

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 71.049 van 23 januari 1998
in de zaak A. 76.194/X-7841.**

In zake : 1. Marie-Jeanne ALGOET,
2. Hilde LOOTENS,
3. William DE BOEVER,
4. Yvan VANDEMAELE,
5. Koen VAN MALDEGEM,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat T. DE WAELE,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad
van OOST-VLAANDEREN.

tussenkomen de partijen :

1. Ignace WEYTENS,
2. Maria-Anna VAN DE VELDE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat L. DE MUYNCK,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Voldersstraat 36-42-44.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Marie-Jeanne ALGOET, Hilde LOOTENS, William DE BOEVER, Yvan VANDEMAELE en Koen VAN MALDEGEM op 30 oktober 1997 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 14 augustus 1997 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan Ignace WEYTENS en Maria-Anna VAN DE VELDE de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een "landbouwbedrijf" te Oudenaarde (Mullem), Vaddenhoek, op een perceel kadastraal bekend Sectie A, nrs. 447a, 446a en 445a;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 9 januari 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 januari 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat T. DE WAELE, die verschijnt voor verzoekers, van Bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat L. DE MUYNCK, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat Ignace WEYTENS en Maria-Anna VAN DE VELDE met een verzoekschrift van 18 november 1997 vragen om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat Ignace WEYTENS en Maria-Anna VAN DE VELDE op 25 maart 1997 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde een bouwaanvraag hebben ingediend voor het oprichten van een "bedrijfswoning en melkveeststal" te Oudenaarde (Mullem), Vaddenhoek, op een perceel kadastraal bekend sectie A, nrs. 447a, 446a en 445a; dat eerste verzoekster gedomicilieerd is te Avelgem maar "woont" te Oudenaarde (Mullem), Vaddenhoek 114; dat de overige verzoekers allen woonachtig zijn te Oudenaarde (Mullem), Vaddenhoek, respectievelijk op de nummers 112, 110, 116b en 116a; dat tijdens het openbaar onderzoek 59 bezwaarschriften werden ingediend, waaronder ook door verzoekers; dat het college van burgemeester en schepenen bij beslissing van 21 april 1997 deze bezwaren gegrond heeft bevonden; dat hetzelfde college op 10 juli 1997 de gevraagde bouwvergunning heeft geweigerd op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar; dat op beroep van de aanvragers de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen bij besluit van 14 augustus 1997 de bestreden bouwvergunning heeft verleend;

Overwegende dat de tussenkomenende partijen opwerpen dat uit de gegevens van het dossier blijkt "dat de woningen van verzoekers op een goede 300 à 400 m van de voorziene inplanting gelegen zijn", en dat zij derhalve "het bewijs niet leveren te getuigen van een persoonlijk geïndividualiseerd belang m.b.t. de verleende bouwvergunning"; dat zij daaraan toevoegen dat deze vaststelling op zijn minst geldt voor de eerste verzoekster, "die niet eens aan de Vaddenhoek te Mullem maar wel te Avelgem blijkt te wonen";

Overwegende dat nopens de woonplaats van de tweede, derde, vierde en vijfde verzoeker geen betwisting bestaat; dat uit de neergelegde plannen en

foto's blijkt dat zij vanop hun eigendom een rechtstreeks zicht hebben op het bouwperceel; dat zij, ondanks een afstand van 300 à 400 m tot het bouwperceel, mede gelet op de omvang van de vergunde bouwwerken, hierdoor alleen reeds doen blijken van het vereiste belang; dat de tussenkommende partijen niet betwisten dat eerste verzoekster verblijft op het adres Vaddenhoek 114 te Oudenaarde (Mullem); dat zij hierdoor alleen reeds doet blijken van het vereiste belang; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de raadsman van verzoekers in tussenkomst met een brief van 10 december 1997 een afschrift heeft neergelegd van een door de vierde verzoeker aan verzoekers in tussenkomst gerichte brief van 25 november 1997 waarin deze stelt "vanaf heden afstand (te) ne(men) van de akties die de vestiging van uw landbouwbedrijf in Mullem bemoeilijken": dat de raadsman van verzoekers in tussenkomst vraagt aan de brief "het gepaste gevolg te geven";

Overwegende dat de vierde verzoekende partij bij de Raad van State geen verzoek tot afstand van het geding heeft ingediend; dat de raadsman van de verzoekende partijen ter terechtzitting ontkent dat hij namens de vierde verzoeker opdracht heeft gekregen dit te doen; dat een niet aan de Raad van State gerichte brief niet als een geldig procedurestuk kan worden ingeroepen met betrekking tot de wil van de verzoekende partij het geding verder te zetten; dat aan het voorgelegde afschrift van voornoemde brief geen gevolg kan worden gegeven;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige

middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste in artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekers in een eerste middel de schending aanvoeren van artikel 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening ögeco-ordineerd op 22 oktober 1996, van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan Oudenaarde, van artikel 15, 4.6.1., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook het ontbreken van de rehtens vereiste feitelijke grondslag en machtsoverschrijding,

"doordat het bestreden besluit de bouwvergunning verleent voor het oprichten van een nieuw landbouwbedrijf, omvattende onder meer een runderstal met afmetingen van 55 meter lengte, 26,25 meter hoogte (lees: breedte), en 8,15 meter nokhoogte, uit te voeren in beige silexpanelen en zware golfplaten (dit alles volgens de ingediende en goedgekeurde bouwplannen).

terwijl de vergunning werd verleend voor gronden die volgens het gewestplan Oudenaarde gesitueerd zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

en terwijl in dergelijke gebieden volgens de toepasselijke bestemmingsvoorschriften weliswaar agrarische activiteiten en constructies toegelaten zijn, doch deze dienen te stroken met de schoonheidswaarde van het gebied.

en terwijl het bestreden besluit in dit opzicht erkent 'dat het landschap lichtglooiend is, wat het des te attractiever maakt', doch terzelfdertijd poneert dat dit landschap de voorbije jaren 'negatief bepaald' zou zijn door een 'aanwas van residentiële bebouwing', met het ontstaan van 'langgerekte landelijke linten' tot gevolg, en dat de bouwplaats op ruime afstand van de woningen zou liggen.

en terwijl deze passages uit het bestreden besluit, gegeven de concrete karakteristieken van het gebied, geen betrekking kunnen hebben op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zelf, doch hoogstens betrekking zou kunnen hebben op de omliggende gronden en gebieden (in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zelf ligt ter plaatse immers geen 'lintbebouwing').

en terwijl er in casu helemaal geen sprake is van enige 'aanwas van residentiële bebouwing', en bijvoorbeeld verzoekers als bewoners van de Vaddenhoek bij het uitvoeren van hun bouw- en verbouwingswerken zijn onderworpen geweest aan een hele reeks gedetailleerde stringente stedenbouwkundige esthetische voorwaarden, teneinde aangepast te blijven 'aan de waardevolle landelijke omgeving' (artikel 6 van de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften die aan elk der verzoekers werden opgelegd (...)).

en terwijl de opmaak en motivering van het bestreden besluit, en de erin gehanteerde bewoordingen uitwijzen dat de Bestendige Deputatie eigenlijk abstractie wenst te maken van het toepasselijke bestemmingsvoorschrift als 'landschappelijk waardevol' agrarisch gebied, en dit volledig terzijde schuift om de vergunning te verlenen.

en terwijl de bestemmingsvoorschriften van een gewestplan luidens artikel 2 van de stedenbouwwet nochtans bindende en verordenende kracht hebben, hetgeen betekent dat zij niet enkel door de burger, doch ook door de besturen dienen nageleefd en toegepast te worden.

en terwijl de Raad van State reeds bij eerdere gelegenheden heeft beklemtoond dat de overheid bij het vergunnen van agrarische constructies in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied bijzonder oog dient te hebben voor de schoonheidswaarde van het landschap (...)"

Overwegende dat de verwerende partij, hierin bijgevalen door de tussenkomende partij, antwoordt dat de bestendige deputatie "teneinde het landschap te beschermen (...) als eerste voorwaarde (heeft) gesteld dat de stal op 40 m van de voorliggende weg dient ingeplant te worden teneinde zo de woning beter te kunnen integreren bij de bedrijfsgebouwen nl. voor en in het verlengde van de melkveestal" en "als derde voorwaarde (...) dat, in overleg met de gemeentelijke diensten, een beplanting met streekeigen boomsoorten moet voorzien worden"; dat de tussenkomende partijen daaraan

toevoegen dat de bestendige deputatie in het bestreden besluit de redenen heeft uiteengezet waarom de aanvraag de schoonheidswaarde van het gebied niet aantast;

Overwegende dat krachtens artikel 15, 4.6.1., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de landschappelijk waardevolle gebieden gebieden zijn "waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen", en "in deze gebieden (...) alle handelingen en werken (mogen) worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen"; dat artikel 53, § 3, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, bepaalt dat de beslissingen van onder meer de bestendige deputatie met redenen worden omkleed; dat, zoals ook uitdrukkelijk is bepaald in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, deze motiveringsverplichting inhoudt dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen;

Overwegende dat het bestreden besluit de bouwvergunning verleent voor een vrijstaande woning in hoevestijl van 15 m op 10,6 m met een nokhoogte van 7,95 m, en een hiertegenaan gebouwde garage van 4 m op 8 m, met daarachter op 40 m van de voorliggende weg een melkveestal van 55 m op 26,25 m met een kroonlijsthoogte van 4 m en een nokhoogte van 8,15 m opgericht in beige silexpanelen en zwarte golfplaten, en daarnaast twee sleufsilo's met een lengte van 36 m en een breedte van respectievelijk 9,5 m en 7,5 m, dit alles omgeven door een betonverharding, met uitzondering van een gedeelte

van de zuidzijde van melkveestal, gaande van 8 m tot 14,5 m breed;

Overwegende dat het bestreden besluit met betrekking tot de bestaanbaarheid van het bouwproject met de schoonheidswaarde van het betrokken gebied overweegt wat volgt :

"(...) dat in een ruime context het gebied waartoe de uiterst kleine gemeente Mullem behoort inderdaad een uitgesproken ruraal karakter heeft, gekenmerkt door kleine en middelgrote landbouwexploitaties van het gemengde type, en door kleinschalige landelijke bebouwing;

dat de gemeente Mullem historisch gezien gecreëerd en gedragen is door de agrarische sector;

dat het landschap lichtglooiend is, wat het des te attractiever maakt;

dat sinds enkele tientallen jaren de kleinschalige hoevetjes en huisjes opgekocht en betrokken worden door niet-agrariërs;

dat ook nog nieuwbouw in uitvoering is, binnen goedgekeurde verkavelingen uit vroegere periodes, ook in Mullem;

dat de aanwas van residentiële bebouwing contrasteert met de oorspronkelijke en natuurlijke geaardheid van het gebied;

dat zodoende langgerekte landelijke linten langsheen de invalswegen naar de dorpskernen ontstaan zijn;

dat deze bebouwing het landschap negatief bepaald heeft;

dat in een engere omschrijving de gronden behoren tot een homogeen gebied van weilanden en landerijen waarin slechts één particuliere woning voorkomt;

dat dit omringende grosso modo rechthoekige gebied een oppervlakte heeft van circa 60-70 hectare;

dat dit gebied ingesloten ligt door achtereenvolgens bouwlinten aan de volle zuid- en westzijde, en de drukke gewestweg N60 Gent-Oudenaarde aan de oostzijde;

dat alleen noordwaarts de bebouwing praktisch onbestaande is, en de bestaande bebouwing uit een park- en natuurgebied het open gebied afbakt;

dat het beoogde bedrijf centraal in dit gebied ingeplant wordt;

dat deze centrale ligging de afstand tot de woonlinten opdrijft tot 3-400 meter, hetgeen de hinder en lasten die inherent zijn aan de exploitatie van het bedrijf tot een minimum moet beperken, ook op ruimtelijk vlak vermits de zichtrelatie van de residenten met hun omgeving niet noemenswaardig aangetast wordt;

dat derhalve kan gesteld worden dat de aanvraag de schoonheidswaarde van het gebied niet aantast;

(...)

dat het beroep dus vatbaar is voor inwilliging op voorwaarde dat:

1. de stal wordt ingeplant op + 40 m van de voorgelegen weg.

2. de bedrijfswoning wordt ingeplant voor de stal (in elkaars verlengde).

3. rond de bedrijfsgebouwen een beplanting met streekeigen boomsoorten wordt voorzien in overleg met de diensten van de gemeente";

Overwegende dat het de Raad van State niet toekomt zijn beoordeling van de bestaanbaarheid van het bouwproject met de schoonheidswaarde van het betrokken gebied in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij wel tot opdracht heeft aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen;

Overwegende dat niet wordt betwist dat het bouwperceel gelegen is in een gebied dat door het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan Oudenaarde tot landschappelijk waardevol agrarisch gebied is bestemd; dat het motief van het bestreden besluit dat de "aanwas van residentiële bebouwing" die "langgerekte landelijke linten langsheen de invalswegen naar de dorpskom (heeft doen) ontstaan" en die "het landschap negatief bepaald heeft" niet dienstig lijkt te kunnen worden ingeroepen om aan te nemen dat de ontworpen bouwwerken de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen, niet alleen omdat deze "residentiële bebouwing" niet in het betrokken landschappelijk waardevol agrarisch gebied maar in woongebied met landelijk karakter blijkt te zijn gelegen, maar ook omdat de aanwezigheid van storende constructies

binnen een gebied dat door het gewestplan is bestemd tot landschappelijk waardevol gebied, geen reden kan zijn om het landschap aldaar nog verder aan te tasten; dat de door het gewestplan aan een bepaald gebied gegeven bestemming immers ook op de toekomst gericht is, zeker wanneer die bestemming, zoals die van landschappelijk waardevol gebied, uitdrukkelijk ertoe strekt de specifieke waarden van het gebied te vrijwaren en zelfs te ontwikkelen; dat om dezelfde reden het motief dat "dit gebied ingesloten ligt door achtereenvolgens bouwlinten aan de volle zuid- en westzijde, en de drukke gewestweg N60 Gent-Oudenaarde aan de oostzijde" niet dienstig is; dat de overweging dat "het beoogde bedrijf centraal in dit gebied ingeplant wordt", en dat "deze centrale ligging de afstand tot de woonlinten opdrijft tot 3-400 meter, hetgeen de hinder en lasten die inherent zijn aan de exploitatie van het bedrijf tot een minimum moet beperken, ook op ruimtelijk vlak vermits de zichtrelatie van de residenten met hun omgeving niet noemenswaardig aangetast wordt", evenmin relevant lijkt terzake, eensdeels, omdat de argumenten aangaande de "hinder en lasten die inherent zijn aan de exploitatie van het bedrijf" geen betrekking hebben op de schoonheidswaarde van het landschap, anderdeels, omdat de bijzondere regelen die het koninklijk besluit van 28 december 1972 voor landschappelijk waardevolle gebieden vaststelt, tot doel hebben het landschap zelf te beschermen of de landschapsontwikkeling te bevorderen, en omdat het vrijwaren van de "zichtrelatie van de residenten" die aan de rand van het landschappelijk waardevol gebied wonen door de constructies verder weg in het midden van het landschappelijk waardevol gebied in te planten enkel poogt de zichthinder voor deze laatsten te beperken; dat ten slotte niet valt in te zien hoe uit de eerste voorwaarde van de bouwvergunning, die betrekking heeft op de configuratie van de verschillende gebouwen op het terrein, de bestaanbaarheid van

het gehele bouwproject met de schoonheidswaarde van het gebied zou blijken; dat de verplichting tot de aanleg van een groenscherm erop wijst dat werd aangenomen dat de erkende schoonheidswaarde van het landschap door de ontworpen constructies wordt geschonden of alleszins dreigt geschonden te worden; dat overigens niet blijkt hoe de aanleg van een groenscherm het lichtglooiend open karakter van het landschappelijk waardevol gebied waarin de ontworpen constructies centraal worden ingeplant, ongeschonden bewaart;

Overwegende dat in de huidige stand van de rechtspleging de verwerende partij er niet toe komt op grond van de door haar in het bestreden besluit aangehaalde motieven te doen aannemen dat zij op gegronde en in redelijkheid aanvaardbare motieven heeft kunnen oordelen dat het te vergunnen bouwproject wat aard, volume en materialen betreft, verenigbaar is met de bestemming "landschappelijk waardevol gebied" die het gewestplan Oudenaarde aan het betrokken gebied heeft gegeven; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede in artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekers onder meer aanvoeren dat zij "vanuit hun woningen en tuinen (...) achteraan een vrij uitzicht (hebben) over de open Mullemse kouter", welke "in het gewestplan bestemd (werd) tot landschappelijk waardevol agrarisch gebied", dat zij "precies ter plaatse (zijn) komen wonen omwille van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied, het prachtige uitzicht, en het rustige karakter van de wijk", dat zij "nu moeten vaststellen dat het middenin dit landschappelijk waardevolle gebied (...) mogelijk zou zijn om een nieuw landbouwbedrijf in te planten, waarvan de runderstal ontegensprekelijk een bijna industriële aanblik zal bieden, gelet op de afmetingen (55 meter lengte, 26,25 meter hoogte -lees: breedte- en

8,15 meter nokhoogte)" met als "gebruikte materialen (zeer monotone beige silexpanelen en zwarte golfplaten)", zodat "het contrast eigenlijk niet groter (kan) zijn", dat het argument dat "alles zou goedge maakt worden door het opgelegde groenscherm (niet) kan (...) worden aangenomen" vermits dit "rond nieuwe landbouwbedrijven doorgaans aangelegd (wordt) op een weinig inventieve, monotone wijze, en (...) de veroorzaakte breuk met de openheid van het landschap wellicht nog eerder (zou) accentueren dan compenseren", dat "zoals het betreden besluit moet erkennen, (...) het bedrijf en de stal (worden) vergund 'centraal in dit gebied' (en) 'dat het landschap lichtglooiend is, wat het des te attractiever maakt'", en dat bij de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit en de bouw van het landbouwbedrijf ten zeerste geweld zou aangedaan worden aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied, het prachtige uitzicht en het rustige karakter van de wijk;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat verzoekers een rechtstreeks uitzicht hebben op het landschappelijk waardevol gebied en de bouwplaats die er midden in gelegen is; dat zij voldoende concrete gegevens bijbrengen waaruit blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat is voldaan aan de twee in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde voorwaarden,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Ignace WEYTENS en Maria-Anna VAN DE VELDE in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 14 augustus 1997 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan Ignace WEYTENS en Maria-Anna VAN DE VELDE de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een "landbouwbedrijf" te Oudenaarde (Mullem), Vaddenhoek, op een percelen kadastraal bekend Sectie A, nrs. 447a, 446a en 445a.

Artikel 3.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drieëntwintig januari 1900 achtennegentig, door :

de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. WIJNANTS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. WIJNANTS.

J. BOVIN.