

**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.**

**A R R E S T**

**nr. 120.686 van 18 juni 2003  
in de zaak A. 43.866/X-8453.**

In zake : Rik DELMULLE,  
die woonplaats kiest bij  
Advocaat G. VERMEIRE,  
kantoor houdende te 9000 GENT,  
Voskenslaan 301

tegen :

1. de gemeente WORTEGEM-PETEGEM,
2. 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.

tussenkommende partij :

Edwin GHEYSENS,  
wonende te 9770 KRUISHOUTEM,  
Hoogstraat 39.

---

**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 Rik DELMULLE op 20 februari 1991 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 24 januari 1991 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem waarbij aan Edwin GHEYSENS de vergunning wordt verleend strekkende tot het bouwen van "een para-agrarisch bedrijfsgebouw voor aard-appelen" op een perceel gelegen te Wortegem-Petegem, kadastraal bekend Sectie B, nr. 100a;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 31 mei 1991 ingediend door Edwin GHEYSENS;

Gelet op de beschikking van 4 juni 1991 die de tussenkomst van Edwin GHEYSENS toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Adjunct-auditeur W. WEYMEERSCH;

Gelet op de beschikking van 10 november 1998 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 17 april 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 mei 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat R. STEENHAUT die, loco Advocaat G. VERMEIRE verschijnt voor verzoeker, van Advocaat P. NOE die, loco Advocaat E. DE HAUW verschijnt voor de eerste verwerende partij, en die eveneens loco Advocaat P. LACHAERT en loco Advocaat G. HOVE verschijnt voor de tweede verwerende partij en de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van 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 eerste verwerende partij in de memorie van antwoord opwerpt dat verzoeker slechts beschikt over het wettelijk vereiste belang "voor zoveel de Raad van State aanneemt dat louter private belangen t.a.v. het algemeen belang zouden primeren";

Overwegende dat de tussenkomende partij stelt dat "geen enkele van de onmiddellijk aanpalenden ook maar enige klacht (heeft) geuit", dat deze bezwaren afkomstig zijn van de personen die op meer dan 100 meter wonen, dat

verzoeker "zelf recent een gebouw heeft opgericht tegenover het perceel waarvoor de bestreden bouwvergunning werd verleend", dat het belang dat verzoeker meent te hebben "geen privaat belang maar een openbaar belang" is, dat de stelling dat de vergunde constructie een aanzienlijke hinder met zich zal meebrengen "een louter subjectief gegeven (is) dat door geen enkel objectief gegeven wordt gestaafd";

Overwegende dat niet betwist wordt dat verzoeker eigenaar is van het perceel tegenover het perceel waarvoor de bestreden bouwvergunning werd verleend; dat hij daardoor alleen reeds van het rechtens vereiste belang doet blijken; dat de exceptie van niet-ontvankelijkheid niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van artikel 2 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan Oudenaarde en van de artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat o.m. wordt gesteld dat bij het vergunnen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan twee criteria -een planologisch en een esthetisch- moet worden voldaan; dat, wat het eerste criterium betreft, wordt gesteld dat de activiteiten van de tussenkomende partij "duidelijk niet van agrarische noch para-agrarische aard, maar van commerciële aard" zijn, dat de vergunninghouder "in hoofdberoep bediende bij een mutualiteit is", dat "er geen enkele grondgebondenheid (bestaat) van zijn handel", dat "uit de bouwplannen blijkt dat niet alleen een loods zal gebouwd worden maar eveneens een kantoorgebouw"; dat voorts wordt gesteld dat ook "geen enkele beoordeling van het esthetisch criterium werd gemaakt", dat "de afmetingen van het bedrijfsgebouw (...) 48,3 m, 31,5 m en 8,7 m (zijn)", dat uit de voorgelegde foto's blijkt welke impact de vergunde constructie op het landschap zal hebben, dat nergens uit de beslissing blijkt hoe de vergunningverlenende overheid tot de opvatting is gekomen dat het bouwwerk een, hetzij landschapsbeschermend, hetzij landschapsontwikkeland effect heeft;

Overwegende dat de eerste verwerende partij repliceert dat de bedrijvigheid die de tussenkomende partij wenst uit te oefenen "louter en alleen para-agrarisch is"; dat voorts wordt gesteld dat uit het dossier blijkt dat "het niet gaat om een ongeschonden en weids gebied", dat verzoeker "zelf nog recent een nieuwbouw heeft mogen zetten op dezelfde plaats tezamen met nog enkele

bevoorrechte anderen", dat de op te richten constructie in aansluiting komt met een woongebied en dus niet middenin een homogeen agrarisch gebied is gelegen, dat het betrokken perceel gelegen is aan een rijksweg, dat in de onmiddellijke omgeving "nog grote stallen staan";

Overwegende dat de tweede verwerende partij vooreerst antwoordt dat para-agrarische bedrijven mogen ingeplant worden in agrarische gebieden, mits "het geplande beroep (wordt uitgeoefend) in hoofdberoep" en "het bedrijf voldoende omvangrijk (is)", dat in voorliggend geval aan beide voorwaarden zal worden voldaan; dat voorts wordt gesteld dat de gemachtigde ambtenaar voorwaarden heeft opgelegd die tegemoetkomen aan de voorschriften van artikel 15 van voornoemd koninklijk besluit van 28 december 1972, dat het in casu niet gaat om een zeer homogeen landschappelijk waardevol gebied, dat het perceel gelegen is langs de "druk bereden" Oudenaardseweg, die "her en der bezaaid is met lintbebouwing", dat het betrokken perceel "feitelijk deel uitmaakt van een bebouwd agrarisch gebied langsheen de Oudenaardseweg";

Overwegende dat verzoeker in de memorie van wederantwoord o.m. repliceert wat volgt :

"Wat het esthetisch aspect betreft, blijkt uit het administratief dossier van het Vlaamse Gewest dat door de administratie wel een beoordeling gemaakt werd.

Zie het administratief dossier en in het bijzonder het stuk 9 van het hoofdbestuur van AROL zijnde de nota d.d. 19.3.90 van het Hoofdbestuur aan de Gemeenschapsminister waarin zonder meer gesteld wordt dat het ontwerp onverantwoord landschapsstorend is.

Schrijft de Directeur-Generaal niet :

'Op 22 september 1989 wordt me de bouwaanvraag ter beslissing (...) voorgelegd en wordt mijn bijzondere aandacht gevestigd op de bijgevoegde fotodocumentatie waaruit overduidelijk blijkt dat het hier gaat om de schending van een zeer homogeen landschappelijk waardevol agrarisch gebied.'?";

Overwegende dat verzoeker in de laatste memorie hieraan toevoegt dat de vergunde constructie geenszins kan worden aangezien als een para-agrarisch bedrijf; dat in dit verband wordt gesteld dat het bedrijf geen grondgebonden karakter heeft, dat er geen "nauwe relatie met het landbouwproductieproces" bestaat, dat er evenmin een "strikte relatie (is) met de voortgebrachte landbouwproducten", dat "duidelijk de loutere handel" wordt beoogd;

Overwegende dat de vergunde constructie volgens het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan "Oudenaarde" gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat het perceel niet gelegen is binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg noch van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat artikel 11, 4.1., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt :

"De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft (...)"

dat artikel 15, 4.6.1., van hetzelfde besluit bepaalt :

"De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen";

dat uit de samenlezing van artikel 11, 4.1., en artikel 15, 4.6.1., volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst : 1) een planologisch, hetwelk veronderstelt dat de overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat bedoelde werken moeten kunnen worden overgebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap;

Overwegende dat, wat het tweede criterium betreft, het te dezen 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 het te vergunnen bouwwerk de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt; dat de Raad van

State, in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole, enkel kan rekening houden met de feiten en de beoordeling ervan zoals zij blijken, zoniet uit de bestreden beslissing zelf, dan toch uit de stukken van het dossier;

Overwegende dat het betrokken perceel ten noorden begrensd wordt door de Oudenaardseweg; dat ten noordwesten van het perceel, aan de andere kant van de Oudenaardseweg, zich een klein woongebied met een 50-tal woonhuizen bevindt, waartoe o.m. de woning van verzoeker behoort; dat de gebieden ten noordoosten en ten zuidwesten van het betrokken perceel agrarische gebieden zijn; dat het volledige gebied vanaf het betrokken perceel en verdergaand naar het zuidoosten een homogeen landschappelijk waardevol agrarisch gebied vormt, waar, blijkens de voorgelegde plannen en foto's, geen enkel bouwwerk aanwezig is; dat, blijkens de voorgelegde plannen, met het bestreden besluit de vergunning wordt verleend voor het bouwen van "een para-agrarisch bedrijfsgebouw voor aardappelen", bestaande uit een bewaar- en sorteerruimte met een oppervlakte van 1231 m<sup>2</sup> en een hoogte van 8,7 m en een aantal administratieve bijgebouwen met een grondoppervlakte van 128 m<sup>2</sup>, de gevels in silexbeton; dat in redelijkheid niet valt in te zien hoe een dergelijk in het landschap alleenstaand bouwwerk van die oppervlakte de schoonheidswaarde ervan niet kan aantasten; dat weliswaar "in functie van het esthetisch aspect" door de gemachtigde ambtenaar als voorwaarde wordt opgelegd dat rondom het gebouw een dicht groenscherm, bestaande uit een combinatie van bladhoudende en bladverliezende heesters en bomen, dient te worden aangebracht in het eerstkomend plantseizoen; dat het verplichten tot de aanleg van een groenscherm rond het vergunde gebouw erop wijst dat werd aangenomen dat de erkende schoonheidswaarde van het landschap door het gebouw geschonden wordt of alleszins geschonden dreigt te worden; dat geenszins is aangetoond dat de aanleg van het opgelegde groenscherm de te vrijwaren schoonheid van het landschap naar behoren "ongeschonden bewaart"; dat de eerste verwerende partij doet gelden dat het betrokken perceel aan de rand ligt van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en derhalve feitelijk deel uitmaakt van een bebouwd agrarisch gebied langsheen de Oudenaardseweg; dat de aanwezigheid van andere bouwwerken in de onmiddellijke omgeving van een te vergunnen constructie in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet in aanmerking kan worden genomen bij de beoordeling van de schoonheidswaarde van het landschap indien deze constructies niet in dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied zijn gelegen; dat het middel gegrond is;

Overwegende dat een tweede middel wordt genomen uit de schending van artikel 45 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en van de beginselen van behoorlijk bestuur "door gebrek aan motivering"; dat wordt gesteld dat noch uit de bestreden vergunning, noch uit het administratief dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen "zich een opinie gevormd heeft over de goede plaatselijke ordening", dat evenmin werd ingegaan op de bezwaren van de omwonenden welke betrekking hadden op "de landschapsverminkende gevolgen van de inplanting", dat de in dat verband gegeven beoordeling geenszins afdoende is;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat "het schepencollege de klachten (had) onderzocht en de nodige vaststellingen gedaan, meer bepaald dat alle klachten betrekking hebben op de inplanting en de integratie", dat alle klachten ongegrond werden verklaard "gezien het gaat om een para-agrarisch bedrijf dat wettelijk wel kan ingeplant worden in een waardevol agrarisch gebied";

Overwegende dat de tweede verwerende partij stelt dat uit het administratief dossier blijkt dat wel degelijk rekening werd gehouden met de goede plaatselijke ordening, dat tegemoet werd gekomen aan de voorwaarden vervat in het stedenbouwkundig attest, dat de bijgevoegde foto's aantonen dat het niet gaat om de schending van een zeer homogeen landschappelijk waardevol gebied, dat uit de door de gemachtigde ambtenaar opgelegde voorwaarden blijkt dat rekening werd gehouden met de goede plaatselijke ordening; dat voorts wordt gesteld dat het aangevoerde middel in verband met de motiveringsplicht onontvankelijk is bij gebrek aan uitwerking, dat aan de organen van het actief bestuur niet dezelfde motiveringsplicht is opgelegd als aan de jurisdictionele rechtscolleges, dat de motieven kunnen blijken uit de in de beslissing voorkomende redengeving;

Overwegende dat de tussenkomen partij het tweede middel niet heeft beantwoord;

Overwegende dat verzoeker repliceert dat uit het administratief dossier blijkt dat zowel "de gemachtigde ambtenaar alswel het hoofdbestuur de inplanting als planologisch onaanvaardbaar beschouwden", dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening "betekent dat de feitelijke toestand van een bouw-

plaats, van de beoogde bouwwerken o.a. ook in samenhang met de natuurlijke en sociale omgeving, de bestaande zowel als de te realiseren functies daarin, moet bekeken worden", dat, aangezien er geen bijzonder plan van aanleg van toepassing is, de plicht van de vergunningverlenende overheid om te motiveren waarom het voorliggende ontwerp in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, des te groter is;

Overwegende dat artikel 45 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 het verlenen van de bestreden vergunning, bepaalt dat zolang voor het gebied waarin het goed begrepen is, geen door de Koning of de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, de vergunning niet kan worden verleend dan op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, dat de vergunning het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar moet overnemen, dat de gemachtigde ambtenaar nagaat of zijn advies in acht genomen werd en, zo niet, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen schorst; dat evenwel het feit dat op de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen door de gemachtigde ambtenaar controle wordt uitgeoefend, dit college ervan niet ontslaat zich een eigen opvatting te vormen en te onderzoeken of een bouwaanvraag de behoorlijke aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt en of aan de eisen gesteld ter waarborging van die goede aanleg -door het college beter gekend dan door de gemachtigde ambtenaar- is tegemoet gekomen; dat het college van burgemeester en schepenen, doordat het over een eigen beslissingsbevoegdheid beschikt, ertoe gehouden is zijn eigen redengeving te doen kennen; dat, in het geval dat het college van oordeel is dat, wat hem betreft, de redenen vervat in het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar het verlenen van de vergunning verantwoorden, de materiële motiveringsverplichting vereist dat dit blijkt, zoniet uit de bestreden beslissing zelf, dan minstens uit de stukken van het dossier;

Overwegende dat noch uit de motivering van de bestreden beslissing noch uit enig stuk van het administratief dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem zich een eigen oordeel heeft gevormd over de verenigbaarheid van het ontworpen bouwwerk met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat het eerste onderdeel van het middel gegrond is;

Overwegende dat artikel 6, § 2, tweede lid, van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen, het college van burgemeester en schepenen "zich in een met redenen omklede beslissing uit(sprekt) over elk van de ingediende bezwaren en opmerkingen";

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 5 december 1990 met betrekking tot de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren en opmerkingen heeft beslist wat volgt :

"Gaet over tot de behandeling van de bezwaren en stelt vast dat in alle bezwaren de klachten betrekking hebben op de inplanting en de integratie van het para-agrarisch bedrijf op kwestieus perceel dat overeenkomstig het gewestplan Oudenaarde gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

**BESLUIT:**

Art. 1. Rekening houdend met de aard van de klachten worden alle ingediende bezwaren tegen de oprichting van een para-agrarisch bedrijf (aardappelen) op het perceel gelegen 1<sup>ste</sup> afdeling, sie B nr. 100a en volgens de voorziening van het gewestplan Oudenaarde gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, ongegrond verklaard.;

Overwegende dat een verwijzing naar "de aard van de klachten", met name klachten met betrekking tot "de inplanting en de integratie van het para-agrarisch bedrijf op kwestieus perceel", dermate vaag en algemeen is dat zij niet kan volstaan als een afdoende redengeving om de ingediende bezwaren als ongegrond af te wijzen; dat ook het tweede onderdeel van het middel gegrond is,

Overwegende dat het tweede middel eveneens gegrond is,

**B E S L U I T :**

**Artikel 1.**

Vernietigd wordt het besluit van 24 januari 1991 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem waarbij aan Edwin GHEYSENS een bouwvergunning wordt verleend strekkende tot het bouwen van een para-agrarisch bedrijfsgebouw voor aardappelen op een perceel gelegen te Wortegem-Petegem, kadastraal bekend Sectie B, nr. 100a.

## **Artikel 2.**

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 74,37 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achttien juni 2003, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

|        |                 |                                   |
|--------|-----------------|-----------------------------------|
| de HH. | J. BOVIN,       | wnd. kamervoorzitter, staatsraad, |
|        | G. DEBERSAQUES, | staatsraad,                       |
|        | C. ADAMS,       | staatsraad,                       |
| Mevr.  | A. TRUYENS,     | griffier.                         |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. TRUYENS.**

**J. BOVIN.**