

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0739
in de zaak met rolnummer 1314/0415/A/3/0389

Verzoekende partij	mevrouw Delphine BEECKMAN , met woonplaatskeuze te 1840 Londerzeel, Moorhoek 34 vertegenwoordigd door de heer Herman RUBBRECHT
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	1. de heer Jaak TEIRLINCK 2. mevrouw Tania VISSERS vertegenwoordigd door advocaat Koen VAN WYNSBERGEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9860 Oosterzele, Kwaadbeek 47a

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 maart 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 januari 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel van 4 september 2013 ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van stallen op de percelen gelegen te 1840 Londerzeel, Moorhoek 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie G, perceelnummer 94, 92d, 92e, 95 en 93.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 17 juli 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 28 juli 2014 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 april 2016.

De heer Herman RUBBRECHT die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Céline HENDRICKX die *loco* advocaat Koen VAN WYNSBERGE verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord. De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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 partijen dienen op 27 mei 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “uitbreiden van stallen” op de percelen gelegen te 1840 Londerzeel, Moorhoek 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie G, perceelnummer 94, 92d, 92e, 95 en 93.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 juni 2013 tot en met 4 juli 2013, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 14 juni 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 4 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

1. JURIDISCHE BEPALINGEN

...

De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977 gelegen in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.

...

1.2.5. Besluit

De aanvraag is wat betreft de functie verenigbaar met de bovenbetreffende bepalingen (Agrarisch bedrijf in landschappelijk waardevol agrarisch gebied). Het betreft hier een zone-eigen functie, die wenst uit te breiden.

...

2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

2.2. Beschrijving van de ruimere en directe omgeving

De ruimere omgeving is een open ruimtegebied tussen de woonkernen Londerzeel en Steenhuffel. Verspreid zijn er zonevreemde woningen en hier en daar een landbouwbedrijf.

Het betreft een coulissenlandschap met afwisselend open ruimte, kleine bossen en landschapselementen. Het wordt doorsneden door enkele bovenlokale structuren, zoals de twee Molenbeken van Noord naar Zuid en de spoorweg Mechelen-Dendermonde van Oost naar West.

Het betreft een bestaande kleine landbouwerszetel die dmv deze aanvraag wordt

uitgebouwd tot een meer volwaardig landbouwbedrijf. Deze site maakt deel uit van een kleine cluster bebouwing in de open ruimte. Rechts van de aanvraag bevindt zich een voormalige hoeve, links bevindt zich een zonevreemde verkaveling met 3 losstaande eengezinswoningen, waarvan 2 aan de straat in eerste orde en 1 achterin gelegen in tweede orde, bereikbaar via een weg in eigendom tussen de twee overige loten.

2.4. Toetsing van het project aan de omgeving

De schaal van het bedrijf vergroot aanzienlijk, de bedrijfsgebouwen breiden uit van 792m² naar 1822m², maw een uitbreiding met +/- 250%. (Inhoud van 3341 naar 9624m³, met andere woorden +/- maal 3). Daarentegen is de nieuwe grootte van het bedrijf niet uitzonderlijk tov andere landbouwbedrijven.

De mobiliteitsimpact zal uiteraard groeien door de stijging van het aantal dieren (van 70 naar 140 maw aantal dieren maal 2). Bijgevolg zal er meer zwaar verkeer van en naar de site plaatsvinden. Gezien de bestaande bedrijfsactiviteit, zal dit geen verdubbeling van het aantal bewegingen met zich meebrengen. De Moorhoek is een beperkte smalle straat en geeft de toegang tot dit bedrijf en een aantal zonevreemde woningen en gebouwen (een 20-tal). De verkeersdruk zal bijgevolg zeker stijgen, maar gezien de beperkte bebouwing nog aanvaardbaar zijn, gezien het enkel bestemmingsverkeer betreft (geen doorgaand of sluikverkeer). Indien de aanvrager voorzichtig/traag in de straat tracht te rijden zal deze uitbreiding zeker de draagkracht niet overschrijden.

Het landbouwbedrijf is een rundvee-bedrijf, in de milieuvergunning is er sprake van een uitbreiding van maximaal 64 naar maximaal 177 dieren (+/- een vermeerdering met 200%). De uitbreiding vindt plaats aan de bestaande stallen, en beperkt bijgevolg het ruimtegebruik door de gebouwen van de landbouwersite compact te houden. De bouwdichtheid inclusief verhardingen bedraagt +/- 45% van het terrein.

Er zal uiteraard een vermeerdering van verplaatsingen merkbaar zijn, maar -gezien de aanwezige bestaande activiteit en de zone-eigenligging- zal dit de plaatselijke draagkracht niet overschrijden, op voorwaarde dat de betrokken chauffeurs respect hebben voor de plaatselijke buurt (aangepast rijgedrag).

De uitbreiding aan de gebouwen zal een duidelijke visuele impact hebben, gezien er een aanzienlijke uitbreiding in de lengte plaatsvindt. Er wordt naar de woningen toe een beperkte haag voorzien (35.00m lengte). Dit groenscherm moet doorgetrokken worden aan deze noordzijde langsheen de nieuwe loods. Aan de oostzijde is er heden een groene buffer aanwezig (oude spoorwegbedding 'Leireken')

2.5. Aspecten van goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is -rekening houdend met voorgaande argumenten- aanvaardbaar en past zich voldoende in zijn omgeving in, op voorwaarde dat de maatregelen inzake watertoets en ingroening strikt worden gerespecteerd. Vooral het aspect van de terreinniveaus kreeg in deze beoordeling de nodige aandacht om enerzijds de gebouwen van wateroverlast te vrijwaren en anderzijds de onbebouwde delen blijvend als buffer te voorzien langsheen de beek om het eigen en overtollige water op te vangen.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

..."

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 28 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 december 2014 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 januari 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 januari 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De artikels 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. De aangevraagde werken kaderen binnen de uitbating van een historisch landbouwbedrijf, waarvan de leefbaarheid niet in vraag wordt gesteld. Het uitbreiden van een leefbaar landbouwbedrijf is in overeenstemming met de bestemmingsbepalingen van de plaats.

De beroeper lijkt in vraag te stellen of er wel degelijk een landbouwactiviteit zal plaatsvinden, gezien de beroepsachtergrond van de aanvrager, overnemer van het bedrijf (aannemer en containerdiensten). In deze dient gesteld dat een beoordeling van de geloofwaardigheid samenhangt met de aard van de bouwplannen, waarop kan afgelezen worden of de gebouwen daadwerkelijk het karakter van landbouwgebouwen hebben, wat hier duidelijk het geval is. Er zijn geen elementen die deze vermoedens ondersteunen, een heel aantal van de runderen is momenteel al ter plaatse.. Ter plaatse is ook geen enkel spoor van een andere activiteit aanwezig, wat eventueel ook nog eens als voorwaarde aan de vergunning kan verbonden worden om nog bijkomende waarborgen te bekomen.

Het bezwaar van de beroeper dat het landbouwbedrijf aansluit bij residentiële woningen kan niet in aanmerking worden genomen. Het bedrijf wordt uitgebreid binnen de daartoe bestemde en geëigende zone, waarbij het de aanpalende woningen zijn die zich buiten de geëigende zone volgens het gewestplan bevinden. Deze woningen beschikken slechts over basisrechten. Het kan niet de bedoeling zijn dat deze woningen aanleiding geven tot het opleggen van randvoorwaarden aan een landbouwuitbating inzake de bestemming. Enkel kan rekening gehouden worden met de stedenbouwtechnische afwikkeling, waarbij, los van de bestemming, het evenwicht tussen de percelen niet verstoord mag worden.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De lager gelegen delen van het terrein zijn gelegen in risicogebied voor overstromingen vanuit een gracht. Deze gracht omsluit volledig het eigendom van de aanvragers en het aanpalende goed van de beroepsindieners, om ongeveer 80m ten westen van het eigendom van de aanvragers aan de staat toe te komen en een stuk parallel hiermee te lopen en verder noordwaarts in de Moorhoekbeek uit te monden. De omgeving is vrij vlak en drassig en de overstromingen meer noordwaarts worden hier actief bestreden door het open houden van de grachten. Bij de onderdoorgang met de straat is er een bewuste versmalling die ook het water wat ophoudt, waar de grond ca. 30-40cm lager is gelegen dan ter hoogte van het eigendom van de aanvrager. Overal blijft de gracht

wel voldoende verwijderd van de gebouwen van de aanvrager en van de buur. De buur wijst op ingrepen aan het terrein waardoor deze wateroverlast kon krijgen, maar ter plaatse bij erg nat weer, als de gracht buiten haar oevers stond, kon ter hoogte van de buurwoning geen overlast vastgesteld worden, er kan ook geen hoogteverschil aan de perceelsgrenzen vastgesteld worden. Hooguit kan gesteld worden dat de omliggende gracht door de ophoging een lichtjes verhoogde waterkwantiteit te verwerken krijgt, en dat dit, mede door de ingrepen aan het openbaar domein, verderop in de weides van de beroepers bij hevige neerslag ertoe leidt dat deze buiten de oevers treden.

Inzake deze ophogingen, aan de noordzijde van het perceel achter de bestaande bebouwing, dient gesteld dat deze niet ontkend worden door de aanvrager, en ook kunnen vastgesteld worden op de opeenvolgende luchtfoto's van de laatste jaren. De reliëfwijzigingen werden uitdrukkelijk uit de laatste stedenbouwkundige vergunning gesloten met doorverwijzing naar een aparte regularisatie-aanvraag. Ze zijn nu opgenomen in de stedenbouwkundige aanvraag voor de stalling als 'bestaande toestand', zodat een vergunning voor deze aanvraag ook de vergunning van deze reliëfwijziging impliceert. Een deel van de ophogingen gaat echter terug naar de jaren '70 en dient beschouwd te worden als vergund geacht. Er wordt bij de huidige aanvraag een opmetingsplan toegevoegd, waarbij kan vastgesteld worden dat het centrale deel van het perceel effectief hoger is, maar dat over grote breedte aan de randen het perceel lager is dan alle aanpalende percelen, met overal grachten ertussen waarin van twee zijden afstromend water komt.

In elk geval kan ter plaatse vastgesteld worden dat de ophogingen niet groter zijn dan weergegeven op plan en in relatie tot het geheel van het terrein vrij beperkt zijn gebleven zowel in hoogte als in oppervlakte. De ophogingen dienden als voorbereidende werkzaamheden voor de nu op te richten stal, om deze afdoende te beschermen tegen water uit de omliggende beek. In een actief landbouwgebied kan ingestemd worden tegen enige beschermende maatregelen (overstromingsvrij bouwen) bij het oprichten van planologisch toelaatbare landbouwgebouwen, wel wordt zoveel mogelijk naar een gesloten grondbalans gestreefd, wat ertoe geleid heeft dat de gemeente een compenserende afgraving heeft opgelegd onmiddellijk aanliggend aan de beek, zo wordt de verminderde komberging op de hoger gelegen delen van het perceel gecompenseerd. Ook bestudeerde de dienst openbare werken de overige aspecten van afwatering en de wijze waarop de grachten kunnen aangelegd worden, om tot voorwaarden te komen bij de vergunning. Deze voorgestelde maatregelen kunnen volledig ondersteund worden. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen verdere maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in verspreid over het terrein in de plaatsing van 4 hemelwaterputten van 20000 l, en het hergebruik van het hemelwater als bedrijfswater. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) De aanvraag voorziet in de uitbreiding van een leefbaar landbouwbedrijf, door overname, met een verdubbeling van het aantal dieren, wat planologisch verenigbaar

is met de plaats. Voor elk aanvaardbaar landbouwbedrijf dient echter ook steeds nog nagegaan te worden of de wijze waarop de bedrijfsbebouwing wordt voorgesteld voldoet aan de vereisten van een goede plaatselijke ordening. Voor landbouwbedrijfsgebouwen wordt steeds gestreefd naar een aansluiting op bestaande landbouwgebouwen en/of de inplanting op een structureel aangetast gebied, teneinde de aansnijding van nieuwe homogene open landbouwblokken te vermijden. De voorliggende aanvraag voldoet volledig aan dit principe door aan te sluiten op de bestaande bedrijfsbebouwing.

De aanvraag leidt tot een schaalvergroting van het bedrijf waarbij het gebouwenvolume meer dan verdubbeld wordt. Voor wat de bebouwing betreft kan gesteld worden dat deze compact is voorzien aansluitend op de bestaande landbouwgebouwen, op ruime afstanden van de omliggende residentiële bebouwing en voldoende afstand van de perceelsgrenzen, zodat deze visueel-ruimtelijk niet tot een onaanvaardbare schaalbreuk leidt. Het terrein is groot (ca. 93are) en zal na de uitbreiding nog steeds voor meer dan de helft onbebouwd blijven. Ook de verhardingsgraad blijft eerder laag in verhouding tot de aanwezige ruimte. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid binnen het project, zijn aanvaardbaar.

Tegenover de woningen ten noorden van de stal zijn groenschermen voorzien. Door het gebruik van een grijze kleur (betonplaten en metaal) voor de bebouwing wordt deze functioneel en bescheiden, zonder het landschap onaanvaardbaar te ontsieren. Vanuit het standpunt van de draagkracht van het perceel en de gewenste bebouwing kan geen onmiddellijk bezwaar geopperd worden inzake de uitbreiding van dit historisch gegroeid landbouwbedrijf. Er wordt aangesloten op de bestaande bebouwing en de omgeving is ook structureel aangetast. Aan de eerdere opmerkingen in voorgaande dossiers, dat een sanering zich opdrong omwille van de weinig coherente en duurzame inrichting van het perceel, wordt op deze wijze tegemoet gekomen.

d) Het beroep is in hoofdzaak gemotiveerd vanuit hinderaspecten die betrekking hebben op reliëfwijzigingen die in het verleden gespreid over verschillende momenten hebben plaatsgevonden en die ook al het voorwerp uitmaakten van een burgerrechterlijk geschil. Uit de doorvoering van de watertoets kan geconcludeerd worden dat zich hier geen wezenlijk probleem voordoet. De ophoging is vergelijkbaar met wat op alle aanpalende bebouwde percelen werd gerealiseerd en dus ook visueel niet storend.

De beroeper argumenteert nog dat er schendingen zouden zijn inzake erfdienstbaarheden. Er is sprake van een erfdienstbaarheid van dakdrop, vooraan op het perceel waar de bijgebouwen van de buur tot op de perceelsgrens komen, in zoverre vast te stellen werd deze niet tenietgedaan (greppel met onderliggende drainage). In elk geval vinden de voorgestelde werken voornamelijk plaats op andere delen van het perceel, achter de bestaande bebouwing en hebben deze hier geen enkele relatie mee. Slechts de herinrichting van een pomplokaal vindt plaats nabij de perceelsgrens van de westelijke buur (beroepsindiener), maar zal geen bijkomend bouwvolume doen ontstaan. Bovenal wordt elke stedenbouwkundige vergunning onder voorbehoud van schending van burgerlijke rechten verleend.

e) Een belangrijk aspect van de aanvraag betreft de ontsluiting van het bedrijf. Er kan worden vanuit gegaan dat een aanzienlijke uitbreiding van de veestapel ook een toenemende dynamiek en bijkomende vervoersbewegingen zal met zich meebrengen. De Moorhoek heeft een verharde breedte van ca. 3m over een grote

lengte, wat technisch gezien als breedte volstaat, maar geen vlot kruisend verkeer toelaat. Daar staat tegenover dat er enkel verspreide zonevreemde woningen zijn gelegen en de verkeersdruk bijzonder laag ligt. Dit maakt dat zich geen probleem stelt om de bijkomende vervoersbewegingen op te vangen.

f) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De gemeente legde nog enkele voorwaarden op inzake de groenaanleg en de reliëfwijzigingen, die kunnen bijgetreden worden en de impact op de omgeving nog zullen verzachten. Deze voorwaarden kunnen aan de vergunning verbonden worden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

de aanvraag heeft betrekking op een volwaardig landbouwbedrijf en is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;
de nieuwe bebouwing is compact en aansluitend op de bestaande loodsen opgevat, zodat zich geen bezwaar stelt inzake versnippering van de ruimte;
de schaal, bouwdichtheid, terreinbezetting en het architecturaal voorkomen van de bebouwing is in overeenstemming met de overige bebouwing op het terrein en leidt tot een gewenste sanering van de verouderde en wat verwaarloosde inrichting van het terrein;
de afstanden tot de omliggende bebouwing zijn voldoende en mits een uitbreiding van de voorgestelde groenschermen kan de bebouwing zich goed integreren;
een ophoging van het gebouw ter hoogte van de bebouwing, zoals ook gebeurde op alle omliggende percelen, kan aanvaard worden, mits compensatie door de creatie van bijkomende komberging ter hoogte van de omliggende grachten, zoals weergegeven op de plannen;
de draagkracht van de omgeving en de aanliggende wegen kunnen volstaan om de uitbreiding van het bedrijf op te vangen;
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering als volgt:

“ ...

Verzoekende partij beoogt met het opgeworpen middel immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

Zo oordeelde het Grondwettelijk Hof in een recent arrest:

...

(GwH 8 mei 2014, nr. 74/2014)

De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling dus niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend (RvVb 13 mei 2014, nr. A/2014/0363; RvVb 21 november 2012, nr. A/2012/0494; RvVb 31 mei 2011, nr. A/2011/0081; RvVb 24 mei 2011, nr. A/2011/0076 en RvVb 15 maart 2011, nr. A/2011/0021; RvS 30 november 2010, nr. 209.315, Del Turco).

Uw Raad oordeelde zeer recent dat:

...

(RvVb 13 mei 2014, nr. A/2014/0363)

Door de opgeworpen middelen van verzoekende partij toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken constructie al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.

In een arrest van 25 maart 2014 (nr. A/2014/0224) oordeelde Uw Raad in gelijkaardige zin:

...

Het door verzoekende partij ingediende verzoekschrift tot vernietiging dient derhalve als onontvankelijk te worden afgewezen.

...”

2.

De verzoekende partij gaat in haar wederantwoordnota niet op de opgeworpen exceptie in.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partij met haar beroep, en in het bijzonder de hiertoe aangewende middelen, “een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag” beoogt terwijl de Raad enkel bevoegd is om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend.

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende

het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad, overeenkomstig artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Dit betekent dat de Raad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

2.

Het door de verzoekende partij ingesteld beroep strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de verwerende partij houdende de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partijen. Zoals uit de beoordeling ervan blijkt, strekken de middelen, anders dan de verwerende partij voorhoudt, niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

Uit haar repliek ten gronde blijkt dat de verwerende partij de middelen van de verzoekende partij niet, minstens niet uitsluitend, als zogenaamde opportuniteitskritiek heeft begrepen maar evenzeer als kritiek op de wettigheid van de bestreden beslissing. De omstandigheid dat de wettigheidskritiek van de verzoekende partij desgevallend als ongegrond dient verworpen te worden, doet hieraan geen afbreuk.

De Raad wenst dan ook op te merken dat het zonder meer formuleren van een exceptie, als was het een stijlformule, zoals de verwerende partij doet, de geloofwaardigheid van haar verweer geenszins ten goede komt. Het staat een partij vanzelfsprekend vrij de ontvankelijkheid van een vordering te betwisten maar, net als een middel overigens, veronderstelt een exceptie de nodige pertinentie en dient zij, zowel in feite als in rechte, voldoende concreet te zijn.

Men kan in alle redelijkheid dan ook niet ernstig voorhouden dat een middel als loutere opportuniteitskritiek moet worden afgedaan om in het vervolg van het verweer het betrokken middel als volwaardige wettigheidskritiek te ontmoeten en aldus in essentie het tegenovergestelde te beweren.

De exceptie wordt verworpen.

B. Schending van artikel 11, 7° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomenende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering als volgt:

“ ...

Overeenkomstig het destijds geldende art. 11, 7°, a en b van het Besluit van Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen) dient het verzoekschrift te worden gedagtekend, en bevat het een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

In casu dient opgemerkt te worden dat het verzoekschrift van verzoekende partij geenszins aan deze vormvereisten voldoet. De verzoekster roept niet op concrete wijze een schending in van regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en

doen niet de minste moeite om concreet aan te geven welke regelgeving of welke beginselen van behoorlijk bestuur er zouden geschonden zijn (vertrouwensbeginsel, redelijkheidsbeginsel, materiële motiveringsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel).

Evenmin licht zij toe op welke wijze de regelgeving of de beginselen van behoorlijk bestuur zouden geschonden zijn. Evenmin wordt er in het verzoekschrift aangehaald of en zo ja, welke wettelijke bepalingen of stedenbouwkundige voorschriften geschonden zouden zijn door de bestreden beslissing. Het oorspronkelijke verzoekschrift voldoet duidelijk niet aan de voorwaarden van art. 11, 7° a en b BVR van 13 juli 2012. De verzoekster beperkt zich in tegendeel tot het uiten van ellenlange bladzijden eenzijdige vaststellingen en beweringen, zonder in concreto aan te halen op welke wijze de thans bestreden beslissing een schending zou inhouden van een of andere concrete rechtsregel of beginsel van behoorlijk bestuur.

Het gevolg hiervan is dat het verzoekschrift zodoende moet worden beschouwd als een niet geregulariseerd verzoekschrift, en dus om die reden als kennelijk niet-ontvankelijk moet worden beschouwd wegens strijdigheid met art. 11, 7° a en b BVR van 13 juli 2012.

Uw Raad oordeelt in zijn rechtspraak dat een middel dient te bestaan uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden. Indien het verzoekschrift geen dergelijke middelen bevat, wordt het afgewezen als kennelijk niet ontvankelijk:

...

Zie tevens het arrest nr. A/4.8.14/2014/0055 van 8 juli 2014 in de zaak 1314/0340/A/4/0340:

...

In het arrest nr. A/2014/0029 van 14 januari 2014 in de zaak 1213/0121/A/4/0097 oordeelde uw Raad dat een verzoeker zich in het kader van de toelichting van zijn middelen niet louter mag beperken tot het beoordelen/bekritisieren van de visie van de vergunningverlener zonder in concreto aan te geven waaruit de door de vergunningverlener begane onwettigheid zou bestaan. Het louter geven van kritiek op de zienswijze van de vergunningverlener volstaat niet om tot een ontvankelijk middel te leiden. Van de verzoeker wordt dus meer verwacht dan dat hij aangeeft dat hij een andersluidende visie zou hebben dan de vergunningverlener:

...

In lijn met voormelde rechtspraak moet er in voorliggend geval geoordeeld worden dat het door verzoekers ingediende verzoek kennelijk niet ontvankelijk is.

..."

2.

De verzoekende partij gaat in haar wederantwoordnota niet op de opgeworpen exceptie in.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden.

Een middel dient dan ook duidelijk en nauwkeurig geformuleerd te worden zodat de partijen in het geding zich kunnen verweren tegen de grieven ten aanzien van de bestreden beslissing en de Raad in staat gesteld wordt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken. Uit het antwoord van de verwerende partij en de tussenkommende partijen blijkt dat zij het betoog van de

verzoekende partij begrepen hebben als een strijdigheid met het gewestplan en een kritiek op de beoordeling van de watertoets en de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing. Zij antwoorden omstandig op de opgeworpen grieven waaruit voldoende blijkt dat zij inderdaad de middelen in voormelde zin hebben begrepen.

2.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste en tweede middel samengenomen lijkt de verzoekende partij een strijdigheid met de gewestplanbestemming aan te voeren in de zin dat de aanvraag niet kadert in de exploitatie van een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf:

“ ...

1) Wetgeving inzake leefbaarheid

De wetgeving stelt dat enkel leefbare landbouwbedrijven mogen uitbreiden met nieuwbouw in agrarische zone.

De wetgeving die ik hierover terugvind:

...

Deze wetgeving dient door afdeling land gehandhaafd te worden, maar in het advies dat afdeling land heeft uitgebracht kan men nergens afleiden dat de leefbaarheid is gecontroleerd.

In de vergunning is volgend advies terug te vinden Blz. 3 bewijsstuk 1:

...

Dat de leefbaarheid niet is gecontroleerd wordt vervolgens in de vergunning bevestigd onder punt 5.7 blz.3 bewijsstuk 1:

...

De deputatie maakt van dit bedrijf dan maar een leefbaar bedrijf zonder zich te baseren op de cijfers die men moet controleren.

Ik heb aan de Deputatie nochtans een uiteenzetting gegeven over de leefbaarheid van dit bedrijf in het verleden. Dit werd niet behandeld door de Deputatie in voorliggende vergunning. Bewijsstuk 3.

Mag het niet controleren van de leefbaarheid van de voorliggende vergunning een eerste reden zijn om de vergunning te vernietigen.

...

2) De geldigheid van het bestaande bedrijf

Om van een bestaande bedrijf te kunnen praten dient men over een geldige bouwvergunningen en milieuvergunning te beschikken.

Voor dit historisch bedrijf werd de eerste milieuvergunning afgeleverd door de deputatie op 03/12/2009

Voor dit bedrijf werd een bouwvergunning bekomen op 06/07/2010 afgeleverd door de deputatie.

De geldigheid werd door mij in vraag gesteld om volgende redenen

...

De werken uit deze afgeleverde vergunning werden met meer dan 2 jaar onderbroken.

Ik had in mijn bezwaarschrift naar de gemeente toe 2 gedateerde foto's van de aanvang van de werken ingebracht. Deze werden als niet voldoende bewijs geacht.

...

Ik heb dan naar de deputatie toe een PV toegevoegd (bewijsstuk 4) om de aanvang officieel te kunnen dateren.

Dit PV gedateerd op 16/09/2010 geeft duidelijk de aanvang van de werken aan.

Het PV opgesteld voor de overtredingen bij het bouwen of verderzetten van de verleende vergunning laat zich dateren op 12/12/2012. (Zie blz. 3 hogerop in dit verslag)

Dit PV werd door de Deputatie niet behandeld in hun verleende vergunning zoals hierboven aangeduid en zij volgen de beslissing van de gemeente.

Aan de hand van al deze datums kan men duidelijk afleiden dat de vergunning afgeleverd in 2010 met meer dan 2 jaar onderbroken geweest is.

Dat een vergunning die vervallen is niet mag uitgevoerd worden spreekt voor zich. Mag er ook getwijfeld worden over goed en degelijk bestuur van de gemeente Londerzeel die deze werken gewoon heeft laten verder uitvoeren.

Door het vervallen van de vergunning waren de eisen opgelegd in de milieuvergunning en de afgeleverde bouwvergunning niet tijdig klaar waardoor deze vervallen zijn.

Deze uiteenzetting kan ingekeken worden in bewijsstuk 5 " indiening bezwaarschrift bij de Deputatie op datum van 28/09/2013 van blz.10 tot 16.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Vooreerst geeft verzoekende partij in haar verzoekschrift niet aan welke rechtsregel(s) (zij spreekt louter vaag over de 'wetgeving inzake leefbaarheid') en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing dan wel concreet geschonden zouden zijn, en in welk opzicht er sprake zou zijn van enige schending.

Nochtans bepaalt artikel 11, tweede lid, 7° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift dient op te geven welke regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht, en op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt.

Dit eerste middel van verzoekende partij dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen bij gebrek aan een voldoende duidelijke omschrijving en toepassing van de vermeende geschonden rechtsregel (zie arresten Raad voor Vergunningsbetwistingen, m.n. A/2011/0063 van 10 mei 2011, A/2011/0043 van 6 april 2011 en A/2011/0019 d.d. 2 maart 2011).

Minstens ongegrond

Ondergeschikt dient te worden opgemerkt dat hoofdstuk 3 van titel 4 van de VCRO de beoordelingsgronden opsomt waarmee een vergunningverlenende overheid rekening moet of kan houden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag.

Nergens wordt in dit hoofdstuk echter decretaal bepaald dat een vergunningverlenende overheid, bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag, rekening zou moeten houden met de leefbaarheid / economische rentabiliteit van een agrarisch bedrijf.

Integendeel zelfs, de Omzendbrief van 8 juli 1997 bepaalt hieromtrent zelfs uitdrukkelijk het volgende:

...

De leefbaarheid van een agrarisch bedrijf vormt dan ook geen determinerend criterium bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied.

Wel heeft verwerende partij, conform de bepalingen van de omzendbrief, de leefbaarheid van het landbouwbedrijf nagegaan bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Hieruit is echter gebleken dat de leefbaarheid van het agrarisch bedrijf en de geloofwaardigheid van de aanvraag niet in vraag dienen te worden gesteld. Zo stelt verwerende partij hieromtrent uitdrukkelijk het volgende in het bestreden besluit:

...

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook wel degelijk de leefbaarheid van het landbouwbedrijf en de geloofwaardigheid van de stedenbouwkundige aanvraag onderzocht bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Hierbij heeft verwerende partij zeker geen fout gemaakt door de leefbaarheid van het agrarisch bedrijf niet als determinerende beoordelingsgrond te beschouwen bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag.

Van enige schending van de ‘wetgeving inzake leefbaarheid’ kan er in casu dan ook geen sprake zijn.

Het eerste middel dient bijgevolg als onontvankelijk, minstens ongegrond, te worden afgewezen.

...

Dit tweede middel van verzoekende partij dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen bij gebrek aan een voldoende duidelijke omschrijving en toepassing van de vermeende geschonden rechtsregel (zie arresten Raad voor Vergunningsbetwistingen, m.n. A/2011/0063 van 10 mei 2011, A/2011/0043 van 6 april 2011 en A/2011/0019 d.d. 2 maart 2011).

Minstens ongegrond

Ondergeschikt dient te worden opgemerkt dat verzoekende partij geenszins een voldoende bewijsmiddel aanbrengt waaruit blijkt dat de vergunde werken effectief gedurende 2 jaar onderbroken werden, waardoor die vergunning vervallen zou zijn.

Van enige schending van de ‘wetgeving m.b.t. de geldigheid van een bestaand bedrijf’ is er dan ook geen sprake.

Het tweede middel van verzoekende partij is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan toe:

“ ...

Als uitgangspunt stelt verzoeker dat enkel leefbare landbouwbedrijven mogen uitbreiden met nieuwbouw.

Dit uitgangspunt klopt geenszins.

Overeenkomstig art. 11 van het K.B. van 28 december 1972 houdende inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor 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 verblijfsgelegenheid 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.

Het criterium van de leefbaarheid betreft in essentie een criterium dat slechts van toepassing is op het ogenblik dat de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning wenst te bekomen voor een zogenaamde bedrijfswoning. Op dat ogenblik dient te worden nagegaan of de aanvraag betrekking heeft op een zogenaamd leefbaar landbouwbedrijf. In essentie wordt hiermee niet noodzakelijk de leefbaarheid in economische zin bedoeld, maar dient in tegendeel te worden nagegaan of het bedrijf in kwestie een daadwerkelijk en volwaardig landbouwbedrijf betreft.

Voor het oprichten van bedrijfsgebouwen volstaat het eveneens na te gaan of de aanvraag betrekking heeft op gebouwen met een daadwerkelijke landbouwactiviteit, en niet op een andere niet in het agrarisch gebied toegelaten activiteit.

Dat de aanvraag betrekking heeft op daadwerkelijke landbouwactiviteiten niet ernstig betwist worden. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een rundveestall, wat een agrarische activiteit bij uitstek betreft.

Het voorwerp van de aanvraag werd op dit punt overigens onderworpen aan advies aan de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling. Deze afdeling beoordeelde de aanvraag gunstig op grond van volgende overwegingen:

...

Uit het bovenstaande blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied. Dit werd ook terecht zo beoordeeld door de verwerende partij:

...

De verwerende partij heeft ook duidelijk aangehaald en onderzocht dat er ter plaatse alleen landbouwactiviteiten plaatsvinden (veehouderij). Aangezien het gaat om de uitbreiding van een historisch aanwezig landbouwbedrijf, is de aanvraag zodoende wel degelijk te beschouwen als een volwaardige landbouwactiviteit die in het agrarische gebied vergunbaar is.

...

Als tweede punt haalt de verzoekende partij aan dat de vergunningen voor de bestaande gebouwen (stedenbouwkundige vergunning – milieuvergunning) zouden vervallen zijn doordat de uitvoering van de werken meer dan 2 jaar zouden zijn onderbroken.

Ook deze uiteenzetting vertoont geen enkele relevante voor wat betreft de beoordeling van de door tussenkomende partijen aangevraagde en bekomen stedenbouwkundige vergunning. Aangezien de tussenkomende partijen louter zone-eigen activiteiten uitoefenen, is de vergunningstoestand van de bestaande gebouwen in se geen element van beoordeling, laat staan een weigeringsmotief.

De voorwaarde van het hoofdzakelijk vergund zijn is enkel aan de orde in het kader van beoordeling van zonevreemde vergunningsaanvragen in de zin van art. 4.4.10, §1, V.C.R.O. Het beweerde verval van de stedenbouwkundige vergunning voor de reeds aanwezige constructies maakt geen deel uit van de beoordelingsgronden van de aanvraag van verzoekende partij.

De verzoekster levert overigens zelf niet het bewijs dat er in casu sprake zou van een verval van stedenbouwkundige vergunning voor een van de bestaande aanwezige constructies. Alleszins is het geenszins noodzakelijk om de vergunningstoestand van bestaande gebouwen mee te betrekking in de beoordeling van thans voorliggende vergunningsaanvraag.

...”

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 11.4.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) bepaalt het volgende:

“...

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 verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

...”

Artikel 15.4.6.1. van het Inrichtingsbesluit 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.

...”

Uit de samenlezing van artikel 11.4.1 en artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarisch gebied op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst, namelijk enerzijds een planologisch criterium, hetwelk veronderstelt dat de vergunningverlenende overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de agrarische bestemming, en anderzijds een esthetisch criterium, hetwelk inhoudt dat bedoelde werken verenigbaar zijn met de eisen ter vrijwaring van het waardevol karakter van het agrarisch landschap.

2.

In de mate dat de verzoekende partij de 'leefbaarheid' van het bestaande landbouwbedrijf van de tussenkomende partijen bekritiseert, stelt de Raad vast dat uit de formulering van de bepaling van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de vereiste van de 'leefbaarheid' enkel geldt als criterium voor het beoordelen van een eventuele exploitantenwoning bij een agrarisch bedrijf, en niet met betrekking tot de voor het bedrijf noodzakelijk gebouwen. In casu heeft de aanvraag het uitbreiden van stallen tot voorwerp, hetgeen kan begrepen worden als 'voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen'.

Dit neemt niet weg dat het aan de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan toekomt de waarachtigheid van de aanvraag te beoordelen en derhalve onder meer aan de hand van de leefbaarheid van het bedrijf dient na te gaan of de aanvraag kadert in een werkelijke landbouwactiviteit. Het criterium van de 'leefbaarheid' moet daarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt bekeken worden en kan derhalve niet worden uitgelegd in de zin van een 'economisch leefbaar bedrijf'. Hierbij komt het aan de verwerende partij toe om na te gaan of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, en of het met andere woorden geen verdoken aanvraag betreft om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort.

In de bestreden beslissing wordt verwezen naar het gunstige advies van 14 juli 2013 van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling dat stelt dat het gaat om een duurzame uitbreiding van een veebedrijf van 70 dieren naar 140 dieren. In de bestreden beslissing wordt hierover het volgende gesteld:

“ ...

De beroeper lijkt in vraag te stellen of er wel degelijk een landbouwactiviteit zal plaatsvinden, gezien de beroepsachtergrond van de aanvrager, overnemer van het bedrijf (aannemer en containerdiensten). In deze dient gesteld dat een beoordeling van de geloofwaardigheid samenhangt met de aard van de bouwplannen, waarop kan afgelezen worden of de gebouwen daadwerkelijk het karakter van landbouwgebouwen hebben, wat hier duidelijk het geval is. Er zijn geen elementen die deze vermoedens ondersteunen, een heel aantal van de runderen is momenteel al ter plaatse.. Ter plaatse is ook geen enkel spoor van een andere activiteit aanwezig, wat eventueel ook nog eens als voorwaarde aan de vergunning kan verbonden worden om nog bijkomende waarborgen te bekomen.

...”

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit de motieven van de bestreden beslissing afdoende op grond waarvan de verwerende partij tot het bestreden besluit komt dat het een leefbaar landbouwbedrijf betreft waarvan de uitbreiding in overeenstemming is met de bestemmingsbepalingen van de plaats. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan.

3.

Met haar kritiek omtrent de 'geldigheid van het bestaande bedrijf' lijkt de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning te viseren van 6 juli 2010 met betrekking tot het verharderen van een stalvloer en de constructie van een mestvaalt, waarvan zij stelt dat deze vergunning is vervallen om reden dat de werken langer dan twee jaar werden onderbroken. Los van de vaststelling dat de verzoekende partij geenszins het gebeurlijk vervallen zijn van deze vergunning aantoont, stelt de Raad vast dat het al of niet vergund karakter van overige constructies op het terrein een handhavingskwestie betreft, en los staat van de gebeurlijke (on)wettigheid van de bestreden beslissing.

Het eerste en tweede middel worden verworpen.

B. Derde, vierde, vijfde, zesde en zevende middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde, vierde, vijfde, zesde en zevende middel die allen betrekking hebben op de waterproblematiek, lijkt de verzoekende partij aan te voeren dat het aangevraagde onvoldoende werd beoordeeld in het kader van de watertoets en in functie van de te verwachten effecten op de waterhuishouding:

“ ...

3) De reliëfwijzigingen die in deze vergunning worden geregulariseerd zijn onaanvaardbaar en verstoren duidelijk het stedenbouwkundig evenwicht tussen de voorliggende erven.

De wetgeving:

Uit onderstaande bundel heb ik volgende wetgeving gevonden

...

Alleen al op basis van ART 640 burgerlijk wetboek kunnen volgende voorliggende regularisatie 's van de reliëfwijzigingen niet goed gekeurd worden. De waterhuishouding tussen onze aanpalende erven word hier volledig omgedraaid. Het aanpalend erf komt hoger te liggen dan ons erf en krijgt zo burgerlijke rechten waarop het geen recht heeft als lager gelegen erf

De aanvrager zijn noordelijke achterliggende terreinen komen door de reliëfwijzigingen hoger te liggen dan onze terreinen.

In de vergunning wordt nochtans volgende tekst blz 4 eerste alinea (bewijsstuk 1)

...

Over de compensatie wens ik later bij de behandeling van de watertoets terug te komen

Graag wens ik te verduidelijk dat er vroeger steeds in evenwichtigheid is gebouw tussen beide percelen.

Onze hoofdgebouwen zijn opgemeten in 1947 door het kadaster en zijn nog steeds in zijn huidige vorm zonder verbouwingen.

...

Op de nieuwe website van geo-vlaanderen kan men informatie opvragen aangaande hoogtemetingen van percelen.

Hieruit blijkt dat onze woning op een hoogte van 10.89 staat

...

Verder kan men volgende gegevens terugvinden op het opmetingplan waarop de aanvraag is gebaseerd. (bewijsstuk 6)

De woning van de aanvrager zit op een pas van 10.23

...

Hier kan men al vaststellen dat het aanpalend erf lager is gelegen.

Er werd op onze terreinen achteraan enkel nog een loods bijgebouwd in 1976 op een hoogte van 10.20. Deze waarde is zonder binnen vloer gemeten en bedraagt nog altijd het huidige maaiveld.

Bij de buur werd eveneens een loods bijgebouwd in 1976 op het daar aanwezige maaiveld zijnde 9.65 en na aanbrengen van de vloer vergund op 9.85

Hieruit blijkt dat het stedenbouwkundig evenwicht tussen beide percelen steeds aanvaardbaar is gebleven en waaruit blijkt dat wij het hoger liggend perceel zijn en gebleven zijn tot en met 2008 waarna de buur het achter zijn loods liggende lagere perceel heeft opgehoogd tot een waarde van 10.55.

...

Mag ik dan ook stellen dat het stedenbouwkundig evenwicht ten opzichte van ons perceel door deze reliëfwijziging duidelijk uit balans is gebracht.

Dat duidelijk in het verleden door ons niet werd gebouwd met aanmerkelijke reliëfwijzigingen zoals in de vergunning omschreven.

Dat er dient opgemerkt te worden dat de mestvaalt nog 30 cm hoger is uitgewerkt dan op de plannen was voorzien en dat het huidige maaiveld ter hoogte van de mestvaalt nu 10.85 bedraagt of even hoog als onze woning.

Van stedenbouwkundig evenwicht tussen de aanpalende percelen kan hier zeker niet meer gepraat worden.

Mag ik nog volgende rechtspraak toevoegen in dit onderdeel:

...

Verder word in de verleende vergunning melding gemaakt dat de bouwheer het burgerlijk wetboek dient te respecteren onder punt 10 blz 8 bewijsstuk 1

...

Mag deze uiteenzetting dan een 3de reden zijn om deze vergunning te vernietigen op basis van het onuitvoerbaar zijn op basis van artikel 640 burgerlijk wetboek en het niet respecteren van het stedenbouwkundig evenwicht tussen onze percelen.

...

4) De watertoets

“

...

Wetgeving:

...

Dat de voorliggende aanvraag in watergevoelig gebiedt wordt in de vergunning zeker aangehaald.

Uit het verslag van Teccon (wat ik als bewijsstuk 7 toevoeg) en die op vraag van de gemeente in 2010 reeds de gevolgen inzake verstoring van de waterhuishouding tussen ons en onze buur en eveneens tussen ons en de gemeente onderzocht heeft kan, men volgende gegevens terugvinden over perceel G93 waarop men nu de stal aanvraagt:

...

Op het liggingsplan van deze aanvraag is duidelijk ook het woordje water aanwezig. Op dit perceel is de stal aangevraagd:

...

Het is voor mij dan ook onbegrijpelijk dat op deze percelen bebouwing kan toegestaan worden.

Deze poel is dicht gedaan door de aanvrager in de jaren 1970 tot 1974 met bouwafval van de toenmalige Firma Marlux uit Londerzeel.

In de verslagen van KBC expert Martin Schoukens maar aanleiding van de 2 schadeclaims die de Heer Teirlinck inzake wateroverlast tegen ons heeft ingediend kan men de verklaringen hierover vinden. (bewijsstuk 8 en 9).

Tevens in deze verklaringen kan men terugvinden dat de heer Teirlinck op onze eigendom een gracht heeft gegraven die zogezegd het water van het erf van de aanvrager naar de Moorhoekbeek loodst.

Deze gracht is een bouwovertreiding op onze eigendom die door de gemeente geweigerd wordt te mogen herstellen. Het uitgraven van een terrein met functie wijziging is vergunningplichtig. Wij hebben hiervoor nooit een vergunning aangevraagd en wensen onze eigendom dan ook te herstellen in de staat van vroeger. (Bewijsstuk 10).

In de verleende vergunning wordt omschreven hoe het water van de aanvrager zijn percelen over onze percelen maar de Moorhoekbeek stroomt:

...

In het verslag van de hoorzitting 19/09/2009 die door de gemeente is opgezet in dit burencnflict hebben wij deze verkeerde omschrijving van deze afvloeiing reeds aangekaart. Wij mochten toen de bewijzen leveren dat de uiteenzetting van het diensthofd grondgebied zaken verkeerd was.

De bewijzen zijn de topografische kaarten van vroeger en nu die aan dit verslag gehecht zijn. (verslag wordt als bewijsstuk 11 toegevoegd.)

Over deze afvloeiing op onze terreinen is er echter reeds een burgergelijke rechtszaak voor de vrederechter gevoerd met volgende conclusies:

...

Uit rechtspraak kan men dan ook afleiden dat wij als hoger gelegen erf niet moeten instaan voor de natuurlijke afvloeiing van het erf van de aanvrager zoals beschreven in de vergunning.

...

Voor een exact afvloeiingsplan kan ik nogmaals verwijzen maar bewijsstuk 7 laatste blad.

Groot was echter mijn verbazing dat wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in deze zelfde alinea onderaan volgende omschrijving schrijft blz 4 b) hoofdstuk III:

...

De gracht die eerst voor de afvoer instaat wordt omgezet in afstromend water!!!!!!

Laat men uit deze uiteenzetting vaststellen dat de omschrijving van het afvloeien van het natuurlijk water in deze vergunning niet klopt en tegenstrijdig is opgemaakt.

Over deze materie kan men bijkomende foto's bekijken in de mijn reactie op het provinciaal stedenbouwkundig verslag. (Bewijsstuk 13 van blz. 4 tot met blz. 7.)

De compensatie maatregelen in deze vergunning:

...

Dat de ophogingen uitgevoerd in 2004 en 2008 ter voorbereiding waren van de in 2013 te bouwen stal roep toch enkele vragen op.

Wanneer de ophogingen zijn gebeurd was er nog geen geldige vergunning voor dit bedrijf aanwezig.

Men heeft gewoon gedurende 5 jaar een constructie opgezet om de illegale ophogingen te kunnen behouden.

In 2009 is er door de gemeente Londerzeel nog een weigering uitgesproken over deze ophogingen.

Nu spreekt de gemeente in haar vergunning dat deze illegale ophoging de meest ideale plaats is om de stal te bouwen omdat hier geen water komt. (zie bewijsstuk 2)

...

Dat de kromberging zoals voorgesteld in de vergunning niet volstaat als compensatie probeer ik duidelijk te maken in volgende berekening:

De compensatie maatregelen van de gemeente vindt zij voldoende gezien de beperkte ophogingen.

Op de kaart is nochtans duidelijk te zien dat de koer en stallen die vroeger het hoogste punt van dit terrein vormde het achterliggend gedeelte van 9.65 naar 10.55 gebracht wordt.

Hierna volgt dan ook mijn berekening:

...

Aan erfdienstbaarheid en ruimte voor water in overstromingsgebied word er voor deze vergunning dan ook 2050 m³ aan ruimte te weinig voor zien in de voorgestelde maatregelen om alle illegale ophogingen te compenseren.

In punt D zegt zij het volgende

...

Mag ik hier als tegenbewijs nog een gedeelte uit het verslag van KBC expert Schoukens daterend van 05/02/2014 (bewijsstuk 9) aan toevoegen:

...

Mag ik er even op wijzen dat in dit onderdeel:

- 3 verslagen van extern experts aanwezig zijn. (Bewijs 7,8en 9)*
- 1 verslag van de burenvergadering samen met de gemeente (bewijs 11)*
- 1 vonnis aanwezig is van de vrederechter (bewijs 12)*
- Mijn eigen verslag neergelegd bij de deputatie (Bewijs 13)*

Die allen de omschrijving van de watertoets in deze vergunning tegenspreken.

Een verslag (bewijsstuk 7) duidelijk omschrijft dat de reliëfwijzigingen schade berokkend aan onze percelen.

Laat verstaan (bewijsstuk 12) dat wij als hoger gelegen erf het water van het lager gelegen erf niet moeten ontvangen.

Mag ik uit deze uiteenzetting besluiten dat de wetgeving op de watertoets en de compenserende maatregelen niet correct werden toegepast.

Dat de omschrijving in deze vergunning niet correct is inzake de voorstelling van afvloeiing van natuurlijk water van de aanvrager ten nadelen van onze percelen.

...

5) Toekomst van onze eigendom t.o.v. onze buur hier de aanvrager.

In de vergunning wordt gezegd dat wij als zonevreemde woning enkel beschikken over basisrechten.

Mag ik vermelden da wij tot 1995 als volwaardig bedrijf steeds in orde zijn geweest met alle milieuvergunningen.

Dat er na de stopzetting nog altijd landbouwactiviteiten plaatsvonden zij het dan wel hobbymatig.

Dat wij nog zwaar geïnvesteerd hebben in 2013 om in orde te zijn met het nieuwe mestdecreet.

Gelieve in bijlage de vergunning te vinden uitgereikt daar de gemeente Londerzeel voor de bouw van een nieuwe mestvaalt op onze terreinen. (Bewijsstuk 14)

Dat het niet kan dat wij onze toekomst van ons zonevreemde woning of voormalig landbouwbedrijf op stedenbouwkundig vlak zwaar benadeelt zien worden inzake waterhuishouding door de nieuwe vergunning van ons aanpalend erf.

6) graag wens ik nog enkele stedenbouwkundige verschillen aan te kaarten in de behandeling van bouwovertradingen tussen twee aan elkaar palende erven.

In december 2003 stelt de gemeente Londerzeel PV op voor een bouwovertrading op onze percelen. (zie bewijsstuk 15 PV + herstellvordering en geweigerde vergunning door de gemeente)

In februari 2004 (3 maand na de feiten) wordt er volgende herstelmaatregel gevorderd:

Mag ik mij dan ook afvragen waarom er geen gelijke behandeling is t.o.v. mijn buur

- Een poel gedicht met bouwafval in 1970 tot 1974 in agrarisch gebied wordt in 2013 door de gemeente en de deputatie als geacht vergund verklaart.

- Voor de bouwovertrading bij mijn buur van 2004 is er blijkbaar nooit een herstel in de oorspronkelijke staat geëist en wordt bovendien 9 jaar later alles geregulariseerd door de gemeente en de deputatie.

- Voor de bouwovertrading van 2008 zelfde regeling. De reliëfwijzigingen worden 5 jaar na de feiten in één pennentrek geregulariseerd door de gemeente en deputatie.

Kan hier nog van stedenbouwkundig evenwicht gepraat worden?

7) De voorwaarden opgelegd in deze vergunning zijn reeds geschonden nog voor de werken kunnen starten.

De heer Teirlink heeft de mestvaalt 30 cm boven het maaiveld aangebracht.

De bouwplannen waren nochtans getekend dat de mestvaalt gelijk met het maaiveld ging gebouwd worden.

...

Zoals de plannen aangeven ging de mestvaalt gebouwd worden gelijk met het maaiveld.

Was volgens meting het maaiveld gelegen op 10.55 in deze zone.

Hieruit mag men concluderen dat er een afgraving moest gebeuren van ongeveer een 30 cm zijnde de dikte van de vloer.

In de praktijk heeft de bouwheer de mestvaalt echter boven het maaiveld uitgevoerd wat betekend dat de zone van de mestvaalt van 10.55 + 30 c naar 10.85 is gebracht.

Hier de foto's die dit bewijzen:

...

Op 10/08/2012 heeft de bouwheer dan het maaiveld gewijzigd naast de plaats van de mestvaalt door deze zone te verharderen met reliëfwijziging.

Op 24/11/2012 zijnde 2 jaar en 2 maanden na de aanvang van de werken is de bouwheer gestart met de bouw van de mestvaalt door eerst het terrein boven het maaiveld te nivelleren met stabilise of zand.

...

Op deze genivelleerde zone met reliëfwijziging werd de vloer van de mestvaalt boven het maaiveld uitgewerkt:

...

Zoals U kan vaststellen is de mestvaalt volledig boven het maaiveld geplaatst.

Werd de zone naast de mestvaalt nog maar eens verhard met de rest van het beton met reliëfwijziging.

Foto met datum waarop de gemeente vaststellingen is komen doen. Zoals U zelf kan vaststellen heeft de bouwheer een plastic geplaatst over de verhardingen naast de mestvaalt om de nieuwe verhardingen naast de mestvaalt te verbergen.

...

Volgende overtredingen werden vastgesteld

...

...”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“...

Vooreerst blijkt uit de watertoets, die verwerende partij uitvoerig in het bestreden besluit heeft uitgevoerd, dat er in casu geen sprake kan zijn van enige onaanvaardbare stedenbouwkundige burenhinder. Zo stelt verwerende partij hieromtrent uitdrukkelijk het volgende in de bestreden beslissing:

...

Van enige overmatige burenhinder ten gevolge van de reliëfwijzigingen, in het nadeel van verzoekende partij, kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Daarnaast dient hierbij ook opgemerkt te worden dat een stedenbouwkundige vergunning, overeenkomstig art. 4.2.22, §1 VCRO, verleend wordt onder voorbehoud van schending van burgerlijke rechten.

Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat verwerende partij ten onrechte geen rekening zou hebben gehouden met de van kracht zijnde erfdienstbaarheden en / of met art. 640 B.W..

...

In gelijkaardige zin heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar arrest van 31 juli 2012 (nr. A/2012/0313) overigens reeds het volgende geoordeeld:

...

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van burgerlijke rechten, en dat zij bijgevolg geen uitspraak doet over de erfdienstbaarheden.

Van enige schending van artikel 640 B.W. kan er in casu dan ook in ieder geval geen sprake zijn.

Het derde middel dient te worden afgewezen als ongegrond.

...

Vooreerst werd de kwestieuze aanvraag wel degelijk correct, afdoende en uitgebreid aan de watertoets onderworpen. Tevens werden hierbij de opmerkingen van verzoekende partij m.b.t. de uitgevoerde ophogingen en het gevolg daarvan voor de waterhuishouding van de percelen, uitvoerig onderzocht.

In de bestreden beslissing wordt m.b.t. de watertoets immers het volgende overwogen:

...

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook wel degelijk het overstromingsgevoelige karakter van het betrokken perceel en de gevolgen van de ophogingen van het terrein voor de waterhuishouding van de percelen uitvoerig onderzocht, en heeft bijgevolg de watertoets op een afdoende en correcte wijze uitgevoerd.

Daarenboven dient bij dit middel opgemerkt te worden dat een stedenbouwkundige vergunning, overeenkomstig art. 4.2.22, §1 VCRO, verleend wordt onder voorbehoud van schending van burgerlijke rechten.

Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat verwerende partij ten onrechte geen rekening zou hebben gehouden met de van kracht zijnde erfdienstbaarheden en/of de uitspraak van de Vrederechter over het burengeschil.

In gelijkaardige zin heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar arrest van 31 juli 2012 (nr. A/2012/0313) overigens reeds het volgende geoordeeld:

...

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van burgerlijke rechten, en dat zij bijgevolg geen uitspraak doet over de erfdienstbaarheden.

Van enige schending van de wetgeving m.b.t. de watertoets kan er in casu dan ook in ieder geval geen sprake zijn.

Het vierde middel is ongegrond.

...

In haar vijfde 'middel' klaagt verzoekende partij zich over het feit dat haar zonevreemde woning en voormalig landbouwbedrijf door de bestreden beslissing zwaar benadeeld zal worden op stedenbouwkundig vlak, en meer bepaald voor wat betreft de waterhuishouding.

Zij geeft hierbij echter geenszins aan welke rechtsregel(s) en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur hierdoor door de bestreden beslissing dan wel concreet geschonden zouden zijn, en in welk opzicht er sprake zou zijn van enige schending.

Nochtans bepaalt artikel 11, tweede lid, 7° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift dient op te geven welke regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht, en op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt.

Dit vijfde 'middel' van verzoekende partij dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen bij gebrek aan een voldoende duidelijke omschrijving en toepassing van de vermeende geschonden rechtsregel (zie arresten Raad voor Vergunningsbetwistingen, m.n. A/2011/0063 van 10 mei 2011, A/2011/0043 van 6 april 2011 en A/2011/0019 d.d. 2 maart 2011).

...

In haar zesde 'middel' klaagt verzoekende partij zich over het feit dat de bouwovertradingen die begaan zijn op haar perceel enerzijds, en die op het perceel van de aanvrager anderzijds, dermate verschillend werden behandeld voor wat betreft de handhaving en het al dan niet vorderen van herstelmaatregelen.

Verzoekende partij geeft hierbij echter geenszins aan welke rechtsregel(s) en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur hierdoor door de bestreden beslissing dan wel concreet geschonden zouden zijn, en in welk opzicht er sprake zou zijn van enige schending.

Nochtans bepaalt artikel 11, tweede lid, 7° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift dient op te geven welke regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht, en op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt.

Dit zesde middel van verzoekende partij dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen bij gebrek aan een voldoende duidelijke omschrijving en toepassing van de vermeende geschonden rechtsregel (zie arresten Raad voor Vergunningsbetwistingen, m.n. A/2011/0063 van 10 mei 2011, A/2011/0043 van 6 april 2011 en A/2011/0019 d.d. 2 maart 2011).

In haar zevende ‘middel’ beklaagt verzoekende partij zich over het feit dat de stedenbouwkundige voorwaarden die opgelegd worden in de bestreden beslissing, reeds geschonden zijn nog voordat de werken kunnen starten (reliëfwijziging boven het maaiveld ter hoogte van de mestvaalt).

Verzoekende partij geeft hierbij echter geenszins aan welke rechtsregel(s) en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur hierdoor door de bestreden beslissing dan wel concreet geschonden zouden zijn, en in welk opzicht er sprake zou zijn van enige schending.

Nochtans bepaalt artikel 11, tweede lid, 7° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift dient op te geven welke regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht, en op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt.

Dit zevende middel van verzoekende partij dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen bij gebrek aan een voldoende duidelijke omschrijving en toepassing van de vermeende geschonden rechtsregel (zie arresten Raad voor Vergunningsbetwistingen, m.n. A/2011/0063 van 10 mei 2011, A/2011/0043 van 6 april 2011 en A/2011/0019 d.d. 2 maart 2011).

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan toe:

“... ”

Er dient te worden opgemerkt dat de door de verzoekster aangehaalde metingen volstrekt eenzijdig zijn en geenszins door de tussenkomende partijen worden erkend als overeenstemmend met de realiteit. Tussenkomende partijen betwisten de correctheid van deze (digitale) opmetingen ten stelligste. Het door verzoekster geciteerde vonnis van de vrederechter (zie pagina 20 van het verzoekschrift tot vernietiging) spreekt dit feitelijk uitgangspunt van verzoekster overigens tegen, nu aldaar wordt geoordeeld dat er niet eenduidig kan worden uitgemaakt welk van de twee erven er hoger en lager gelegen zou zijn.

Daarenboven dient opgemerkt dat art. 640 B.W. geenszins een beoordelingselement uitmaakt voor het al dan niet verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, maar in tegendeel betrekking heeft op een door de wet gevestigde erfdienstbaarheid, en dus betrekking heeft op de vraag of er in casu tussen de erven van partijen een wettige erfdienstbaarheid zou bestaan die door de uitvoering van de thans verleende vergunning zou worden belemmerd. Dergelijke vraag betreft echter zeer duidelijk een vraag omtrent het al dan niet bestaan van subjectieve rechten en valt buiten het zogenaamde objectieve contentieux, waarvoor uw Raad bevoegd is.

Uw Raad is als administratief rechtscollege in de zin van art. 161 van de Grondwet, niet bevoegd om een uitspraak te doen over burgerlijke rechten. Deze geschillen behoren tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken, en zulks in toepassing van art. 144 Grondwet. Verzoekster voert onder het derde punt ook om die reden ten onrechte een schending aan van art. 640 B.W. als grond voor vernietiging van een stedenbouwkundige vergunning voor uw Raad.

...

Concreet m.b.t. de aspecten van de watertoets stelt de bestreden beslissing dat uit plaatsbezoek geen wateroverlast kon worden vastgesteld ter hoogte van de buurwoning. Wat betreft de discussie m.b.t. de ophogingen in het verleden stelt de deputatie dat uit plaatsbezoek is gebleken dat deze ophogingen niet groter zijn dan wat is weergegeven op de plannen én dat deze ophogingen in relatie tot de hoogte en de totale perceelsoppervlakte vrij beperkt zijn gebleven.

...

Om die reden oordeelde de verwerende partij dat er geen bijkomende voorwaarden dienden te worden opgelegd t.o.v. de voorwaarden die reeds door de gemeente Londerzeel werden opgelegd (en die in de thans bestreden beslissing werden hernomen). Er weze in deze context aan herinnerd dat de gemeente Londerzeel in casu een compenserende afgraving heeft opgelegd (om ter plaatse tot een gesloten grondbalans te komen). Een en ander is door de gemeente opgelegd in navolging van het advies van de gemeentelijke dienst Openbare werken dat luidde als volgt:

...

De gemeente heeft zich bij dit advies aangesloten in haar vergunningenbesluit van 4 september 2013:

...

Vandaar dat de gemeente heeft beslist om de door de dienst openbare werken becijferde grondverplaatsing op te leggen als bijzondere vergunningsvoorwaarde (welke vergunningsvoorwaarde is bevestigd geworden in de thans bestreden beslissing:

...

De verzoekende partij slaagt er in casu niet in om de door de diens openbare werken becijferde omvang van grondverplaatsing te ontkrachten. Zo slaagt zij er niet in aan te tonen dat de aldaar gemaakte berekeningen en gehanteerde feitelijke aannames feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn.

Zodoende dient opgemerkt dat de door verzoekster aangekaarte schending van de watertoets niet is aangetoond.

...

Als vijfde punt van kritiek bespreekt de verzoekende partij de toekomst van haar eigendom t.o.v. de aanvrager. De verzoekster betwist dat haar eigendom als zonevreemd zou moeten worden aanzien. Nochtans blijkt uit de uiteenzetting van de verzoekster zelf dat zij haar bedrijfsactiviteiten reeds in 1995 heeft stopgezet en dat ter plaatse enkel nog kleinschalige hobby-activiteiten worden uitgeoefend. Zij erkent m.a.w. zonder meer dat haar eigendom zonevreemd is.

Als zesde punt haalt de verzoekende partij aan dat er een verschil zou bestaan wat betreft de behandeling van de bouwvovertredingen die door verzoekster zijn begaan en bouwvovertredingen die door tussenkomende partijen zouden zijn begaan. Er moet in deze context echter herhaald worden dat dergelijk beweerd geschil in behandeling (voor zover dit al zou bestaan) geen wezenlijk element van beoordeling uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en om die reden ook niet op dienstige wijze kan worden aangevoerd als middel voor uw Raad om tot vernietiging van de aangehaalde stedenbouwkundige vergunning te komen.

Ook het laatste punt dat verzoekster aanhaalt, met name dat de voorwaarden die zijn opgelegd in de vergunning niet zouden kunnen worden nageleefd, overtuigt niet. Allereerst wordt betwist dat de op het plan aangeduide hoogtematen niet zouden kunnen worden gerealiseerd. Er moet in deze context gewezen worden op het feit dat de deputatie heeft geoordeeld na plaatsbezoek dat de aanwezige ophogingen overeenstemmen met de op de plannen aangeduide hoogtematen:

...

Het door verzoekster aangekaarte punt van kritiek vertrekt zodoende vanuit de verkeerde feitelijke veronderstelling. Daarenboven moet erop worden gewezen dat dergelijke discussie in essentie betrekking heeft op de handhaving van de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning, en niet op de wettigheid van de aan tussenkomende partijen verleende stedenbouwkundige vergunning. Vanuit dit oogpunt valt deze discussie dus ook buiten de bevoegdheid van uw Raad.

..."

4.

De verzoekende partij herneemt in haar wederantwoordnota in essentie haar grieven en voegt nog het volgende toe:

"...

8) Verder wens ik nog een achtste punt toe te voegen daar bij de reeds uitgevoerde werken nogmaals de voorwaarde van de vergunning werden geschaad. Mag ik hiermee de werkelijke bedoelingen van de aanvrager in twijfel trekken.

Deze voorwaarden werden overtreden

1) Er mocht geen vermenging zijn met zijn container bedrijf en er mochten enkel landbouwactiviteiten worden uitgevoerd op de site.

...

2) Achteraan mocht men enkel een reliëfwijziging doorvoeren met de afgegraven grond uit de compensatie zone

...

In de praktijk heeft de bouwheer zich schuldig om het afval opgehaald via zijn container firma te verwerken in zijn nieuw te bouwen loods.

Ik heb hierover de gemeente ingelicht met volgend verslag waaruit nogmaals moet blijken dat de gemeente weinig onderneemt tegen de wanpraktijken van de bouwheer.

Verslag bouwwerken Teirlinck

13/04/2014

...

In de vergunning is duidelijk geschreven dat de ophogingen in 2008 uitgevoerd in grond de voorbereiden werken waren voor de nu te bouwen stal

Tekst hierover;

...

Nu worden deze ophogingen en voorbereidende werken volledige terug afgegraven en uitgegraven om vervangen te worden door steenpuin afkomstig van zijn container firma.

...

Dat over deze werken nergens tekst te vinden is duid voor mij dat deze werken zeker niet vergund zijn. Uit bovenstaande tekst kan men reeds afleiden dat de werken en reliëfwijzigingen reeds waren uitgevoerd.

...

Over de fundering vinden we wel volgende tekst bij de bezwaren. Hier wordt duidelijk omschreven dat er geen bemaling ging uitgevoerd worden enkel ging men een sterker fundering moeten voorzien om op deze slechte grond van de POEL te kunnen bouwen

...

Na klacht bij de stedenbouwkundige ambtenaar krijgen we op deze werken volgend antwoord:

De opmerking over de noodzaak van de uitgevoerde onderfundering -horende bij een vergunde monolieten verharding, die zwaar verkeer moet kunnen dragen- werd reeds telefonisch met u besproken.

Hierop heb ik telefonische geantwoord dat deze werken dan ook in zijn vergunning dienden opgenomen te worden. Hierop kreeg ik steeds het zelfde antwoord: De werken vallen binnen zijn vergunning.

Nergens in de vergunning is gesproken dat de reliëfwijziging met grond ging omgezet worden naar monolieten verharding die zwaar verkeer moet kunnen dragen.

Verder kan allen de tekst die in de vergunning staat (zie mail over watertoets) worden opgelegd maar in dit kader wordt er dan zelf nieuwe tekst aan de vergunning toegevoegd om de omzetting van grond naar monolieten verharding goed te praten.

...

Waarom kan de bouwheer dan niet terecht gewezen worden wanneer hij grond omzet naar monolieten verhardingen die nergens omschreven zijn in de vergunning?

Nu is hij echter ook achteraan verder gegaan met graven waar volgens de vergunning nog grond diende bijgevoegd te worden:

...

Over deze zone vinden we volgende tekst terug in de watertoets:

...

Nogmaals staat omschreven dat de reliëfwijziging voor de nieuwe stal met grond ging uitgevoerd worden en niet met een nieuwe monolieten verharding.

Verder staat in de vergunning duidelijk vermeld dat er geen activiteiten van zijn container firma mogen overgebracht worden naar de Moorhoek.

...

Mag ik stellen dat uit bovenstaande uitzetting duidelijk is dat de reliëfwijzigingen in grond nu terug worden afgegraven teneinde deze via zijn container firma terug op de markt te kunnen brengen of misschien nog te gebruiken op de site in de Moorhoek.

Dat de uitgegraven hoeveelheid grond nu wordt vervangen door niet verder gezuiverd steenpuin afkomstig van zijn container firma.

Dat het meer dan duidelijk is dat deze vergunning en/of bouwproject enkel een afzet markt is voor zijn opgehaald steenpuin welke hij hier op een goedkope manier kan verwerken.

Dat hij de mogelijkheid krijgt om zijn grond te recupereren teneinde deze te verkopen of verder te kunnen gebruiken in de Moorhoek wat zeker de volgende stap zal zijn in dit dossier.

Dat hiermee duidelijk de link met zijn container bedrijf is aangetoond in strijd met zijn verkregen vergunning.

Besluit:

Dat uit de uiteen zetting duidelijk blijkt dat de werken die Jaak Teirlinck nu momenteel uitvoert niet volgens zijn vergunning verlopen.

Dat hij nogmaals vrijuit gaat in al zijn overtredingen bij de uitvoering van zijn vergunning.

Door Ovan werd mij bevestigd dat het gebruikte materiaal als afval dient beschouwd te worden:

*Een onderzoek bij de gemeente is ondertussen lopende over deze materie.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 8, §§ 1 en 2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB) luiden op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

"...

§1.

De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in § 5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

...

§ 2.

...De beslissing die de overheid neemt in het kader van § 1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst.

..."

Onder 'schadelijk effect' wordt overeenkomstig artikel 3 §2, 17° DIWB verstaan:

"...

ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen"

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij met betrekking tot de watertoets het volgende:

“ ...

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De lager gelegen delen van het terrein zijn gelegen in risicogebied voor overstromingen vanuit een gracht. Deze gracht omsluit volledig het eigendom van de aanvragers en het aanpalende goed van de beroepsindiener, om ongeveer 80m ten westen van het eigendom van de aanvragers aan de staat toe te komen en een stuk parallel hiermee te lopen en verder noordwaarts in de Moorhoekbeek uit te monden. De omgeving is vrij vlak en drassig en de overstromingen meer noordwaarts worden hier actief bestreden door het open houden van de grachten. Bij de onderdoorgang met de straat is er een bewuste versmalling die ook het water wat ophoudt, waar de grond ca. 30-40cm lager is gelegen dan ter hoogte van het eigendom van de aanvrager. Overal blijft de gracht wel voldoende verwijderd van de gebouwen van de aanvrager en van de buur. De buur wijst op ingrepen aan het terrein waardoor deze wateroverlast kon krijgen, maar ter plaatse bij erg nat weer, als de gracht buiten haar oevers stond, kon ter hoogte van de buurwoning geen overlast vastgesteld worden, er kan ook geen hoogteverschil aan de perceelsgrenzen vastgesteld worden. Hooguit kan gesteld worden dat de omliggende gracht door de ophoging een lichtjes verhoogde waterkwantiteit te verwerken krijgt, en dat dit, mede door de ingrepen aan het openbaar domein, verderop in de weides van de beroepers bij hevige neerslag ertoe leidt dat deze buiten de oevers treden.

Inzake deze ophogingen, aan de noordzijde van het perceel achter de bestaande bebouwing, dient gesteld dat deze niet ontkend worden door de aanvrager, en ook kunnen vastgesteld worden op de opeenvolgende luchtfoto's van de laatste jaren. De reliëfwijzigingen werden uitdrukkelijk uit de laatste stedenbouwkundige vergunning gesloten met doorverwijzing naar een aparte regularisatie-aanvraag. Ze zijn nu opgenomen in de stedenbouwkundige aanvraag voor de stalling als 'bestaande toestand', zodat een vergunning voor deze aanvraag ook de vergunning van deze reliëfwijziging impliceert. Een deel van de ophogingen gaat echter terug naar de jaren '70 en dient beschouwd te worden als vergund geacht. Er wordt bij de huidige aanvraag een opmetingsplan toegevoegd, waarbij kan vastgesteld worden dat het centrale deel van het perceel effectief hoger is, maar dat over grote breedte aan de randen het perceel lager is dan alle aanpalende percelen, met overal grachten ertussen waarin van twee zijden afstromend water komt.

In elk geval kan ter plaatse vastgesteld worden dat de ophogingen niet groter zijn dan weergegeven op plan en in relatie tot het geheel van het terrein vrij beperkt zijn gebleven zowel in hoogte als in oppervlakte. De ophogingen dienden als voorbereidende werkzaamheden voor de nu op te richten stal, om deze afdoende te beschermen tegen water uit de omliggende beek. In een actief landbouwgebied kan ingestemd worden tegen enige beschermende maatregelen (overstromingsvrij bouwen) bij het oprichten van planologisch toelaatbare landbouwgebouwen, wel wordt zoveel mogelijk naar een gesloten grondbalans gestreefd, wat ertoe geleid heeft dat de gemeente een compenserende afgraving heeft opgelegd onmiddellijk aanliggend aan de beek, zo wordt de verminderde komberging op de hoger gelegen delen van het perceel gecompenseerd. Ook bestudeerde de dienst openbare werken de overige aspecten van afwatering en de wijze waarop de grachten kunnen aangelegd worden, om tot voorwaarden te komen bij de vergunning. Deze voorgestelde maatregelen kunnen volledig ondersteund worden. Er dringen zich in het kader van de

watertoets geen verdere maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in verspreid over het terrein in de plaatsing van 4 hemelwaterputten van 20000 l, en het hergebruik van het hemelwater als bedrijfswater. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

...

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij ruim aandacht heeft besteed aan de waterproblematiek en rekening heeft gehouden met de ligging van de lager gelegen delen van het terrein in risicogebied voor overstromingen, met het vlakke en drassige karakter van het terrein en met de ophogingen aan de noordzijde van het terrein. Tevens overweegt de verwerende partij dat een deel van deze ophogingen evenwel dateert uit de jaren '70 en derhalve als vergund geacht beschouwd worden en dat de ophogingen in relatie tot het terrein vrij beperkt zijn gebleven zowel in hoogte als in oppervlakte en dienen als beschermende maatregelen om de nieuwe stal te beschermen tegen water uit de omliggende beek, iets waarmee ingestemd kan worden in een actief landbouwgebied. Daarenboven moet worden vastgesteld dat de verwerende partij zich ook baseert op het standpunt van de gemeentelijke dienst openbare werken en de geformuleerde voorwaarden overneemt in de bestreden beslissing. Deze voorwaarden hebben onder meer betrekking op het voorzien van een compenserende afgraving langsheen de beek, en bijkomende voorwaarden in verband met het inkokeren van de beek en de plaatsing van de voorziene regenwaterputten.

Tot slot overweegt de verwerende partij dat de aanvraag betrekking heeft op de uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte waardoor een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvindt maar dat de aanvraag evenwel voorziet in de plaatsing van 4 hemelwaterputten van 20.000 liter met het oog op hergebruik van het hemelwater als bedrijfswater. In het licht van het bovenstaande is de Raad van oordeel dat de motivering van de watertoets in de bestreden beslissing afdoende is. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de zienswijze van de verwerende partij dat er geen schadelijk effect op de waterhuishouding wordt verwacht, kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij slaagt er dan ook niet in om de deugdelijkheid, en dus het afdoende karakter, van de in de bestreden beslissing opgenomen motivering te weerleggen.

2.

In de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij dat uit de doorvoering van de watertoets kan geconcludeerd worden dat er zich geen wezenlijk probleem voordoet met betrekking tot de hinderaspecten in verband met de aangevoerde reliëfwijzigingen en dat de ophoging vergelijkbaar is met hetgeen op de aanpalende percelen werd gerealiseerd en dus ook visueel niet storend is. De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is. Als vergunningsvoorwaarde wordt bovendien opgelegd dat de vermelde hoogtematen strikt dienen nageleefd te worden. De bemerking van de verzoekende partij dat de opgelegde

vergunningsvoorwaarde met betrekking tot de hoogtematen nu al niet wordt nageleefd, doet hieraan geen afbreuk en is een kwestie van handhaving.

Met betrekking tot de kritiek van de verzoekende partij dat er sprake zou zijn van een ‘verstoring van het stedenbouwkundig evenwicht inzake waterhuishouding’ onder meer in het licht van artikel 640 BW, moet opgemerkt dat overeenkomstig artikel 4.2.22 VCRO zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, stedenbouwkundige vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

3.

De verzoekende partij kan bovendien evenmin bijgetreden worden waar zij zich beklagt over een ongelijke behandeling in de zin dat lastens haar in 2003 een proces-verbaal met betrekking tot een bouwovertreiding werd opgesteld, terwijl bouwovertreidingen bij de tussenkomende partijen naar eigen zeggen niet vervolgd worden. Deze kritiek betreft een handhavingskwestie en staat los van de wettigheid of onwettigheid van de bestreden beslissing.

Het derde, vierde, vijfde, zesde en zevende middel worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jaak TEIRLINCK en mevrouw Tania VISSERS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 4.8.13, §3 VCRO.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 april 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER