

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 83.958 van 8 december 1999
in de zaak A. 43.630/X-7923.**

In zake : 1. Marcel STEENSSENS,
2. Paul GEERINCKX,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat R. VAN ROEYEN,
kantoor houdende te 9120 BEVEREN,
Grote Markt 34/1

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. LACHAERT,
kantoor houdende te 9820 MERELBEKE,
Hundelgemsesteenweg 166 bus 5-6.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Marcel STEENSSENS en Paul GEERINCKX op 7 januari 1991 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 24 oktober 1990 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting waarbij het door de n.v. Transport ROOSENS ingesteld beroep voorwaardelijk wordt ingewilligd en de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een magazijn aan de Stuurstraat te Beveren (Haasdonk), kadastraal bekend Sectie B, nrs. 110d en 111, "op voorwaarde dat het op het plan aangeduide groenscherp, tijdens het eerstvolgend plantseizoen, in streekeigen beplanting wordt aangelegd";

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur G. DEBERSAQUES;

Gelet op de beschikking van 15 januari 1998 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 28 september 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 november 1999;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat R. VAN ROEYEN, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat D. MATTHYS die, loco Advocaat P. LACHAERT verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Adjunct-auditeur W. WEYMEERSCH;

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

Overwegende dat de advocaat van verzoekers met een schrijven van 13 mei 1997 aan het met het onderzoek van de zaak gelaste lid van het Auditoraat heeft medegedeeld dat tweede verzoeker niet meer woonachtig is in de Stuurstraat te Haasdonk, doch is verhuisd naar Sint-Niklaas; dat tweede verzoeker niet langer in de onmiddellijke buurt van het bouwperceel woont; dat hij zijn belang bij het beroep evenmin op een andere wijze staaft; dat het beroep in zijn hoofde niet langer ontvankelijk is;

Overwegende dat de n.v. Transport ROOSENS op 15 september 1989 een bouwaanvraag heeft ingediend strekkende tot het "uitbreiden bedrijf met magazijn" op percelen gelegen te Haasdonk, Stuurstraat 71, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 110d en 111; dat het bestaande bedrijfsgebouw volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren is gesitueerd in een eerder beperkt gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, dat wordt omgeven door, enerzijds, woongebied met landelijk karakter en, anderzijds, agrarisch gebied; dat het achterliggend bouwperceel voor een zeer beperkt gedeelte is gelegen in het ambachtelijk gebied en voor het overgrote deel in agrarisch gebied; dat uit de plannen blijkt dat de oprichting wordt beoogd van een 5,85 m hoge opslagloods van 108,70 m x 27,50 m en een volume van circa 3000 m³ met een bijgebouw van 8,00 m x 18,70 m, in de lengte loodrecht in te planten achter het bestaande bedrijfsgebouw; dat tevens wordt voorzien in een loskade van 24 m bij 36 m, met een diepte tot 1,40 m en een helling van 7 % en dat de omliggende grond, met een oppervlakte van meer dan 5000 m² wordt geasfalteerd; dat het totale bouwvolume circa 15.000 m³ omvat; dat verzoeker naar aanleiding van het openbaar onderzoek een bezwaarschrift, mede-ondertekend door ongeveer 140 omwonenden, heeft ingediend; dat, na de ongunstige adviezen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren en van het bestuur van land- en tuinbouw, dienst voor Landbouwtechniek, ook de gemachtigde ambtenaar op 4 januari 1990 een ongunstig advies heeft uitgebracht, dat luidt als volgt :

"ONGUNSTIG, om volgende redenen :

1. De aanvraag tot uitbreiding is slechts voor een zeer beperkt gedeelte gelegen in de ambachtelijke zone en voor het overgrote deel in het agrarisch gebied.

De voorgestelde bebouwing is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar gelet op de strijdigheid met de

bestemming van het agrarisch gebied volgens het gewestplan St-Niklaas-Lokeren, K.B. 7.11.78.

De uitbreiding kan evenmin aanvaard worden in toepassing van het decreet van 28.6.84 gelet op de verdere aantasting door de voorgenomen werken van het homogeen agrarisch gebied. Daarenboven is de voorgestelde volumeuitbreiding strijdig met het bovenvermeld decreet.

2. Het inplantingsplan is tevens onvolledig daar er geen enkele melding gemaakt wordt van de verhardingen noodzakelijk voor de toegangswegen en voor de parkings.

Deze voorzieningen betekenen nogmaals een bijkomende bezwaring van het agrarisch gebied.

3. De schaal van de bedrijvigheid is niet meer in overeenstemming te brengen met de bestaande woonomgeving.

4. Het ongunstig advies van het Schepencollege d.d. 17.10.89";

dat het college van burgemeester en schepenen op 15 januari 1990 de bouwvergunning heeft geweigerd; dat, rechtdoende in beroep, de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen de weigeringsbeslissing heeft bevestigd, o.m. op grond van volgende overwegingen :

"dat in zitting van 09.10.1989 het Schepencollege van Beveren ongunstig advies heeft uitgebracht om volgende reden : de gevraagde loods van $\pm 3000 \text{ m}^2$ is volgens de aanvrager bestemd voor de verhuur van opslagruimte, een activiteit die niet strikt eigen is aan het vergunde transportbedrijf, en aanleiding geeft tot ruimtelijke behoeften die de eigen bedrijfsschaal ver overtreffen; de aanvraag is strijdig met de goede ordening van de landelijke woongemeenschap in het algemeen en van het agrarisch gebied in het bijzonder en hoort thuis in een grootschalig K.M.O.- of industriegebied;

dat dit advies volledig kan worden bijgetreden;

dat het mini-decreet, dat een uitzonderingsregel is, hier niet kan toegepast worden, vermits de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad;

dat het betreffende perceel bij het opmaken van het gewestplan enkel werd ingekleurd als zone voor kleine en middelgrote ondernemingen gelet op het destijds bestaande bedrijf voor bewerking van arduin - marmer en leien;

dat evenwel gelet op de overwegend landelijke bebouwing en agrarische gronden, in de omgeving geen verdere uitbreiding van het bedrijf kan worden toegelaten;

dat dient opgemerkt dat tevens een reliëfwijziging wordt voorgesteld door de aanleg van een loskade, met een oppervlakte van 24 m x 36 m, en een diepte tot 1,40 m;

dat daarenboven de omliggende grond, met een oppervlakte van meer dan 5000 m², geasfalteerd wordt;

dat deze voorzieningen nogmaals een bijkomende bezwaring van het agrarisch gebied betekenen";

dat de bouwaanvrager tegen deze weigeringsbeslissing beroep heeft ingesteld bij de minister, die, na ongunstig advies van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu, het beroep bij het bestreden besluit heeft ingewilligd en de bouwvergunning heeft afgegeven, "op voorwaarde dat het op het plan aangeduide groenscherp, tijdens het eerstvolgend plantseizoen, in streekeigen beplanting wordt aangelegd";

Overwegende dat verzoekers in een eerste middel de "miskenning (aanvoeren) van de beperkingen van artikel 79 van de wet van 29 maart 1962, ingevoegd bij decreet van 28 juni 1984"; dat zij dit middel in een eerste onderdeel toelichten als volgt :

"In het ongunstig advies dat de gemachtigde ambtenaar had verleend werd als eerste reden aangegeven dat de aanvraag tot uitbreiding slechts voor een zeer beperkt gedeelte gelegen was in de ambachtelijke zone en voor het overgrote deel in het agrarisch gebied zodat de voorgestelde bebouwing stedenbouwkundig niet aanvaardbaar was, gelet op de strijdigheid met het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren.

De vaststellingen van de gemachtigde ambtenaar worden niet tegengesproken. Enkel wordt gesteld dat het perceel en de omgeving worden doorkruist door een aantal hoogspanningsmasten en er een hondenkennel aanwezig is.

Die elementen volstaan naar redelijkheid evenwel niet om een afwijking van die omvang toe te staan die trouwens niet beantwoordt aan de voorwaarden van artikel 79 van de Stedenbouwwet.

Vooreerst is het ingenomen agrarisch gebied zonder twijfel wel homogeen en wordt het zeker niet aangetast door de aanwezigheid van een hoogspanningslijn.

(...)"

Overwegende dat de verwerende partij in essentie antwoordt dat artikel 79 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, een afwijking van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of gewestplan toelaat indien de aanvraag strekt tot het ver- of herbouwen of uitbreiden van bestaande vergunde gebouwen op dezelfde plaats of tot het herbouwen of uitbreiden van bestaande vergunde gebouwen binnen de onmiddellijke omgeving ervan, dat voor bedrijfsgebouwen een afwijkend advies kan worden geformuleerd op voorwaarde dat ofwel de bedrijfsgebouwen op het ogenblik van het decreet van 28 juni 1984 een bestemming hadden die afwijkt van de bestemming bepaald in het ontwerp-gewestplan of in het gewestplan, ofwel de uitbreiding wordt gevraagd van bedrijfsgebouwen die op het ogenblik van de inwerking-treding van het decreet gelegen zijn in industriegebieden naar gronden in gebieden met een andere bestemming voor zover er geen bedrijfstechnisch geschikte uitbreidingsmogelijkheden bestaan in het betrokken industriegebied, dat terzake de volumevermeerdering in de landbouwzone minder bedraagt dan 100 % van de bestaande bedrijfsgebouwen en het te bebouwen agrarisch gebied geenszins homogeen is, aangezien op het aanpalende perceel Sectie B, nr. 113m een woning met bijhorende loodsen (hondenkennel) is opgetrokken, gebouwen die even ver van de straat gelegen zijn als het aangevraagde magazijn, er over kwestig perceel drie hoogspanningslijnen lopen, waarvan de pilonen op het betrokken terrein zijn ingeplant, op circa 100 m van het bedrijf op het gewestplan een ruimte is voorzien voor de Grote Ring en er een militair domein met spoorverbinding ligt in de nabijheid;

Overwegende dat artikel 79 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zoals het van toepassing was op het ogenblik van de afgifte van de bouwvergun-

ning, o.m. bepaalt dat voor bedrijfsgebouwen kan worden afgeweken van de voorschriften van een gewestplan indien de aanvraag strekt tot de uitbreiding van bedrijfsgebouwen, die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het decreet, gelegen zijn in industriegebied, naar gronden in gebieden met een andere bestemming, voor zover er geen bedrijfstechnisch geschikte uitbreidingsmogelijkheden bestaan in het betrokken industriegebied en de uitbreiding maximaal leidt tot een volumevermeerdering van 100 % van het bestaande volume; dat deze afwijking slechts mag worden toegestaan "onder voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, zoals moet blijken uit de motivering"; dat artikel 79 de vergunningverlenende overheid aldus een bijkomende voorwaarde oplegt, nl. de bouwaanvraag tevens te beoordelen vanuit een ruimer en breder perspectief dan de zorg voor de aanleg van de plaats; dat zij moet onderzoeken of de wezenlijke kenmerken van de door het gewestplan vastgestelde bestemming en de reeds geplande of uitgevoerde ordening van het betrokken gebied niet in het gedrang komen; dat het besluit dat de afwijking toestaat een concrete beoordeling van het effect van de uit het bouwontwerp voortvloeiende verstoring en een duidelijk standpunt omtrent de maat van de toelaatbare verstoring, gesteund op een gemotiveerde afweging van de in mededinging zijnde belangen moet bevatten;

Overwegende dat het bestreden besluit terzake overweegt wat volgt :

"Overwegende dat de gevraagde loods niet over haar volle lengte bij de bestaande constructies kan aansluiten wegens de inplanting van hoogspanningsmasten; dat de particulier dwingende redenen van bedrijfsvoering aanhaalt om de gevraagde uitbreiding te staven; dat het ontwerp principieel in aanmerking komt voor de toepassing van hogervermeld minidecreet; dat het toegelaten maximumvolume niet wordt overschreden;

Overwegende dat, wat betreft de ruimtelijke weerslag hier geenszins kan gesproken worden van een waardevol homogeen gebied; dat immers het perceel en

de omgeving doorkruist worden door een aantal hoogspanningsmasten; dat bovendien op het rechtsaantalend perceel, over dezelfde diepte, bedrijfsgebouwen zijn in gebruik genomen als hondenkennel; dat het achterliggend agrarisch gebied bijgevolg reeds aangesneden is; dat bovendien het op het plan aangeduide groenscherm een buffer zal vormen zowel voor het landelijk gebied als voor de woonomgeving; dat om bovengenoemde redenen de plaatselijke aanleg niet in het gedrang wordt gebracht en het beroep van de particulier wordt ingewilligd op voorwaarde dat het op het plan aangeduide groenscherm tijdens het eerstvolgende plantseizoen, in streekeigen beplanting, wordt aangeplant";

Overwegende dat blijkens de aangehaalde redengeving de afwijking van de bestemmingsvoorschriften steunt op twee motieven, nl. vooreerst de aansnijding van het agrarisch gebied ingevolge de aanwezigheid van een aantal hoogspanningsmasten op het bouwperceel en in de omgeving en van een hondenkennel op het aanpalend perceel, vervolgens het groenscherm dat een buffer zal vormen voor het landelijk gebied en voor het woongebied;

Overwegende dat het bouwperceel bij bepaling voorwerp is van de gevraagde afwijking; dat derhalve niet zozeer de bestaande toestand van het bouwperceel doch veeleer die van het omgevend bestemmingsgebied determinerend moet zijn bij de beoordeling; dat in dat verband het bestreden besluit kennelijk tekort schiet; dat het omgevend gebied ruimer is dan het aanpalend perceel waarop de hondenkennel is gevestigd; dat overigens verzoekers -niet onterecht- erop wijzen dat deze bedrijvigheid "veeleer verwant is met het agrarische"; dat de vermelding dat hoogspanningsmasten in de omgeving aanwezig zijn, niet concreet wordt gestaafd, zelfs nietszeggend is; dat het besluit voorts voorbij gaat aan de vraag of en in welke mate de vergunde uitbreiding de omliggende bestemmingsgebieden zal verstoren en of die verstoring wel aanvaardbaar is; dat op dat stuk alleszins het argument dat een groenscherm een buffer

zal vormen, in rechte waardeloos is; dat het middel
inzoverre gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 24 oktober 1990 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting waarbij het door de n.v. Transport ROOSENS ingesteld beroep voorwaardelijk wordt ingewilligd en de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een magazijn aan de Stuurstraat te Beveren (Haasdonk), kadastraal bekend Sectie B, nrs. 110d en 111, "op voorwaarde dat het op het plan aangeduide groenscherp, tijdens het eerstvolgend plantseizoen, in streekeigen beplanting wordt aangelegd".

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op achtduizend frank, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op acht december 1990 negenennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	J. LUST,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

M. VRINTS.