

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0452
in de zaak met rolnummer 1314/0689/A/9/0683

Verzoekende partijen	1. de heer Karel TAELES 2. mevrouw Evelien MAESSCHALK 3. de heer Jozef DAEMS 4. mevrouw Christine VERACHTERT 5. de heer Cis STERKENS met woonplaatskeuze te 2440 Geel, Doornboomstraat 39
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de heer Ralph NOOTS vertegenwoordigd door advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2440 Geel, Diestseweg 155

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 15 juli 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 23 december 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het oprichten van een hondenkennel, en een bestemmingswijziging naar hondenkwekerij en dierenpension op de percelen gelegen te 2440 Geel, Doornboomstraat 41, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie L, nummers 434E en 434H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Oorspronkelijk dienen veertien verzoekende partijen een beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing in. Met een beschikking van 21 oktober 2014 stelt de Raad ambtshalve vast dat het beroep in hoofde van de oorspronkelijke tweede, derde, vijfde, zesde, achtste, en tiende tot en met dertiende verzoekende partij op het eerste gezicht kennelijk niet ontvankelijk is wegens niet betaling van het verschuldigde rolrecht. Aan de verzoekende partijen wordt de mogelijkheid geboden om een verantwoordingsnota in te dienen en toelichting te geven omtrent de redenen van niet-tijdige betaling van het rolrecht.

Het arrest van 28 april 2015 met nr. A/4.8.14/2015/0002 stelt vast dat er geen verantwoordingsnota ingediend werd en verwerpt het beroep in hoofde van de tweede, de derde, de vijfde, de zesde, de achtste, de tiende tot en met de dertiende verzoekende partijen als kennelijk onontvankelijk.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 mei 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de tussenkomende partij met een beschikking van 21 mei 2015 toe tot de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en legt het administratief dossier neer. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juli 2016.

Advocaat Bram VANGEEL die *loco* advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE voor de tussenkomende partij verschijnt, is gehoord.

De verzoekende partijen en de verwerende partij verschijnen schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 1 oktober 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een hondenkennel, en een bestemmingswijziging naar hondenkwekerij en dierenpension op de percelen gelegen aan de Doornboomstraat 41 te Geel.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 juli 1978, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 4 november 2013 tot en met 3 december 2013 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 7 november 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 17 december 2013 een voorwaardelijk gunstig uit.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 7 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 27 maart 2014 brengt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een voorlopig verslag uit waarin de verdaging van de behandeling van het beroep voorgesteld wordt in afwachting van verduidelijkingen over de geluidsimpact en een advies van de afdeling Milieuvergunningen van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van het Vlaams Gewest.

Na de hoorzitting van 31 maart 2014 en de ontvangst van het advies van de afdeling Milieuvergunningen op 1 april 2014 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een aanvullend verslag van 15 mei 2014 om aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden volgens gewijzigde plannen te verlenen, met uitsluiting van de ruimte voor de verkoop van diervoeders en –toebehoren, het trimsalon voor honden en katten, het omvormen van de vrijstaande garage tot hondenverblijf en het omvormen van de aan de quarantaineruimte grenzende berging tot hondenverblijf.

Op 22 mei 2014 beslist de verwerende partij om aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden volgens gewijzigde plannen te verlenen, met uitsluiting van de ruimte voor de verkoop van diervoeders en –toebehoren, het trimsalon voor honden en katten, het omvormen van de vrijstaande garage tot hondenverblijf en het omvormen van de aan de quarantaineruimte grenzende berging tot hondenverblijf. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van .28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

(...)

De aanvraag wordt opgesplitst in een hondenkwekerij en een dierenpension.

Hoewel het para-agrarisch karakter minder evident is, zal hieronder worden beargumenteerd dat de beoogde hondenfokkerij kan worden beschouwd als een para-agrarische onderneming, die in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvrager wenst een hondenfokkerij op te richten, met dierenverblijven en aanhorigheden in functie van 110 honden. De aanvrager beschikt over een erkenning voor een hondenfokkerij en een hondenpension en wil op deze locatie geleidelijk een fokkerij uitbouwen. De nieuwe gebouwen en een deel van de bestaande gebouwen worden ingericht in functie van de fokkerij.

Er worden Duitse Herders, Mechelse Herders, Finse Lappenhonden en Jack Russels gekweekt. Er zullen ongeveer 15 fokteven en 10 fokreus gehouden worden. De dieren werpen een eerste maal op een leeftijd van 2 jaar. De dieren mogen maximaal 1 keer per jaar werpen. De jonge honden (ongeveer 75) blijven gedurende 1 jaar op de inrichting. In die tijd worden ze getraind en afgericht (politiehonden, reddingshonden, ...). Er worden een aantal hokken voorzien voor de opfok van fokdieren. De training en africhting zal gebeuren bij de Holvense Hondenschool, niet op het eigen terrein.

De hoofdactiviteit op het perceel zal gericht zijn op het fokken en houden van honden en het africhten/opleiden van die honden. Dit fokken en africhten gebeurt met het oog op de verkoop van en kan vergeleken worden met het opkweken van bijvoorbeeld kippen of varkens met dat verschil dat de fokkerij niet gericht is op vleesproductie en dat het eindproduct niet in de voedselketen opgenomen wordt. De voorgestelde activiteit vertoont vanuit deze invalshoek gelijkenissen met andere binnen het agrarisch gebied toegelaten kweekprojecten zoals paardenfokkerijen. Het betreft een productiegerichte para-

agrarische onderneming waarbij in hoofdzaak handelingen aan én/of met honden worden verricht, die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van de dieren.

De hondenfokkerij heeft in bepaalde mate ook een grondgebonden karakter aangezien alle nieuwe hondenverblijven beschikken over uitloopweides, met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 930m², wat bijna het dubbele is van de oppervlakte van de nieuwe gebouwen (ongeveer 486m²). Deze uitloopweides dragen bij tot het dierenwelzijn en de kwaliteit van de hondenfokkerij zodat de onderneming in zekere afhankelijk is van de grond op het perceel.

De inplanting van een hondenkwekerij op de voorgestelde locatie is niet schadelijk voor de bestaande agrarische omgeving en voor de structuur en de bedrijfsvoering van de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven. Ook de bevoegde afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling verleent hiervoor een voorwaardelijk gunstig advies. Er wordt enkel beschikbare ruimte op het perceel van de aanvraag benut zonder onbebouwde percelen in agrarisch gebied aan te snijden. Een deel van de inrichting wordt bovendien ondergebracht in een bestaand gebouwencomplex, dat van oorsprong geen agrarische functie had. Alle gebouwen, bestaand en nieuw, zullen één gegroepeerd geheel vormen binnen de grenzen van het perceel.

Een dierenpension is dan weer niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. Dit deel van de aanvraag dient getoetst te worden aan het uitvoeringsbesluit inzake de zonevreemde functiewijzigingen (zie onder).

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'basisverordening', op voorwaarde dat het groenscherm wordt uitgevoerd conform artikel 3 van de verordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening. De aanvraag voorziet 2 hemelwaterputten met een gezamenlijke inhoud van 30.000 liter, wat voldoende is om bijkomende verharde oppervlakte te compenseren. De hemelwaterputten zijn uitgerust met een pomp (aftappunt) die toelaat het hemelwater te benutten voor het spoelen van de nieuwe hondenverblijven. De overloop van de hemelwaterputten wordt aangesloten op de baangracht.

Het standpunt van beroepers dat een dierenpension niet als een (para-)agrarisch bedrijf kan worden beschouwd, wordt bijgetreden. Een dierenpension is zuiver commercieel en dienstverlenend van opzet, heeft geen grondgebonden karakter en houdt geen enkel verband met het landbouwproductieproces.

Voor wat betreft de inrichting van het dierenpension dient de aanvraag daarom getoetst te worden aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Artikel 9 van dit uitvoeringsbesluit stelt dat met toepassing van artikel 4.4.23 van de VCRO een vergunning kan worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

(...)

Zoals hierboven werd beargumenteerd, omvat de aanvraag een gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime", namelijk een hondenkwekerij. Er kan derhalve

uitgegaan worden van een hoofdfunctie "landbouw in ruime zin" (hondenkwekerij) waarop binnen één en dezelfde vergunningsaanvraag een 'functiewijziging' wordt aangevraagd, meer bepaald de afwijkende bestemming 'dierenpension'. Vanuit deze invalshoek is een dierenpension toegelaten op de voorgestelde locatie, op voorwaarde dat de aan het dierenpension ondergeschikte functies maximaal 100m² in beslag mogen nemen. De voorgebrachte plannen voldoen aan deze plannen.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de aanvrager in feite een gedeelte van het bestaande gebouw heeft ingericht voor de verkoop van diervoeder en -toebehoren. Een ruimte voor de verkoop van diervoeders en -toebehoren kan echter onmogelijk worden beschouwd als een ondergeschikte functie die noodzakelijk is voor de uitoefening van de hoofdfunctie. Als uitdrukkelijke voorwaarde dient te worden opgelegd dat een dergelijke ruimte niet in aanmerking komt voor een vergunning.

Hetzelfde geldt voor een zelfstandig trimsalon voor honden en katten. Ook dit betreft geen aan een dierenpension ondergeschikte functie. De op de voorgebrachte plannen aangeduide "verzorgingsruimte" mag enkel worden aangewend voor dieren die in het dierenpension verblijven.

De voorwaarden uit het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling d.d. 7 november 2013 dienen strikt te worden nageleefd. Een verkoopsoactiviteit valt immers niet onder het toepassingsgebied van de zonevreemde functiewijzigingen.

De voorwaarden uit het advies van de brandweer d.d. 31 oktober 2013 dienen strikt te worden nageleefd om de brandveiligheid in en rond de inrichting te garanderen.

De aanvraag betreft geen project dat is opgenomen in bijlage III van het project-m.e.r.-besluit en dient niet te worden onderworpen aan een milieueffectenrapportage..

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

(...)

Goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Met het oog op een zuinig ruimtegebruik kan het als positief worden beschouwd dat de beschikbare ruimte op het perceel duurzaam wordt benut zonder onbebouwde percelen in agrarisch gebied aan te snijden en dat een nieuwe inrichting wordt ondergebracht in een bestaand gebouwencomplex. Alle gebouwen, bestaand en nieuw, zullen één gegroepeerd geheel vormen binnen de grenzen van het perceel.

De functiewijziging heeft een zeer beperkte impact op de verschijningsvorm van het bestaande gebouwencomplex. Het uiterlijk, de inplanting en de schaal van de bestaande gebouwen wijzigen niet. Ten opzichte van de vorige aanvraag wordt het als positief beschouwd dat er nu geen hondenverblijven worden voorzien in het rechtergedeelte van het gebouw. Dit gebouw is immers het dichtst gesitueerd bij de naast gelegen woning.

De nieuwe hondenverblijven hebben een oppervlakte van 243,2m² en zijn 8m breed en 30,4m diep. Ze hebben een kroonlijsthoogte van 2,7m en een nokhoogte van 3,92m. De nieuwe hondenverblijven worden ingeplant op het linker gedeelte van het perceel, op ruim 70m van de rechts gelegen woning en op ruim 60m van de links gelegen woning. De rechtstreekse visuele impact van de nieuwe verblijven op bestaande woningen is, gelet op hun relatief beperkte hoogte, bijgevolg zeer beperkt.

De verblijven worden ingeplant op ongeveer 16m van de voorste perceelsgrens, 6m van de achterste perceelsgrens en 6,5m van de linker perceelsgrens zodat er ook voldoende afstand wordt bewaard ten opzichte van de aanpalende (onbebouwde) percelen.

De nieuwe verblijven hebben geen opvallende verschijningsvorm. De gevels worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonwanden met het uitzicht van rood metselwerk. Een deel van het bestaande hoofdgebouw werd uitgevoerd in rood metselwerk. Rood metselwerk is ook beeldbepalend bij de bestaande woningen in de omgeving. Het zadeldak wordt uitgevoerd met zwarte golfplaten.

Rond de inrichting wordt bovendien een groenscherm voorzien, wat bevorderlijk is voor de landschappelijke integratie/inkleding van de inrichting en voor het straatbeeld. De omheining wordt geïntegreerd in het groenscherm om de visuele hinder ervan te beperken. Het uiteindelijke groenscherm dient minstens 6 meter breed te zijn en te bestaan uit een streekeigen beplanting van hoogstammige bomen aangevuld met een dichte onderbegroeiing van streekeigen struiken. Een dichte houtkant als zichtscherm moet worden ontwikkeld. De beplanting moet doorlopend en op vakkundige wijze onderhouden worden teneinde zijn afschermende functie optimaal te behouden. Deze beplanting dient uitgevoerd het eerstvolgend plantseizoen na ingebruikname van het gebouw.

De niet waterdoorlatende verharding beperkt zich tot de noodzakelijk toegangen tot de bedrijfsgebouwen.

Het aantal verkeersbewegingen ter hoogte van de inrichting zal beperkt toenemen. Het betreft hoofdzakelijk klanten die overdag hun dieren van en naar de inrichting brengen, dit enkel tijdens de openingsuren (10u-18u30) van de inrichting. De Doornboomstraat is een voldoende uitgeruste en gedimensioneerde (6m breed) weg en heeft voldoende restcapaciteit om deze verkeersbewegingen op te vangen. In de omgeving zijn er momenteel geen knelpunten m.b.t. verkeer en mobiliteit.

Een beperkt deel (een strook van 23,5m breed en 8m diep) van de voorzijde van het perceel is reeds verhard met waterdoorlatende grindverharding. Dit deel van het perceel werd in het verleden reeds gebruikt als parkeerplaats bij het café, is vergund geacht en komt ook nu in aanmerking als parkeerplaats bij de hondenkwekerij en het hondenpension. De strook biedt naar schatting plaats aan 9 hedendaagse autovoertuigen, wat voldoende is om de parkeerbehoefte van de inrichting op het eigen terrein op te vangen. De omgeving zal geen parkeerhinder ondervinden.

De hinderaspecten (veiligheid, geur en geluid) van de inrichting zijn een belangrijk discussiepunt in dit dossier en worden hieronder afzonderlijk geëvalueerd:

Veiligheid

Er wordt geoordeeld dat de veiligheid op en rond de inrichting voldoende kan worden gegarandeerd. Rondom de inrichting komt een omheining van 2m hoog, om te beletten dat de dieren kunnen ontsnappen. Dit dient een onzichtbare omheining te zijn om te vermijden dat de dieren opgeschrikt zouden worden door bewegingen van buitenaf. De omheining dient ook te beschikken over een elektrische schrikdraad. Om dezelfde redenen zijn de nieuwe binnenrennen en buitenrennen 2m hoog. De deputatie is van oordeel dat de binnen- en buitenrennen minimaal 2,5m hoog moeten zijn en dat ze bovenaan afgedicht dienen te worden.

Geur

Er wordt geoordeeld dat er geen onaanvaardbare geurhinder zal zijn. De vloeren van zowel de hokken in de bestaande gebouwen als de hokken in de nieuwe gebouwen dienen te worden uitgevoerd in een makkelijk te reinigen vloer zoals glad beton, voorzien van goten en verzamelputten voor het reinigingswater. Op die manier kunnen de hokken op geregelde tijdstippen worden gereinigd.

Het reinigingswater van de hondenhokken en het kattenverblijf dient te worden opgevangen in een afzonderlijke opslag voor reinigingswater. Dit afvalwater dient conform de geldende wetgeving te worden afgevoerd.

De uitwerpselen dienen dagelijks te worden afgevoerd en bewaard in een afgesloten container. Deze container moet links van het hoofdgebouw worden geplaatst en op geregelde tijdstippen worden opgehaald.

Geluid

Er wordt geoordeeld dat de aanvraag enkel in aanmerking komt voor een vergunning, indien zowel de bestaande als de nieuwe gebouwen voldoende geïsoleerd worden om de geluidshinder tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Enerzijds wordt er geoordeeld dat de 2 nieuwe gebouwen voldoende kunnen worden geïsoleerd om geluidshinder te beperken tot een aanvaardbaar niveau:

- *de wanden bestaan uit betonpanelen van 14cm dik met een kern van 4cm PS*
- *de dakisolatie wordt uitgevoerd met 6cm PIR*
- *ze hebben geen niet-functionele openingen*
- *de ventilatieopeningen kunnen worden voorzien met geluidsdemping*
- *de ventilatieopeningen worden niet gericht naar de omliggende woningen*
- *de buitenrennen worden voorzien van ondoorzichtige wanden zodat de honden in de ren geen andere honden zien.*
- *de aanvrager is bereid geluidsdempende tussenschotten te voorzien*
- *de dieren mogen enkel in de buitenrennen tussen 8u en 19u en worden 's nachts binnengehouden.*
- *bezoekers zijn niet toegelaten om honden niet onnodig op te schrikken*

Anderzijds worden er enorme vraagtekens geplaatst bij de geluidsisolatie van de bestaande gebouwen en bij de mogelijkheden om deze bestaande gebouwen alsnog voldoende te isoleren. Voorliggende aanvraag is immers onduidelijk en bevat tegenstrijdigheden met betrekking tot de gebruikte isolatie materialen voor de muren, de ramen, de plafonds en de daken in de bestaande gebouwen.

Zo blijkt uit een plaatsbezoek in het kader van de milieuvergunningsaanvraag (zie besluit CBS d.d. 23 december 2012) dat de bestaande ruimtes niet allemaal beschikken over een geïsoleerde spouwmuur, dubbel glas en dak- of plafondisolatie:

- 1 bestaand hondenhok is geconstrueerd uit betonplaten met een dikte van 3cm en voorzien van raampjes met enkel glas. De dakbedekking bestaat deels uit niet geïsoleerde golfplaten zonder plafond en deels wel geïsoleerd. De aanwezige isolatie is ontoereikend om geluid te isoleren*
- 1 bestaand hondenhok bestaat uit een afdak van enkel niet geïsoleerde golfplaten zonder plafond. De zijkanten zijn enkel met glas afgemaakt. Dit glas komt niet volledig tot het dak.*

Het is onduidelijk in hoeverre er nog voldoende aanpassingen kunnen gebeuren aan de bestaande gebouwen.

In het kader van de lopende beroepsprocedure voor milieuvergunningen klasse 2 heeft de afdeling Milieuvergunningen (AMV) van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie advies uitgebracht. Dit advies werd ontvangen op 1 april 2014. In het advies worden met betrekking tot het geluidaspect onder andere de volgende elementen aangehaald:

- in de huidige aanvraag bevinden de dichtstbijzijnde hondenhokken zich op ca. 60 meter van de dichtstbijzijnde woning;*
- deze hokken zijn afgeschermd van de open ruimte door 2 bergingen;*
- langs de rechterzijde is geen groenscherm voorzien;*
- AMV stelt voor om ook hier zoals aan de andere zijden van de inrichting een 5 meter breed groenscherm te voorzien;*
- bovendien legt het college op om een ondoorzichtige omheining te plaatsen rond de inrichting én moeten de hondenhokken voldoende geïsoleerd zijn, wat inderdaad verder dient geconcretiseerd, zoals bezwaarders terecht stellen;*
- dit moet de geluidshinder tot de dichtstbijzijnde en elke verderaf gelegen woning voldoende kunnen beperken;*
- indien aan de opgelegde voorwaarden van het college en én de bijzondere voorwaarden opgelegd door AMV wordt voldaan, kan de hinder tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt:*

Het advies van AMV is gunstig, mits volgende bijzondere voorwaarden in de milieuvergunning worden opgelegd;

- aan de rechterzijde van de inrichting kant perceel 443c dient exploitant een 5 meter breed groenscherm te voorzien tijdens het eerstvolgende plantseizoen;*
- de eerste bijzondere voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen wordt als volgt aangevuld: "voorafgaand aan de ingebruikname van de inrichting legt de exploitant de gekozen isolatie ter goedkeuring voor aan het college van burgemeester en schepenen.*

Het standpunt van AMV dat het wenselijk is om ook aan de rechterzijde van het perceel (kant perceel 443c) een groenscherm te voorzien, wordt bijgetreden. Op dit gedeelte van het perceel is er immers nog voldoende ruimte om een groenscherm te voorzien, dat voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'basisverordening'. Een dergelijk groenscherm functioneert bovendien als een bijkomende visuele buffer en geluidsbuffer tussen de inrichting en de dichtstbijzijnde woning.

Ondanks dit advies zijn er echter nog steeds te weinig concrete gegevens zijn over de 2 bestaande hondenverblijven, en meer bepaald over de mogelijkheid om deze in hun huidige toestand alsnog voldoende efficiënt te isoleren.

- Het ene hondenverblijf deed vroeger dienst als garage en is geconstrueerd uit betonplaten met een dikte van 3cm en voorzien van raampjes met enkel glas. De dakbedekking bestaat deels uit niet geïsoleerde golfplaten zonder plafond en deels wel geïsoleerd. De aanwezige isolatie is ontoereikend om geluid te isoleren*
- Het andere hondenverblijf deed vroeger dienst als berging en bestaat uit een afdak van enkel niet geïsoleerde golfplaten zonder plafond. De zijanten zijn enkel met glas afgemaakt. Dit glas komt niet volledig tot het dak.*

In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat dergelijke constructies niet in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging naar hondenverblijf. De huidige muren, ramen en plafonds dempen het geluid onvoldoende en beide constructies hebben niet-functionele openingen die geluid kunnen doorlaten. Het volstaat niet om te stellen dat de isolatie van deze constructies in een latere fase moet geconcretiseerd worden.

Het is dan ook wenselijk om deze 2 bestaande hondenverblijven uit de vergunning te schrappen.

Hierbij moet worden benadrukt dat de aanvrager 2 nieuwe gebouwen voorziet, die telkens zijn uitgerust met 38 hondenhokken. Deze nieuwe hondenhokken kunnen wel voldoende efficiënt geïsoleerd en voldoen ook aan alle overige eisen met betrekking tot dierenwelzijn, veiligheid, afvalwater, ... In combinatie met de overige bestaande infrastructuur op het terrein, biedt een nieuw gebouwencomplex met 76 hondenhokken voldoende ruimte en mogelijkheden om een hedendaagse hondenfokkerij op te starten. Het schrappen van de 2 bestaande hondenverblijven brengt de toekomst van de hondenfokkerij niet in het gedrang.

...

Dat is de bestreden beslissing.

Parallel met de stedenbouwkundige procedure dient de tussenkomende partij op 1 oktober 2013 een aanvraag in voor een milieuvergunning voor de exploitatie van een hondenkwekerij en een pension voor honden, katten en kleine huisdieren. Op 28 mei 2014 verleent de verwerende partij in graad van administratief beroep aan de tussenkomende partij een milieuvergunning.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij werpt een exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens gebrek aan belang op.

De exceptie luidt als volgt:

“ ...

Louter eigenaarschap volstaat volgens vaste rechtspraak van Uw Raad niet om het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO te verschaffen, de verzoekende partijen moeten het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. (...).

De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed kan verzoekende partijen dus niet het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure verschaffen. De tekst van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden (...).

Uw Raad bevestigde in recente arresten dat het gegeven dat een partij werd toegelaten tot de administratieve beroepsprocedure niet belet dat een partij slechts een ontvankelijk beroep bij de Raad indient indien het voldoet aan de vereisten die bepaald worden in de artikelen 4.8.11, §1, eerste lid VCRO en artikel 11, tweede lid, 5° van het Procedurereglement.(...).

Ook procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunningsbeslissing zijn bedreigd of geschaad, kunnen, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten, voor Uw Raad beroep instellen.

Het beroep werd echter kennelijk ingesteld door de "buurtbewoners Knuffelhof t.a.v. Christine Verachtert", en werd ondertekend door 14 personen, waarvan 10 het kennelijk niet de moeite vonden om het verschuldigde rolrecht te storten (...).

Verzoekende partij profileert zich ook niet als "procesbekwame vereniging" maar als "belanghebbende derde". Het verzoekschrift bevat anderzijds geen concrete, persoonlijke omschrijving van hinder en/of nadelen van een bepaalde natuurlijke persoon en/of rechtspersoon.

Het staat echter vast dat de "buurtbewoners Knuffelhof" geen natuurlijke persoon, noch een rechtspersoon betreft, minstens dat het verzoekschrift geen te individualiseren

omschrijving van hinder en/of nadelen per "verzoekende partij" bevat, aangenomen dat elke ondertekenaar van het verzoekschrift als "belanghebbende derde" moet worden beschouwd (ondanks het verzoekschrift de "buurtbewoners knuffelhof" als "belanghebbende derde" markeert). Het verzoekschrift bevat dus, zelfs aangenomen dat als "verzoekende partij" de ondertekenaars van het verzoekschrift moeten worden beschouwd ondanks uitdrukkelijke andersluidende melding, te weinig gegevens om Uw Raad toe te laten over de mogelijke hinder en/of nadelen van elke zgn. "verzoekende partij" ten gevolge van de bestreden beslissing te oordelen (...).

...

2.

Ook de tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen:

“...

Verzoekers stellen belanghebbende derden te zijn, maar geven geen blijk van een concreet belang.

1.

Het belang wordt op geen enkele manier omschreven. Verzoekers maken in hun verzoek geen melding van enige rechtstreekse of onrechtstreekse hinder die die zouden ervaren. (...)

Het verzoek is onontvankelijk bij gebreke aan omschreven belang.

2.

Verzoekers hebben geen belang bij de vordering:

- De heer Karel TAEELS woont volgens het verzoekschrift tot vernietiging te 2440 Geel, Doornboomstraat 53.

Zijn perceel (perceel 2 op de kaart van Geopunt – stuk 7) ligt ruim 250 meter van het perceel in kwestie. De percelen zijn gescheiden door verschillende andere percelen en gebouwen en door de straat Stokt.

De heer TAEELS geeft niet aan in welke zin hij hinder zou ondervinden van de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning.

Zijn vordering is onontvankelijk.

- Mevrouw Evelien MAESSCHALK woont volgens het verzoekschrift tot vernietiging te 2440 Geel, Doornboomstraat 37, zijnde rechts naast het bestaande gebouwencomplex waarin thans reeds een hondenkwekerij wordt uitgebaat.

De stedenbouwkundige vergunning heeft betrekking op de oprichting van een gebouw links van het bestaande gebouw en dus aan de andere zijde dan het gebouw van mevrouw Maesschalk.

Mevrouw Maesschalk geeft niet aan in welke zin zij hinder zou ondervinden van de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning, te meer nu de milieuvergunning betreffende de exploitatie reeds bekomen is.

Haar vordering is onontvankelijk.

- De heer Jozef DAEMS woont volgens het verzoekschrift tot vernietiging te 2440 Geel, Stokt 65, zijnde ruim 100 meter van het op te richten gebouw en ruim 150 meter van het bestaande gebouwencomplex. (perceel 4 op de kaart van Geopunt – stuk 7)

De percelen zijn gescheiden door een weiland en door de straat Stokt.

De heer DAEMS geeft niet aan in welke zin hij hinder zou ondervinden van de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning.

Zijn vordering is onontvankelijk.

- Mevrouw Christine VERACHTERT, woont volgens het verzoekschrift tot vernietiging te 2440 Geel, Doornboomstraat 39, zijnde ruim 250 meter van het op te richten gebouw. (perceel 3 op de kaart van Geopunt – stuk 7)

De percelen zijn gescheiden door verschillende andere percelen en gebouwen.

Mevrouw Verachtert geeft niet aan in welke zin zij hinder zou ondervinden van de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning.

Haar vordering is onontvankelijk.

...

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat hun belang als voldoende aangetoond beschouwd moet worden.

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbende derden beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden. Het door die bepaling gestelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partijen hoeven niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervinden, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de bestreden vergunning bestaat.

Uit artikel 11, tweede lid, 5° van het Procedurebesluit volgt dat het inleidend verzoekschrift een omschrijving van het belang moet bevatten.

2.

Het blijkt meer dan afdoende uit het verzoekschrift dat er geen sprake is van een feitelijke vereniging die de vordering instelt, wat niet op ontvankelijke wijze zou kunnen, maar dat elk van de verzoekende partijen zich individueel als belanghebbende derde op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO aandient.

Dat het verzoekschrift geen afzonderlijke rubriek ter omschrijving van het belang bevat, kan als dusdanig niet tot de niet-ontvankelijkheid van het beroep leiden. Ter beoordeling van het bestaan van het rechtens vereiste belang mag er met de gegevens uit het volledige verzoekschrift rekening worden gehouden.

In hun verzoekschrift argumenteren de verzoekende partijen, in wat de partijen als een tweede middel begrepen hebben, dat zij geluidsoverlast, geurhinder en mobiliteitsimpact vrezen te ondergaan. Het komt aannemelijk over om dergelijke vormen van hinder aan de vergunde aanvraag, met name de oprichting van twee gebouwen en de functiewijziging van bestaande gebouwen voor een hondenkwekerij en een dierenhotel, te verbinden.

Ten onrechte verwijst de tussenkomende partij naar haar definitief geworden milieuvergunning van 22 mei 2014 om de verzoekende partijen het belang bij het beroep te onzeggen. De milieuvergunning maakt de aangevoerde geur- en geluidshinder juist plausibel. Zonder de bestreden stedenbouwkundige vergunning kan de als hinderlijk ingedeelde bedrijvigheid niet worden verricht. Het argument dat de beweerde geur- en geluidshinder voor de beoordeling van het belang niet in aanmerking genomen mag worden vanwege de in de milieuvergunningsaanvraag opgenomen maatregelen en de bijkomend opgelegde bijzondere vergunningsvoorwaarden, wordt niet bijgetreden. Milieuvergunningsvoorwaarden worden opgelegd om de aan een exploitatie verbonden hinder voor omwonenden tot aanvaardbare perken terug te brengen. Ook aanvaardbare hinder volstaat ter adstructie van het belang. Dat de verzoekende partijen in de milieuvergunning berust hebben, kan niet anders doen besluiten.

Het argument dat de tweede verzoekende partij, die in de onmiddellijke nabijheid van de bouwplaats woont, geen hinder zou ondervinden omdat de nieuwbouw aan de andere kant van het bestaande gebouwencomplex opgericht wordt, mist ernst. De tussenkomende partij situeert op een kaart (stuk nr. 7) waar ook de woonplaats van de andere verzoekende partijen zich ten opzichte van de bouwplaats bevindt. Daarmee maakt de tussenkomende partij niet aannemelijk dat het uitgesloten of onwaarschijnlijk is dat de eerste, derde en vierde verzoekende partij hinder kunnen ondervinden. Het volstaat, ter verantwoording van het belang, dat het risico op hinder aannemelijk gemaakt wordt.

Er wordt daarbij nog vastgesteld dat de tussenkomende partij het belang van de vijfde verzoekende partij niet expliciet betwist. Uit het arrest van 28 april 2015 met nr. A/4.8.14/2015/0002 dat haar op 5 mei 2015 ter kennis gebracht werd, blijkt duidelijk dat negen van de oorspronkelijke veertien verzoekende partijen wegens niet-betaling van het rolrecht geweerd werden, en dat de vijfde verzoekende partij tot het vervolg van de procedure toegelaten is. Er blijken ook geen redenen te zijn om het belang van de vijfde verzoekende partij, woonachtig aan Stokt 65 te Geel, als omwonende ambtshalve in vraag te stellen.

De exceptie wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat het voorwerp van het beroep betreft

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partijen hun vordering, behalve tegen de stedenbouwkundige vergunning van 22 mei 2014, ook tegen de milieuvergunning van 28 mei 2014 lijken te richten.

In de mate dat het beroep ook de milieuvergunning van 28 mei 2014 zou viseren, is het volgens de tussenkomende partij onontvankelijk nu de Raad niet bevoegd is om zich over beslissingen betreffende milieuvergunningsaanvragen uit te spreken.

Beoordeling door de Raad

De Raad heeft geen rechtsmacht om kennis te nemen van beroepen tot vernietiging van beslissingen over milieuvergunningsaanvragen.

Uit de omschrijving van het voorwerp in het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen enkel de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning van 22 mei 2014 vorderen. In die mate is het beroep naar voorwerp ontvankelijk.

D. Schending van artikel 5 en artikel 11, tweede lid, 3°, 6°, 7° en 8° Procedurebesluit

1.

De verwerende partij voert aan dat het verzoekschrift geen uiteenzetting van de feiten bevat en evenmin een inventaris van de stukken, zoals vereist door achtereenvolgens artikel 11, tweede lid, 6° en 8° van het Procedurebesluit. Zij verzoekt de Raad om “aan die tekortkomingen een gepast gevolg te geven”.

2.

De tussenkomende partij werpt ter betwisting van de ontvankelijkheid als exceptie op:

“ ...

1. Het inleidende verzoekschrift voldoet manifest niet aan de vormvereisten

Het verzoekschrift gaat uit van de “buurtbewoners Knuffelhof”, zonder keuze van woonplaats, hetgeen vereist is op basis van artikel 15 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014. Het verzoek is onontvankelijk.

Het verzoekschrift geeft de heer Ralph Noots aan als verwerende partij. De bestreden beslissing werd echter genomen door de Deputatie van de Provincie Antwerpen, zodat het beroep tegen de Deputatie dient te worden gericht. Het verzoek is dan ook onontvankelijk, nu het niet gericht is tegen de administratieve overheid die de bestreden beslissing heeft genomen.

Het verzoekschrift bevat geen inventaris der stukken, zoals vereist op basis van artikel 15 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014. Het verzoek is onontvankelijk.

2. Exceptio obscuri libelli

Het verzoek geeft niet aan in welke mate de beslissing onwettig of kennelijk onredelijk zou zijn. Het middel is dermate verwarrend dat niet duidelijk is welke rechtsregel verzoekers geschonden achten, hoewel vereist door voornoemd artikel 15 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014.

In het opgeworpen middel wordt niet afdoende toegelicht waarom de bestreden beslissing de aangeduide bepalingen zou schenden. Het is de tussenkomende partij absoluut onduidelijk op welke wijze de verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing de betrokken bepalingen zou schenden.

Verzoekende partijen halen overwegingen in de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen aan, stellen dat bepaalde functies een te prominente plaats krijgen in de onderneming, roepen partijdigheid van de politie van Geel in...

Verzoekende partijen maken echter niet duidelijk waarom de beslissing van de Deputatie onwettig zou zijn. Zij roepen in dat een dierenpension geen para-agrarische activiteit zou vormen.

Dit wordt echter niet tegengesproken door de Deputatie, integendeel:

(...)

Het middel dat verzoekers trachten te ontwikkelen, is dan ook geheel onduidelijk. Hun argumentatie werd aanvaard door de Deputatie en de vergunning werd toch verleend als toegelaten zonevreemde activiteit (cfr. infra). Inzake de toepassing van het uitvoeringsbesluit betreffende toegelaten zonevreemde activiteiten voeren verzoekers geen enkele betwisting.

Het middel is dan ook geheel onduidelijk en er wordt niet aangegeven om welke reden de beslissing vernietigd zou dienen te worden, quod non.

Gelet op de heersende rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen moeten alle middelen op voldoende wijze en volledig uiteengezet worden in het inleidende verzoekschrift. Aanvullingen hieromtrent zijn niet toegestaan, mede gelet op het contradictoir karakter van de rechtspleging.

Het gaat niet op om algemene wijze de een Besluit van de Vlaamse Regering in te roepen zonder nader toe te lichten waarom de bestreden beslissing onwettig zou zijn. De wijze waarop de verzoekende partij het middel ontwikkelt, veronderstelt dat de tussenkomende partijen genoodzaakt worden het middel verder in de plaats van de verzoekende partij te ontwikkelen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij ontleent haar exceptie aan de schending van “artikel 15 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014”. Daarmee wordt het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges bedoeld.

Artikel 114 van laatstgenoemd besluit bepaalt dat beroepen die vóór de datum van inwerkingtreding ingediend zijn, in overeenstemming met de toen geldende procedureregels behandeld worden. Het besluit is, zoals blijkt uit artikel 115, op 1 januari 2015 in werking getreden, zodat het niet op het beroep van de verzoekende partijen van toepassing is.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt geacht te zijn ontleend aan de schending van de corresponderende vormvereisten van artikel 11 van het Procedurebesluit.

2.

Artikel 11, tweede lid, 6° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten bevat. Die bepaling strekt ertoe om, uit het oogpunt van de rechten van verdediging, de in het geding betrokken partijen en de Raad over de feitelijke toedracht van het geschil in te lichten.

Het feitenrelaas in het verzoekschrift is summier maar volstaat om te voldoen aan artikel 11, tweede lid, 6° van het Procedurebesluit. De verwerende partij, net zo min als de tussenkomende partij, kan voorhouden dat ze de ontstaansgeschiedenis van de bestreden beslissing niet zou kennen en in

het ongewisse over de feiten zou zijn. Het blijkt ook niet, en het wordt niet eens beweerd, dat de beknopte weergave van de feiten de andere in het geding betrokken partijen in hun rechten van verdediging geschaad zou hebben.

3.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen woonplaats kiezen bij de vierde verzoekende partij. De exceptie ter zake van de tussenkomende partij mist feitelijke grondslag.

Vorst blijkt, anders dan de verwerende en de tussenkomende partij voorhouden, dat er bij het verzoekschrift een inventaris van de stukken (genummerde bijlagen) gevoegd is, wat volstaat om te voldoen aan het voorschrift van artikel 11, tweede lid, 8° van het Procedurebesluit.

4.

De onjuiste aanduiding van de tussenkomende partij als “verweerder” leidt evenmin tot de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift. Op grond van zijn inquisitoriale bevoegdheid heeft de Raad ambtshalve de verwerende partij geïdentificeerd, dat wil zeggen de deputatie van de provincieraad van de provincie Antwerpen. Het kan moeilijk in ernst worden beweerd dat de onjuiste aanduiding de tussenkomende partij fataal misleid heeft.

5.1.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en van de wijze waarop die regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden. De vereiste om een middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren, strekt ertoe om het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen te waarborgen.

Een beroep tot vernietiging is ontvankelijk wanneer het minstens een ontvankelijk rechtsmiddel aanvoert. Dat betekent dat de verzoekende partijen, al is het summier maar toch voldoende duidelijk, minstens een onwettigheid moeten aanwijzen die volgens hen de bestreden beslissing aantast. In de mate dat het verzoekschrift daarnaast onontvankelijke kritiek zou bevatten, leidt dat tot de niet-ontvankelijkheid van die kritiek maar niet van het verzoekschrift zelf.

Vereist het recht van verdediging dat de middelen afdoende duidelijk en te beantwoorden zijn, dan mogen de in het verzoekschrift aangevoerde wettigheidsbezwaren ook niet te formalistisch worden beoordeeld.

5.2.

De verzoekende partijen zetten hun argumentatie ter vernietiging van de bestreden beslissing niet bepaald altijd even duidelijk en helder uiteen. Dat neemt niet weg dat er in het verzoekschrift wel degelijk duidelijke, te beantwoorden en dus ontvankelijke wettigheidskritiek onderkend kan worden. Zoals uit de beoordeling ervan blijkt, voert het eerste middel onder meer aan dat de aanvraag van de tussenkomende partij niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, en om die reden niet vergund mocht worden. Die kritiek is verstaanbaar en voor repliek vatbaar. Uit hun antwoord blijkt dat de verwerende en de tussenkomende partij die kritiek begrepen hebben en zich daartegen inhoudelijk hebben kunnen verweren.

De excepties worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In wat als een eerste middel begrepen kan worden, en de verwerende en de tussenkomende partij ook als zodanig begrepen hebben, zetten de verzoekende partijen het volgende uiteen:

“ ...

STRIJDIGHEID MET RECHSPRAAK RAAD VAN STATE EN HOGERE WETGEVING

Wij menen dat het Knuffelhof niet past in de limitatieve lijst onder artikel 9, 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, dat u kan raadplegen als "bijlage 1". Het knuffelhof past niet in deze limitatieve lijst, daar de bedrijvigheden zich ook op andere diensten richten zoals hieronder verder beschreven zal worden.

Verder is uit arresten van de Raad van State al meermaals gebleken dat de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen gewijzigd bij omzendbrief van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002, waarnaar door het stadsbestuur van Geel is verwezen in haar beslissingen van 23 december 2013, bij toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing werd gelaten in de mate deze strijdig is met de inhoud van het KB van 28 december 1972. Volgens dit arrest van de Raad van State beantwoordt een dierenpension met kennel voor meer dan 100 honden niet aan de definitie van een para-agrarisch bedrijf (zie bijlage 2: arrest Raad van State van 21 juni 2001 met nr 96-811): (...)

het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen voor gebouwen die uitdrukkelijk voorheen een agrarische functie hadden en stelt dat er maar 100m² oppervlakte mag ingenomen worden voor ondergeschikte functies (zoals handel, horeca, kantoorfuncties en/of andere diensten) die daarenboven noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie. Via de foto's op de website (www.knuffelhof.be) kunnen wij nu reeds aantonen dat deze ruimten de oppervlakte van 100m² overschrijden en daarboven volgens ons sommigen hiervan niet noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de hoofdfunctie en bijgevolg niet overeen. Bij het inkijken van de plannen werden deze vermoedens dan ook bevestigd. De deputatie stelt in hun besluit echter dat voorgebrachte plannen voldeden aan deze regelgeving. Bij de hoorzitting van de deputatie hebben wij hierop om verduidelijking gevraagd, maar kregen hierop geen antwoord. Wij stellen ons dan ook ten zeerste vragen bij de interpretatie en handelswijze van de deputatie.

Wij merken dus terecht op dat deze ondergeschikte functies een veel te prominente plaats krijgen in de bedrijvigheid van betreffende onderneming. Wij doelen hiermee de verkoop van hondenvoeding, het aanbieden van de diensten (hondenkapsalon, kattenkapsalon en gedragstherapie voor honden) en in mindere mate de kantoorinrichting. We kunnen dus besluiten dat er een overschrijding is van de maximum oppervlakte en dat deze ondergeschikte functies niet noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie. De aanvrager heeft hier in het verleden al meermaals kennis van genomen waarbij de laatste keer in het besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen. Toch blijft de aanvrager

deze activiteiten uitoefenen en legt de adviezen en besluiten van de deputatie dus gewoon naast zich neer.

Tevens hebben wij moeten vaststellen dat het stadsbestuur van Geel en de politie van Geel niet onpartijdig zijn in dit dossier. De stad Geel in samenwerking met de politie Geel doet nu reeds beroep op de infrastructuur van de begunstigde om verloren of achtergelaten dieren hier op te vangen (bijlage 3). De heer Noots beschikt momenteel nog niet over de infrastructuur en voldoet niet aan de voorwaarden om een dierenpension laat staan dierenasiel te mogen uitbaten. Toch doet de stad Geel nu reeds beroep op de accommodatie van de heer Noots. De politie die ter plaatse moet komen in verband met geluidsoverlast, geven anderzijds aan niet ter plaatse te kunnen komen door tijdsgebrek. Dit stelt ons als buurtbewoners wel in een erg kwetsbare positie. (De politie is in het verleden slechts 2 keer effectief ter plaatse gekomen waarvan 1 maal toen een hond was uitgebroken en de koeien in de naburige weide werden aangevallen.)

De exploitant baadt nu reeds een all-round bedrijf uit zoals hij zelf aangeeft op zijn website en waarover wij later in dit bezwaarschrift op terug zullen komen.

(...)

Na meermaals te zijn gewezen op het feit dat deze diensten niet verenigbaar zijn met het agrarische karakter van de omgeving blijft de exploitant gehard en blijft hij deze diensten aanbieden. ook al is hij ervan bewust dat deze praktijken niet toegelaten zijn. Wij vragen eerst dat de aanvrager zich vandaag volledig in regel stelt. Alvorens men nieuwe vergunningen gaat verlenen.

Betwisting van de agrarische/para-agrarische activiteit

Wat tevens de aanvraag van Dhr. Noots Ralph niet doet vermoeden is, dat de hondenkwekerij slechts een zeer klein deel is van de plannen en momenteel onbestaande is, in het totaalconcept van het Knuffelhof. Wij kunnen dit ook aantonen via de website <http://hondenpension-kattenpension-geel.be> waarvan u als "bijlage 4" de printscreens kan raadplegen.

Als u de website bekijkt wordt het al snel duidelijk dat het dierenpension verschillende diensten aanbiedt zoals dierenhotel en dierenpension Knuffelhof, hondenkapsalon/kattenkapsalon, gedragstherapie voor honden, hondenasiel, verkoop van diervoeding en andere therapieën ref. loopband. Het verband met landbouw van deze diensten of handel is nihil en het is dus ook ongegrond om deze te beschouwen als para-agrarische onderneming. Ook de Nacebel-codes bevestigen dit, zoals u kan raadplegen als "bijlage 5", namelijk een uittreksel van de ondernemingsgegevens via de FGOV Economie.

In het onderzoek van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling in het kader van het advies uitgebracht op 7 november 2013 geeft men het onderstaande aan:

(...)

Dit maakt dat het hondenpension wel een bijzonder grote proportie neemt in de capaciteit van het Knuffelhof zoals de plannen vandaag op tafel liggen en er naar onze mening onvoldoende plaats over blijft voor een hondenfokkerij van een dergelijke grootte om als para-agrarisch te kunnen worden beschouwd. De aanvrager geeft dit ook zelf aan tijdens dit onderzoek:

"De aanvrager wil geleidelijk een hondenfokkerij uitbouwen met ongeveer 8 tot maximaal 15 fokteven"

Wij kunnen onmogelijk akkoord gaan met het feit dat een kweekactiviteit van maximaal 15 fokteven (die 1 maal per jaar werpen), aanzien word als een para-agrarische activiteit en zeker niet wanneer deze start van deze activiteit met vermoedelijk 8 teven, een functiewijziging zou legitimeren conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen tot dierenasiel, dierenpensioen,... zeker gezien deze activiteit vandaag zelfs niet aanwezig is en het gebouwencomplex voorheen geen agrarische functie had.

In het bovengenoemde besluit onder artikel 9 stelt men dat:

" een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:"

Het pand waarvoor deze functiewijziging is aangevraagd is een vroeger handelspand met woonfunctie. Geenszins was de hoofdfunctie van dit gebouwencomplex "landbouw in de ruime zin", bijgevolg is de functiewijziging naar een dierenpension onmogelijk. De aanvraag voor de hondenkwekerij is op dit moment nog in aanvraag en heden nog niet verwezenlijkt. Er is op dit moment dus geen enkele band met landbouw in de ruime zin, nu reeds een functiewijziging toestaan naar dierenpension, dierenasiel of alle andere activiteiten die dhr. Noots wenst uit te oefenen is nefast en duidelijk in strijd met de regelgeving. Ook de start van een hondenkwekerij met slechts 8 kweekteven doet geen afbreuk aan het feit dat het gebouwencomplex heden geen functie heeft als landbouw in de ruime zin en bijgevolg geen functiewijziging mogelijk is.

Dit werd tevens bevestigd in het Vlaams Parlement op een vraag van mevr. Margriet Hermans in het Vlaams parlement (vraag nr.129 van 18 juni 2001 - zie bijlage 6). Hierin word duidelijk gesteld dat een hondenpensioen en bijgevolg ook de andere activiteiten die hierboven worden opgesomd niet als agrarisch of para-agrarische activiteiten worden beschouwd en bijgevolg in strijd zijn met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

We kunnen uit het antwoord op deze vraag ook besluiten dat "het Knuffelhof " een totaalconcept is, en bijgevolg beschouwd moet worden als een kleine of middelgrote onderneming (KMO) en bijgevolg dient ondergebracht te worden in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen. Dit standpunt wordt tevens ook versterkt door de arresten van de Raad Van State nrs. 64.754 en 62.647, die u tevens als "bijlage 7" en "bijlage 8" kan raadplegen. Het besluit van 28 november 2003 die de mogelijkheid geeft aan gedesaffekteerde landbouwbedrijven een functiewijziging te bekomen is hier niet van toepassing en daarboven niet wenselijk gezien de ligging van het pand.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt:

" ...

2.

*Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregel en van de wijze waarop die rechtsregel **door het bestreden besluit** wordt geschonden. (...).*

Artikel 11, 7° van het Procedurebesluit voorziet dat een verzoekschrift alleszins een omschrijving dient te bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop de regelgeving, de voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden.

3.

De uiteenzetting van verzoekende partij houdt ten onrechte geen rekening met het werkelijke voorwerp van de vergunning en de relevante motieven in verband met het middel, en is dermate onzorgvuldig opgevat dat het **niet ontvankelijk** is.

Immers wordt vergunning verleend onder volgende voorwaarden:

- Er wordt geen vergunning verleend voor een ruimte voor de verkoop van diervoeders- en toebehoren.
- Er wordt geen vergunning verleend voor een zelfstandig trimsalon voor honden en katten. De op de voorgebrachte plannen aangeduide verzorgingsruimte mag enkel worden aangewend voor dieren die in het dierenpension verblijven.
- Er wordt geen vergunning verleend voor het omvormen van de vrijstaande garage tot hondenverblijf en voor het omvormen van de aan de quarantaineruimte grenzende berging tot hondenverblijf.

Verzoekende partij maakt abstractie van het feit dat verkoopsruimten en trimsalon **uit de vergunning worden gesloten**, alsook dat de vrijstaande garage en berging als hondenverblijf uit de vergunning werden gesloten.

Niettemin meent verzoekende partij dat verkoopsruimten en trimsalon - aldus geen voorwerp van de vergunning - "geen verband houden met landbouw" en dat de hondenverblijven een verhoudingsgewijs "te grote oppervlakte" innemen die niet afdoende voor fokhonden kunnen worden aangewend, zonder echter de oppervlakte die als gevolg van de bestreden beslissing niet kan worden aangewend als hondenverblijf in rekening te nemen.

Verzoekende partij beperkt zich er aldus toe te stellen dat het besluit door bepaalde onwettigheden is aangetast, zonder het werkelijke voorwerp van het besluit en alle relevante motieven aangaande die stelling bij het onderzoek te betrekken en weerleggen. Het middel is aldus niet van die aard de onwettigheid van het besluit aan te kunnen tonen en is niet ontvankelijk. (...)

4.

De zgn. stelling van partijdigheid van de stad Geel en politie Geel overstijgt het niveau van een louter bewering niet en is - gelet het beginsel van devolutieve werking van het administratief beroep vervat in artikel 4.7.21 VCRO - niet relevant.

(...)

Vermits verzoekende partij niet beweert, laat staan bewijst, dat de zgn. partijdigheid van de stad Geel en politie Geel van enige invloed was op de besluitvorming van verwerende partij, kan niet ingezien worden wat verzoekende partij met die bewering kan bereiken.

Het middel is minstens wat dit onderdeel betreft onontvankelijk.

5.

Minstens dient vastgesteld dat het middel niet gegrond is.

Verwerende partij motiveert de verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften als volgt:

(...)

De vaststelling dat de hoofdactiviteit gericht zal zijn op hondenfokkerij, en dat die functie principieel met het bestemmingsvoorschrift "agrarisches gebied" te verenigen is, wordt door verzoekende partij niet tegengesproken, maar integendeel in het inleidende verzoekschrift erkend ("we kunnen dus besluiten dat het kweken van honden een zeker verband heeft met landbouw [...]", p. 5 verzoekschrift).

Uw Raad oordeelde in een arrest van 23 september 2014 (...) dat het kweken van rasduiven - evenmin bedoeld voor menselijke consumptie niet dat een dergelijk kweken onverenigbaar zou zijn met de bestemming van agrarisch gebied.

Voor de oprichting van de nieuwe gebouwen met een oppervlakte van ca. 486,4 m² (243,2 x 2) aan hondenhokken staat de toepassing van artikel 9 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen aldus niet ter discussie, vermits het besluit betrekking heeft op het wijzigen van de functie van een bestaand gebouw naar een functie die principieel niet met de bestemming te verenigen is.

Een "zonevrije constructie" betreft volgens artikel 4.1.1, 17° VCRO immers een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling.

Het middel kan zodoende enkel betrekking hebben op het wijzigen van de functie van het bestaande gebouw. Het middel is - voor zover verzoekende partij er tevens op wilde doelen dat ook artikel 9 moet worden toegepast van de nieuwbouw van zone-eigen constructies, als ontvankelijk kennelijk ongegrond.

6.

Verwerende partij gaat er bovendien van uit dat de hoofdactiviteit op het terrein "het fokken en houden van honden en het africhten/opleiden van die honden betreft":

(...)

De stelling van verzoekende partij dat uit de aanvraag blijkt dat op het terrein 110 pensionhonden zullen worden gehouden, is foutief.

Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt immers duidelijk dat alle hokken samen bedoeld zijn voor het onderbrengen van 110 honden. In totaal worden 76 nieuwe hondenverblijven voorzien, en in het bestaande gebouw blijft na schrapping van 2 andere hondenverblijven in de berging grenzend aan de quarantainruimte en de garage nog één hondenverblijf over.

Overeenkomstig de beschrijvende nota bij de aanvraag zullen 15 fokteven en 10 fokreus aangehouden worden. De fokteven mogen slechts 1x per jaar werpen, waardoor op jaarbasis ca. 75 dieren gefokt worden. In functie van de hondenfokkerij is het aldus de aanvraag de bedoeling dat er op jaarbasis ca. 100 honden tegelijk resideren, zodat geenszins kan worden vastgesteld dat het "hondenpension" de hoofdfunctie, en geen nevenfunctie betreft.

De milieuvergunningaanvraag had evenmin specifiek betrekking op het verblijven van 110 `pensionhonden maar betrof "inrichtingen waarin honden worden gehouden, inrichtingen voor het africhten van honden, hondenkennels e.d. voor 110 honden". De aanvraag had

aldus betrekking op het "huisvesten" van honden, zonder onderscheid tussen de gefokte en pensionhonden.

In casu kan dus aangenomen worden de hondenfokkerij de hoofdactiviteit betreft en het hondenpension er aan ondergeschikt blijft. Uiteraard zijn beide activiteiten in zekere zin met elkaar verbonden, aangezien het om honden gaat met in essentie dezelfde behoeften waaronder behuizing en uitloop, en het aantal pensionhonden dat kan worden opgevangen afhankelijk zal zijn van het aantal pups dat in een bepaald jaar worden geworpen. Allicht is evenmin uitgesloten dat bepaalde pensionhonden als fokhonden worden ingezet.

7.

Een "hondenpension" is echter ook op zich te verenigen met het bestemmingsvoorschrift "agrarisch gebied".

Arrestnummer 64.754 (arrest van 25 februari 1997) heeft betrekking, op de periode van vóór het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen waarin de Vlaamse Regering er kennelijk anders over dacht dan de Raad van State, arrestnummer 62.647 (22 oktober 1996) is nog minder relevant aangezien het dierenasiel in kwestie in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen gelegen was.

Het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen van 28 november 2003 bepaalt ondergeschikt:

(...)

Volgens het verslag aan de Vlaamse Regering moet artikel 9 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen als volgt worden begrepen:

(...)

Het spreekt bijgevolg voor zich dat de Vlaamse Regering een "dierenpension" in een voormalig landbouwbedrijf op zich een met de bestemming te verenigen functie acht, die betrekking heeft op aan landbouw aanverwante activiteiten (maar an sich niet in agrarisch gebied thuishoren).

Dat het gebouw waarin de zonevreemde functiewijziging - voor zover er pensionhonden en niet louter fokhonden in worden ondergebracht - gelegen is in agrarisch gebied in de ruime zin, kan niet ter discussie staan. Aan artikel 9, eerste lid, 1° van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen is aldus voldaan.

Los van de vaststelling dat verzoekende partij nergens aannemelijk maakt dat het onderdeel "hondenpension" een verhoudingsgewijs disproportionele oppervlakte zal innemen (zie boven), moet worden vastgesteld dat het een onjuiste veronderstelling betreft dat overeenkomstig artikel 9 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen een "hondenpension" slechts een ondergeschikte rol kan innemen en maximaal 100m² kan beslaan.

Artikel 9, eerste lid, 2° Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen vermeldt immers:

(...)

Verwerende partij heeft echter in de vergunningsaanvraag ondergeschikte functies (verkoop en trimsalon) niet noodzakelijk geacht voor de uitoefening van de "hoofd functie" (hondenfokkerij, daaraan ondergeschikt pension). Een hondenpension kan - los van de vaststelling dat het hondenpension in de vergunning een ondergeschikt karakter vertoont - door toepassing van artikel 9 Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen in agrarisch gebied een hoofd functie zijn, zonder dat die functie tot maximaal 100m² moet worden beperkt. Die

100m² hebben betrekking op ondergeschikte functies als handel, horeca, kantoorfunctie of diensten, niet zijnde hondenpension.

Verzoekende partij gaat dus uit van een verkeerde lezing van artikel 9, eerste lid, 2° van het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen.

Verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van een "hondenpension" met artikel 9, eerste lid Besluit Zonevrije Functiewijzigingen verder als volgt:
(...)

De redenering van verwerende partij is aldus dat de hoofdfunctie van, het gebouwencomplex een "hondenkwekerij" betreft, hetgeen als een para-agrarische functie kan worden beschouwd. Het bestaande gebouw wordt tevens aangewend in functie van deze "hoofdactiviteit", zijnde "hondenkwekerij".

Aangezien volgens verwerende partij vergunning voor de hondenkwekerij kan worden verleend, kan - voor zover de vaststelling dat de hondenkwekerij de hoofdactiviteit betreft op zich niet kan volstaan om tot de verenigbaarheid van de ondergeschikte functie van hondenpension met agrarisch gebied te komen - met toepassing van artikel 9 Besluit Zonevrije Functiewijzigingen alleszins tot de toelaatbaarheid van die functiewijziging worden besloten.

Verwerende partij is aldus van mening dat - eens vastgesteld dat aan de hand van een vergunningsaanvraag vergunning kan worden verleend voor de functiewijziging van de hoofdfunctie van het gebouw naar hondenkwekerij, met toepassing van artikel 9 Besluit Zonevrije Functiewijzigingen opvolgend de (in dit geval ondergeschikte) functie van hondenpension kan worden toegelaten.

Uw Raad kan zich allicht vinden in een dergelijk standpunt waarbij komaf wordt gemaakt van de Kafkaïaanse redenering dat die functiewijziging pas zou kunnen worden toegelaten nadat de vergunninghouder er slechts de para-agrarische activiteit (hondenkwekerij) - al is het maar voor één seconde van één dag - uitoefent.

Op basis van het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen kan verwerende partij er immers perfect op anticiperen dat de (gedeeltelijke) functiewijziging van "hondenfokkerij" naar "hondenpension", in het gebied en gebouw in kwestie kan worden toegelaten, en in welke mate.

Het middel is, voor zover ontvankelijk, minstens ongegrond.
..."

3.

De tussenkomenende partij voert ter weerlegging van het middel aan:

"...

Onder voorbehoud van verder verweer na verduidelijking door verzoekers, gelet op de hoger omschreven onduidelijkheid van het middel (exceptio obscuri libelli), is het verzoek tot vernietiging minstens omwille van volgende redenen ongegrond.

1. Agrarische en para-agrarische activiteiten

Verzoekers lijken te stellen dat het dierenpension niet past in agrarisch gebied.

De Deputatie maakte terecht een onderscheid tussen het dierenpension en de hondenkwekerij:

a. Inzake de hondenkwekerij

De hondenkwekerij werd aanvaard als para-agrarische activiteit, in overeenstemming met vaste rechtspraak.

De rechtspraak van de Raad van State aanvaardde reeds meermaals paardenfokkerijen als (para-) agrarische activiteit (onder meer R.v.St. nr. 186.095 van 8 september 2008 en R.v.St. nr. 138.521 van 16 december 2004).

De Deputatie is op deze rechtspraak ingegaan:

(...)

Het betreft onmiskenbaar een (para-)agrarische activiteit: het fokken en oprichten van honden met het oog op verkoop is vergelijkbaar met vee- of paardenfokkerij en –handel, die eveneens onmiskenbaar (para-)agrarische activiteiten vormen. Het betreft landbouw in de ruime zin. Het oordeel van de Deputatie niet onredelijk, laat staan kennelijk onredelijk.

De argumenten van verzoekers raken kant noch wal.

Ten eerste lijken verzoekers te stellen dat de functie niet past op het perceel, aangezien het pand vroeger een handelspand met woonfunctie betrof en dus geen landbouwfunctie bevatte. Verzoekers wensen dus blijkbaar dat het pand – in strijd met de planologische bestemming – een handelspand blijft, terwijl verzoeker tot tussenkomst er een agrarische activiteit en dus een activiteit die wel in overeenstemming is met de planologische bestemming, heeft aangevraagd. Wellicht is deze argumentatie ingegeven door het feit dat de woningen van verzoekers zelf zonevreemd zijn.

Verder menen verzoekers menen te moeten voorhouden dat de aanvraag een dierenasiel zou betreffen met ondergeschikt een hondenkwekerij. Deze bewering gaat regelrecht in tegen de stukken. De hokken worden gebruikt met het oog op de kweek. Zonder dieren ter plaatse kan evident niet worden gekweekt.

Ten slotte blijkt uit de stukken die verzoekers zelf bijbrengen dat de functiewijziging wel degelijk vergunbaar is (Stuk 6 van verzoekers, Parlementaire stukken):

(...)

In casu is er wel een kweekactiviteit, zodat er wel sprake is van een agrarische of para-agrarische activiteit.

Het gaat in casu bovendien niet om woongebied, zelfs niet om woongebied met landelijk karakter, maar om agrarisch gebied. De enige functie die zonevreemd is, is de zonevreemde bewoning door verzoekers zelf.

De activiteit is kennelijk een (para-)agrarische activiteit conform de rechtspraak van de Raad van State en de parlementaire stukken (stuk 6 van verzoekers). Verzoekers geven niet aan in welke zin het besluit van de Deputatie, stellende dat de hondenkwekerij een (para-)agrarische activiteit betreft, enige rechtsnorm zou schenden, dan wel kennelijk onredelijk zou zijn, quod non.

Het middel is kennelijk ongegrond.

b. Inzake het dierenpension.

De Deputatie is verzoekers tot vernietiging gevolgd en heeft geoordeeld dat een dierenpension inderdaad geen para-agrarische activiteit betreft ("Het standpunt van beroepers dat een dierenpension niet als (para-)agrarisch bedrijf kan worden beschouwd, wordt bijgetreden.").

Het is dan ook compleet onduidelijk waarom en alleszins overbodig dat verzoekers thans andermaal menen te moeten benadrukken (aan de hand van rechtspraak van de Raad van State) dat het pension geen para-agrarische activiteit zou vormen, nu dit uitdrukkelijk werd bepaald door de Deputatie.

De rechtspraak van de Raad van State die verzoekers aanhalen, stelt dat een pension geen para-agrarische activiteit is en daarom niet als hoofdactiviteit kan worden vergund in agrarisch gebied.

In casu betreft het pension echter geen hoofdactiviteit, zodat de Deputatie terecht en correct toepassing heeft gemaakt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen: (...)

De Deputatie heeft de relevante criteria getoetst en heeft, terecht, geoordeeld dat aan alle criteria voldaan is voor bepaalde activiteiten (bepaalde activiteiten werden ook afgewezen, zoals de verkoopseenheid en het trimsalon!):

- 1. Het gebouw is inderdaad gelegen in agrarisch gebied.*
- 2. De nieuwe functie betreft een dierenpension.*
- 3. De volledige vloeroppervlakte die in beslag wordt genomen door de ondergeschikte functie betreft ten hoogste 100 vierkante meter.*

Verzoekers lijken de derde voorwaarde te betwisten op basis van irrelevante argumenten (niet wenselijk in dit gebied, vragen bij de interpretatie en handelswijze van de deputatie, ...), die geen enkele betrekking hebben op de reglementaire grens van 100 m².

Verzoekers geven aan dat er "een overschrijding is van de maximum oppervlakte." Het is verzoeker tot tussenkomst volledig onduidelijk hoe verzoekers zouden kunnen aantonen (quod non) dat er een overschrijding is van de maximale oppervlakte, wanneer (1) de nieuwe gebouwen nog niet gebouwd zijn en (2) de activiteiten waarvoor vergunning werd verleend nog niet worden ontplooid. Verzoekers lijken de huidige activiteiten en indeling van het pand te verwarren met deze activiteiten waarvoor vergunning werd verleend in de bestreden beslissing.

Verzoekers geven verder aan dat "de ondergeschikte functies een veel te prominente plaats krijgen in de bedrijvigheid van de onderneming". Het is aan verzoeker tot tussenkomst om de onderneming te leiden, evident binnen de decretale grenzen. Welke functies prominent aanwezig zijn in de onderneming, is geen stedenbouwkundige kwestie, maar hoogstens een kwestie inzake de milieuvergunning. Het enige relevante punt in casu is de grens van 100m². Verzoekers lijken daarbij de huidige activiteiten te verwarren met de aanvraag. Zo nemen verzoekers de ruimte voor het trimsalon in overweging, terwijl deze niet vergund is.

De Deputatie heeft uitdrukkelijk bepaald dat de vergunning kan worden verleend "op voorwaarde dat de aan het dierenpension ondergeschikte functies maximaal 100m² in

beslag mogen nemen.” Deze voorwaarde komt volledig tegemoet aan de reglementaire bepalingen en aan het punt dat verzoekers menen te moeten maken.

De plannen voldoen inderdaad aan de opgelegde voorwaarde. Verzoekers tonen het tegendeel niet aan.

...”

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Waar de verwerende partij opwerpt dat de verzoekende partijen in hun argumentatie geen rekening houden met het werkelijke voorwerp van de bestreden vergunning en de relevante motieven, en dat het middel dermate onzorgvuldig opgevat is dat het onontvankelijk is, wordt er naar de beoordeling van de exceptie van de tussenkomende partij bij de ontvankelijkheid van het beroep verwezen. De verzoekende partijen geven in het middel ontvankelijke wettigheidskritiek op de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Artikel 4.4.23, eerste lid VCRO bepaalt:

“ ...

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden: 1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,

b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,

c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

...”

De lijst waarvan sprake in artikel 4.4.23, eerste lid, 2° VCRO is vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen (vervolgens: Besluit zonevrije functiewijzigingen).

Het op het tijdstip van de bestreden beslissing geldende artikel 9 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen bepaalt:

“
...

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw in de ruime zin”, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

*1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan : een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.*

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, geldt dat de volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter.

...”

Als afwijkingsregeling moeten artikel 4.4.23 VCRO en artikel 9 van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen restrictief worden geïnterpreteerd.

Zoals blijkt uit artikel 4.4.23, eerste lid VCRO en artikel 9 van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen, is een van de toepassingsvoorwaarden dat het gebouw of gebouwencomplex waarvan een zonevreemde functiewijziging nagestreefd wordt, als hoofdfunctie “landbouw in de ruime zin” heeft. Het beoordelingsmoment voor de specifieke voorwaarde van het bestaan van die hoofdfunctie is het tijdstip van de aanvraag zelf.

3.

De aanvraag van de tussenkomende partij houdt een hondenkwekerij en een dierenpension in. De bestreden beslissing vergunt de functiewijziging van de bestaande gebouwen en de oprichting van twee nieuwe gebouwen.

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag “opgesplitst” en gaat de verwerende partij vervolgens over tot een aparte beoordeling van de hondenkwekerij aan de ene kant en het dierenpension aan de andere kant.

De verwerende partij motiveert dat een hondenkwekerij, hoewel het “minder evident” is, als een para-agrarisch bedrijf beschouwd kan worden en dus in agrarisch gebied planologisch bestaanbaar is. De verzoekende partijen aanvaarden zonder enige betwisting dat het kweken van honden uit zijn aard een para-agrarische activiteit zou zijn. Het proces van dat motief wordt niet ambtshalve gemaakt. In hun wederantwoordnota luidt het zelfs dat de verzoekende partijen “nooit” gesteld hebben dat een hondenkwekerij geen para-agrarische activiteit zou kunnen zijn.

De betwisting van het para-agrarisch karakter van de hondenkwekerij door de verzoekende partijen steunt louter op niet onderbouwde beweringen dat het hondenpension een “bijzonder grote proportie” inneemt en dat er “naar [hun] mening” onvoldoende plaats overblijft voor een hondenfokkerij die groot genoeg zou zijn om als para-agrarisch te kunnen worden beschouwd.

4.

Na met zoveel woorden in de bestreden beslissing te hebben overwogen dat het aangevraagde dierenpension niet overeenstemt met de gewestplanbestemming van agrarisch gebied, vergunt de verwerende partij het dierenpension op grond van artikel 9 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen. De verwerende partij motiveert dat “de aanvraag een gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw in de ruime [zin]” (omvat), namelijk een hondenkwekerij”, zodat er “uitgegaan (kan) worden van een hoofdfunctie “landbouw in ruime zin” (hondenkwekerij) waarop binnen één en dezelfde vergunningsaanvraag een ‘functiewijziging’ wordt aangevraagd, meer bepaald de afwijkende bestemming ‘dierenpension’”. De verwerende partij besluit dat een dierenpension “vanuit deze invalshoek” toegelaten is, voor zover de ondergeschikte functies maximaal 100 m² in beslag nemen. In haar antwoordnota herhaalt de verwerende partij dat waar zij aanvoert dat, zodra vaststaat dat er een vergunning voor de functiewijziging van de hoofdfunctie van het gebouw naar hondenkwekerij verleend kan worden, er in dezelfde beslissing, met toepassing van artikel 9 Besluit zonevrije functiewijzigingen opvolgend de (ondergeschikte) functiewijziging naar hondenpension toegelaten kan worden.

De door de verwerende partij gekozen “invalshoek” kan niet worden aangenomen. Terecht voeren de verzoekende partijen aan dat de aanvraag voor een hondenkwekerij niet de basis kan vormen voor het vergunnen van de in dezelfde aanvraag opgenomen functiewijziging naar dierenpension. Om toepassing te kunnen maken van artikel 9 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen, moet de hoofdfunctie van “landbouw in de ruime zin” op het tijdstip van het indienen van de aanvraag al bestaan. Een aangevraagde functie is geen bestaande functie. Al vindt de verwerende partij dat “kafkaïaans”, het is wettig niet mogelijk om in een en dezelfde beslissing de hondenkwekerij te vergunnen, en dat als hoofdfunctie te nemen om de zonevrije functiewijziging te vergunnen.

Het blijkt niet dat de gebouwen op het tijdstip van de aanvraag van de tussenkomen partij de hoofdfunctie van “landbouw in de ruime zin” hadden. Onder de beschrijving van de historiek van de aanvraag in de bestreden beslissing luidt het zelfs dat er vroeger een horecazaak uitbaat werd en dat het gebouwencomplex in het vergunningenregister als een vergund geachte horecazaak met woning opgenomen werd. Ook de beschrijvende nota bij de aanvraag vermeldt meer dan eens de uitbating van een horecazaak als voordien bestaande bestemming. Dat is alvast geen functie van “landbouw in de ruime zin”.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Ralph NOOTS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het oprichten van een hondenkennel en een bestemmingswijziging naar hondenkwekerij en dierenpension op de percelen gelegen te 2440 Geel, Doornboomstraat 41 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie L, nummers 434E en 434H.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 875 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 december 2016 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF