

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 mei 2017 met nummer RvVb/S/1617/0873
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0279/SA

Verzoekende partijen 1. de heer **Philip DE SWAEF**
 2. mevrouw **Melissa MERTENS**
 3. de heer **Robrecht DE TROETSEL**
 4. de heer **Garry GORUS**
 5. de heer **Guy VELDEMAN**

vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGHE met
woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Kapellendries 8

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

Tussenkommende partij de heer **Dirk BLINDEMAN**

vertegenwoordigd door advocaat Bram DE SMET met
woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 december 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 6 juni 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een rundveestal met een overdekte mestvaalt en het regulariseren van grachtoverwelvingen op een perceel gelegen te 9200 Appels, Rijckelstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 0212, 0214F en 0214G.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 maart 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 20 maart 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 25 april 2017.

Advocaat Bruno VAN CAUWENBERGHE voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Bram DE SMET voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 6 juli 2015 levert het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een positief stedenbouwkundig attest af aan de tussenkomende partij.

Op 21 maart 2016 wordt de voor het aangevraagde project corresponderende milieuvergunning door het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde verleend.

2.

De tussenkomende partij dient op 3 februari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een rundveestal met een overdekte mestvaalt en het regulariseren van grachtoverwelvingen”* op een perceel gelegen te 9200 Appels, Rijckelstraat.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 maart 2016 tot en met 9 april 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij adviseert op 11 april 2016 als volgt ongunstig:

“ ...

Op 26 mei 2015 gaf het Departement Landbouw en Visserij reeds een ongunstig advies omwille van de volgende redenen:

De aanvrager heeft een landbouwopleiding gevolgd en baat een kleinschalig landbouwbedrijf (Rijckelstraat 17) uit, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in het achterliggende agrarisch gebied. De percelen zijn nog in eigendom van zijn vader. De aanvrager wenst het bedrijf uit te breiden, maar wenst dit te doen op een nieuwe locatie omdat de beschikbare ruimte op de huidige site onvoldoende is. De aanvraag betreft het oprichten van een stal voor 100 runderen met overdekte mestvaalt en los van enige bebouwing. De aanvrager geeft aan er geen woning bij te willen plaatsen omdat hij reeds over een woning beschikt in de nabije omgeving.

Het betreft er echter de oprichting van een onvolwaardig landbouwbedrijf en dit is niet aanvaardbaar als nieuwe inplanting vanuit landbouwkundig standpunt. Om in aanmerking te komen als nieuwe inplanting moet er voldaan worden aan volgende voorwaarden:

- De aanvrager is landbouwer in hoofdberoep en heeft een voldoende lange loopbaan voor zich om een duurzaam bedrijf op te starten;*
- De aanvrager heeft voldoende relevante (landbouw)ervaring/opleiding genoten;*
- De bouwaanvraag betreft de oprichting van een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf*

Een locatie, aansluitend en als uitbreiding van het bestaand rundvee-bedrijf te Rijckelstraat 17, is wel aanvaardbaar (vb. op percelen 166a, 167a).

Er zijn geen bijkomende redenen waarom het departement Landbouw en Visserij haar standpunt kan wijzigen. De aanvrager geeft bijkomend aan dat hij er geen bedrijfswoning wenst te bouwen, maar dit alleen is niet afdoende om het ongunstig advies te wijzigen. De aanvraag betreft een nieuwe inplanting, en dan moet men kunnen voldoen aan de 3 bovenvermelde voorwaarden.

De definitieve juridisch-administratieve beslissing wordt genomen door het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, tenzij die hiervan vrijgesteld is. Het departement Landbouw en Visserij vraagt hierbij uitdrukkelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift te ontvangen van de beslissing die genomen wordt i.k.v. dit dossier.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 26/05/2016.

(...)

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 11/03/2016 tot 9/04/2016 volgens artikel 3 °3 3 van het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd(en) 4 bezwaarschrift(en) ingediend.

BEZWAREN

Over deze bezwaren spreekt het college zich als volgt uit:

Samenvatting:

- 1. De inplanting van nieuwe landbouwbedrijven is enkel voorzien voor landbouwers in hoofdberoep. De aanvrager heeft het landbouwberoep als nevenberoep. Dit wordt ook aangegeven door een ongunstig advies van het departement landbouw en visserij gehecht aan een stedenbouwkundig attest d.d. 6/07/2015.*
- 2. De afstand van de inplanting tot het woongebied dient minimaal 100m te bedragen. De nieuwe stal bevindt zich op amper 69m van de dichtste woning en op 20m van een tuin.*
- 3. De aanvraag veroorzaakt visuele hinder. Het uitzicht op het waardevol agrarisch gebied wordt verstoord. De aanvraag voldoet niet aan het esthetisch criterium waardoor de werken niet worden overeengebracht met de eisen en vrijwaring van het landschap.*

4. De milieueffecten worden geminimaliseerd, met in het bijzonder de impact op het overstromingsgebied, de waterhuishouding en de impact op het woongebied.
5. De aanvrager maakt geen gebruik van de best beschikbare technieken voor de exploitatie van het landbouwbedrijf.
6. Het nieuwe gebouw dient te worden geclusterd met het bestaand landbouwbedrijf. De stelling dat de bestaande bedrijfsgebouwen verouderd zijn, werd onvoldoende bewezen.
7. Het nieuwe landbouwbedrijf veroorzaakt een waardeverlies van de omliggende eigendommen.
8. De werkelijke bedoeling van de aanvrager is ongekend. De aanvrager kan twee bedrijfswoningen voorzien, waardoor de site kan worden opgevat als goedkope bouwgrond.
9. De 5m brede bouwvrije strook langsheen de waterloop wordt niet aangeduid.
10. Het bouwdoossier bevat geen terreinprofiel.
11. Het bestaande reliëf en bijgevolg de waterhuishouding wordt gewijzigd.

bespreking

1. De definitieve juridisch-administratieve beslissing inzake het inhoudelijk-landbouwkundig aspect wordt genomen door het college van burgemeester en schepenen. In zitting van 6/07/2015 leverde het college van burgemeester en schepenen een positief attest af, waarin het college oordeelde dat de inplanting van het nieuwe voorliggende landbouwbedrijf vanuit het inhoudelijk-landbouwkundig aspect toelaatbaar is. Het college nam niet alleen het advies van het departement landbouw en visserij in overweging, maar het gunstig advies van de stedelijke landbouwraad. Tijdens de vergunningsprocedure van de voorliggende aanvraag werd nogmaals advies ingewonnen van het departement landbouw en visserij en de stedelijke landbouwraad. De adviezen van beide instanties zijn ongewijzigd. Bijgevolg neemt het college dezelfde beslissing met betrekking tot het inhoudelijk-landbouwkundig aspect.
2. Het nieuwe bedrijfsgebouw bevindt zich op ongeveer 60m van een woongebied met een landelijk karakter. De afstandsregel, zoals opgelegd in art. 11 van K.B. d.d. 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, geldt in dat geval niet.
De begeleidende omzendbrief d.d. 8/07/197 licht toe:
(...)
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gelden geen afstandsregels.
3. De aanvraag voorziet een landschappelijke groenbuffer aan alle zijden van de bedrijfssite, waardoor het project landschappelijk wordt geïntegreerd in de omgeving. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden inzake integratie van het project die werden opgelegd aan het stedenbouwkundig attest.
4. Op basis van de project-MER-screeningnota wordt geoordeeld dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten inzake. De opmerkingen inzake waterhuishouding en overstromingsregime maken onderdeel uit van de watertoets. Deze aspecten worden besproken onder het luik 'watertoets'.

Hierbij wordt opgemerkt dat het college van burgemeester en schepenen op 21/03/2016 een milieuvergunning heeft afgeleverd voor de exploitatie van het landbouwbedrijf. Tijdens een milieuvergunningsprocedure worden de milieueffecten beoordeeld. Aangezien reeds een milieuvergunning werd afgeleverd voor de exploitatie van het landbouwbedrijf, wordt geoordeeld dat de milieueffecten beperkt zijn indien de eventuele milieuvorwaarden worden gerespecteerd.

5. De opmerking inzake BBT-technieken is milieutechnisch van aard en maakt onderdeel uit van een milieuvergunningsprocedure. Het college van burgemeester en schepenen leverde op 21/03/2016 een milieuvergunning af.
6. In zitting van 6/07/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen geoordeeld dat de oprichting van een nieuwe veestal ruimtelijk aanvaardbaar is. Een gewenste clustering met het bestaande landbouwbedrijf vormde geen voldoende gegronde reden om de aanvraag te weigeren.
7. De waardebepaling van een aanpalend goed betreft een burgerrechtelijk aspect en dient te worden behandeld door een vrederechter of een burgerrechtelijke rechtbank.
8. Aan het stedenbouwkundige attest d.d. 6/07/2015 werd volgende voorwaarde verbonden: het voorzien van een bedrijfswoning op de site wordt uitdrukkelijk verboden. Deze voorwaarde wordt eveneens verbonden aan een mogelijke stedenbouwkundige vergunning zodat de oprichting van een bedrijfswoning wordt uitgesloten en dat de site in geen geval kan worden opgevat als bouwgrond.
9. De 5m brede bouwvrije strook wordt niet aangeduid op de plannen. De aanvraag voorziet geen constructies of beplantingen in de 5m brede bouwvrije zone, waardoor deze bouwvrije zone wordt gevrijwaard. Tijdens de exploitatie van het bedrijf dient deze vrije zone te worden gevrijwaard. Hieromtrent wordt een voorwaarde verbonden aan een mogelijke vergunning.
10. Het bouwdoossier bevat wel degelijk een terreinprofiel. Dit terreinprofiel geeft aan dat het bestaande reliëf niet wordt gewijzigd.
11. In het positief stedenbouwkundig attest was er sprake van een reliëfwijziging. Dit had betrekking op de schijnbaar lokale ophogingen. Dit betreft echter geen ophoging, maar grondkuilen die fungeren als opslag van ruwvoeder. Bijgevolg is er geen aanzienlijke reliëfwijziging. Het verwijderen van de grondkuilen heeft geen invloed op de waterhuishouding.

besluit

De opmerkingen geformuleerd naar aanleiding van het openbaar onderzoek geven geen aanleiding tot het weigeren van de aanvraag
(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1. Legaliteitsbeoordeling

1.1. Gewestplan

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn overeenkomstig het gewestplan Dendermonde, goedgekeurd bij koninklijk besluit 7/11/1978, gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De voorliggende aanvraag betreft de oprichting van een agrarisch bedrijf en is in overeenstemming met de bestemmingsbepalingen.

1.2. Gemeentelijke afvalwaterverordening

In de motivatienota geeft de aanvrager aan dat er geen afvalwater op de site wordt geproduceerd. De plannen duiden een kleine ruimte aan die fungeert als KI-lokaal. In deze afgeschermd ruimte wordt materiaal opgeslagen dat nodig is voor de kunstmatige inseminatie van runderen. Bijgevolg wordt geen huishoudelijk afvalwater geproduceerd.

Inzake de gemeentelijke afvalwaterverordening werd advies ingewonnen bij de dienst wegen en waterlopen. De dienst wegen en waterlopen bracht d.d. 21/03/2016 een

gunstig advies uit. De adviesinstantie meldt het volgende inzake de afvalwaterverordening:

(...)

Uit bovenstaande wordt geconcludeerd dat de aanvraag niet dient te voldoen aan de gemeentelijke afvalwaterverordening.

1.3 Gewestelijke hemelwaterverordening

De vigerende hemelwaterverordening vereist een hemelwaterput van 10.000l en een infiltratievoorziening van 33.450l met een infiltratie-oppervlakte van 5,52m². De aanvraag voorziet een voldoende ruimte hemelwaterput en infiltratievoorziening.

Er worden echter opmerkingen geformuleerd inzake de praktische werking van de infiltratievoorziening. Overeenkomstig de indicatieve normenkaart van de provincie Oost-Vlaanderen is de infiltratievoorziening gelegen in een zone met drainageklasse c. Deze drainageklasse geeft informatie over de stand van het grondwater en bijgevolg ook over de buffermogelijkheid van deze voorziening. In deze drainageklasse bedraagt de maximale diepte van de infiltratievoorziening 0,70m onder het maaiveld. De aanvraag voorziet een diepte van 0,90m. De ruimte tussen 0,70m en 0,90m onder het maaiveld bevat bijgevolg geen buffercapaciteit en kan niet worden meegerekend in het infiltratievolume. Na herberekening en rekening houdend met de maximale diepte van 0,70m blijkt dat de infiltratievoorziening over voldoende buffercapaciteit in infiltratieoppervlakte beschikt.

2. Opportunititsbeoordeling

2.1. Inhoudelijke-landbouwkundige aspect

Overeenkomstig de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is het advies van de administratie bevoegd voor landbouw richtinggevend voor de beoordeling van het inhoudelijke-landbouwkundige aspect. Het departement landbouw & visserij bracht d.d. 8/04/2016 een ongunstig advies uit.

(...)

Omtrent het inhoudelijk-landbouwkundige aspect werd eveneens advies gevraagd aan de stedelijke landbouwwaad. De stedelijke landbouwwaad bracht d.d. 15/03/2016 een gunstig advies uit. De definitieve juridisch-administratieve beslissing wordt genomen door het college van burgemeester en schepenen. In zitting van 6/07/2015 leverde het college van burgemeester en schepenen een positief attest af, waarin het college oordeelde dat de inplanting van het nieuwe voorliggende landbouwbedrijf vanuit het inhoudelijk-landbouwkundig aspect toelaatbaar is.

2.2 Goede ruimtelijke ordening en inpasbaarheid

Het goed is gelegen in een waardevol landschappelijk agrarisch gebied. De omzendbrief d.d. 8/07/1997 vermeldt de volgende bepaling voor dit gebied:

(...)

Dezelfde omzendbrief vermeldt eveneens volgende bepaling:

(...)

De voorliggende aanvraag dient getoetst te worden aan een esthetisch criterium. Hierbij dient vooral rekening te worden gehouden met het open ruimtegebied waarin de projectzone zich bevindt. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat de open ruimtegebieden maximaal moet worden beschermd. In het positief stedenbouwkundig attest d.d. 6/07/2015 oordeelde het college van burgemeester en schepenen dat de impact van het nieuwe landbouwbedrijf op het openruimtegebied beperkt is op voorwaarde dat het landbouwbedrijf landschappelijk wordt geïntegreerd. De aanvraag

bevat een landschapsbedrijfsplan waarbij een diffuse groenbuffer langsheen westelijke, oostelijke en noordelijke zijde van de bedrijfssite wordt aangeplant. Ook langsheen de zuidelijke zijde van het gewenste landbouwbedrijf wordt een groenbuffer voorzien, zodat de bedrijfsactiviteiten landschappelijk worden gebufferd ten opzichte van de nabijgelegen woonfunctie. Inzake de landschappelijke integratie van het project werd advies ingewonnen bij de dienst groenbeleid en landbouw van de stad Dendermonde. Deze adviesinstantie bracht d.d. 18/04/2016 een gunstig advies uit. Het landschapsbedrijfsplan werd aangepast zoals opgelegd als voorwaarde bij het stedenbouwkundig attest. Uit voorgaande wordt geconcludeerd dat het project landschappelijk wordt geïntegreerd in het openruimtegebied.

De projectzone bevindt zich op ongeveer 60m van een woongebied met een landelijk karakter. De afstandsregel, zoals opgelegd in art. 11 van K.B. d.d. 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, geldt in dat geval niet. De begeleidende omzendbrief d.d. 8/07/1997 licht toe:

(...)

Artikel 11 van het K.B. d.d. 28/12/1972 vermeldt:

(...)

Daarnaast vermeldt de omzendbrief d.d. 8/07/1997 een mogelijkheid tot het oprichten van een tweede woning bij de overname van het bedrijf:

(...)

De voorliggende aanvraag voorziet geen exploitatiewoning. In de motivatienota geeft de aanvrager aan dat het niet de bedoeling is om op deze locatie een woning bij te bouwen, aangezien de bouwheer in de omgeving woont. Overeenkomstig het hierboven vermeld K.B. en de begeleidende omzendbrief blijft de oprichting van een exploitatiewoning mogelijk. Gelet op de mogelijke overname van het bedrijf kan zelfs een tweede woning worden vergund, hetzij onder strenge voorwaarden. Omwille deze mogelijke overname is de kans op het oprichten van minstens één exploitatiewoning reëel. Bijgevolg zal het bedrijfsgebouw verder uitbreiden, waardoor de versnippering het open ruimtegebied wordt verstrekt. Het verbod voor de oprichting van een bedrijfswoning wordt als voorwaarde opgelegd aan een mogelijke vergunning. Deze voorwaarde wordt ook opgenomen in het stedenbouwkundig attest d.d. 6/07/2015.

De omzendbrief d.d. 8/07/1997 vermeldt volgende bepaling in verband met de leefbaarheid van het bedrijf:

(...)

In zitting van 6/07/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen geoordeeld dat de leefbaarheid van het nieuwe landbouwbedrijf wordt gegarandeerd.

Het aantal te verwachten vervoersbewegingen is beperkt. Bovendien beschikt de nieuwe bedrijfssite over voldoende manoeuvreerruimte op eigen terrein, waardoor de verkeersveiligheid wordt gevrijwaard. De mobiliteitsimpact is beperkt.

De aanvraag beoogt de oprichting van een relatief grootschalig project in de omgeving. De aanvraag voorziet echter voldoende maatregelen om het project landschappelijk te bufferen.

De aanvraag voorziet twee overwelvingen van de baangracht. Deze overwelvingen zijn noodzakelijk voor de toegankelijkheid van de bedrijfssite. De dienst wegen en waterlopen bracht d.d. 21/03/2016 een gunstig advies uit met betrekking op de overwelving. De adviesinstantie merkte op dat de overwelvingen op degelijke wijze dient te worden afgewerkt om afkalving van de oever te voorkomen. Dit heeft betrekking op de goede uitvoering van de werken, maar geen stedenbouwkundig aspect.

In het positief stedenbouwkundig attest was er sprake van een reliëfwijziging. Dit had betrekking op de schijnbaar lokale ophogingen. Dit betreft echter geen ophoging, maar

grondkuilen die fungeren als opslag van ruwvoeder. Bijgevolg is er geen aanzienlijke reliëfwijziging. Het verwijderen van de grondkuilen heeft geen invloed op de waterhuishouding.

2.4 Milieueffecten

Op basis van de project-MER-screeningnota wordt geoordeeld dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten inzake. Inzake het overstromingsregime en toename aan verharding neemt voorziet het project voldoende maatregelen die de milieueffecten inzake milderden. Hiervoor wordt verwezen naar het luik watertoets.

De dienst leefmilieu bracht d.d. 12/05/2016 een gunstig advies uit. De adviesinstantie deelt mee dat op 21/03/2016 een milieuvergunning werd afgeleverd voor de exploitatie van de voorliggende landbouwbedrijf. De dienst leefmilieu meldt dat de plannen van de milieuvergunning overeenstemmen met de plannen van voorliggende aanvraag. Hierbij wordt opgemerkt dat op de plannen van de milieuvergunning een bovengrondse dieseltank werd weergegeven. Deze tank wordt niet aangeduid op de voorliggende plannen, waardoor de tank geen deel uitmaakt van de voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Tijdens een milieuvergunningsprocedure worden de milieueffecten beoordeeld. Aangezien reeds een milieuvergunning werd afgeleverd voor de exploitatie van het landbouwbedrijf, wordt geoordeeld dat de milieueffecten beperkt zijn indien de eventuele milieuvoorwaarden worden gerespecteerd.

2.5 Adviesronde

De brandweerzone Oost bracht d.d. 28/03/2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De

voorwaarden hebben betrekking op de naleving van sectorale regelgeving inzake brandveiligheid en brandpreventie. De voorwaarden worden verbonden aan een mogelijke stedenbouwkundige vergunning.

Het departement voor landbouw en visserij bracht d.d. 8/04/2016 een ongunstig advies uit. Dit advies wordt beoordeeld onder het luik 'Inhoudelijke-landbouwkundige aspect'.

De dienst groenbeleid en landbouw bracht d.d. 18/04/2016 een gunstig advies uit. Het landschapsbedrijfsplan werd aangepast zoals opgelegd als voorwaarde bij het stedenbouwkundig attest.

De dienst leefmilieu bracht d.d. 12/05/2016 een gunstig advies uit. Er werd reeds een milieuvergunning afgeleverd voor de exploitatie van het landbouwbedrijf.

De dienst wegen en waterlopen bracht d.d. 21/03/2016 een gunstig advies uit. De adviesinstantie merkte op dat de overwelvingen op degelijke wijze dient te worden afgewerkt om afkalving van de oever te voorkomen. Dit heeft betrekking op de goede uitvoering van de werken, maar betreft geen stedenbouwkundig aspect.

Het loket topografie bracht d.d. 22/03/2016 een gunstig advies uit. De wettelijke breedtes van de buurtweg worden aangehouden.

De polder Schelde Durme Oost bracht d.d. 29/03/2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Er werd advies ingewonnen bij deze adviesinstantie in kader van de watertoets. Het advies van de polder wordt beoordeeld onder het luik 'watertoets'.

De stedelijke landbouwraad bracht d.d. 15/03/2016 een gunstig advies uit. Dit advies wordt beoordeeld onder het luik 'Inhoudelijke-landbouwkundige aspect'.

De Vlaamse milieumaatschappij — afdeling operationeel waterbeheer deelde op 15/04/2016 mee dat ze geen advies wenst uit te brengen. Er werd advies gevraagd aan VMM met betrekking tot de gewenste grondwaterwinning. Aangezien VMM geen advies wenst uit te brengen, wordt geconcludeerd dat de impact van de grondwaterwinning beperkt is.

3. Conclusie

De voorliggende aanvraag is aanvaardbaar overeenkomstig de vigerende regelgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, mits het opleggen van voorwaarden. De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

(...)

*Het college van burgemeester en schepenen **geeft de vergunning af aan de aanvrager**, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen*

...”

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 27 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 augustus 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een rundveestal met een overdekte mestvaalt en het regulariseren van grachtoverwelvingen.

De aanvraag heeft aldus betrekking op de inplanting van een nieuwe landbouwbedrijfszetel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Voor wat betreft de overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, dient een dubbele toets gemaakt te worden: is het in overeenstemming met de agrarische bestemming en is het in overeenstemming met de landschappelijke waardevolle bestemming.

Het agrarisch gebied is bestemd voor de landbouw, en alle werken en handelingen die nuttig of nodig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn er toegelaten.

Een nieuwe inplanting zoals hier aangevraagd, m.n. het opstarten van een nieuwe bedrijfseconomische activiteit in de landbouwsector op een onbebouwd perceel, kan slechts worden aanvaard voor volwaardige agrarische bedrijven.

In het verweerschrift wordt aangegeven dat de aanvrager landbouwer in bijberoep is. De aanvrager beschikt over 45 runderen en 24 schapen en wenst de veestapel op te trekken tot 100 runderen. In het kader van deze uitbreiding wenst de aanvrager zich te herlokalisieren op een nieuwe locatie los van enige bestaande bebouwing.

Het departement Landbouw en Visserij oordeelde dat dit een onvolwaardig landbouwbedrijf betreft omdat de aanvrager geen landbouwer in hoofdberoep is en dit niet aanvaardbaar is als nieuwe inplanting vanuit landbouwkundig standpunt.

Dit standpunt wordt bijgetreden: een nieuwe inplanting wordt bij voorkeur voorbehouden voor aanvragers die deze in hoofdberoep plannen uit te baten.

Er dient geconcludeerd dat niet kan worden aangetoond dat er momenteel sprake is van een volwaardig bedrijf. De aanvraag doorstaat voorts nog de agrarische toets niet.

Voor de uitoefening van hobbylandbouw of landbouw in bijberoep dient bij voorkeur gebruik gemaakt te worden van bestaande bedrijfszetels veeleer dan het aanwenden van onbebouwde percelen in het open landschap.

De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied vereist bijkomend een landschappelijke toets, namelijk de beoordeling of de bedoelde werken in overeenstemming zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets.

In hoeverre het aangevraagde deze landschappelijke toets –die dient gemaakt te worden gelet op het gegeven dat het hier om landschappelijk waardevol agrarisch gebied gaat– doorstaat zal hierna blijken.

Er dient vastgesteld dat de aanvraag deze toetsing niet doorstaat. De bebouwing op de voorgestelde plaats tast onvermijdelijk het open karakter van het omringende landschap aan.

De nieuwbouw met industrieel voorkomen en dito materiaalgebruik is architecturaal, landschappelijk en ecologisch moeilijk verzoenbaar met de landelijke en landschappelijke waardevolle omgeving van de openruimte corridor tussen de Schelde en de kern van Appels in de Polder Schelde Durme Oost. Het bij de aanvraag toegevoegde landschapsbedrijfsplan kan er niet toe leiden dat het gevraagde de landschappelijke toets kan doorstaan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning doorstaat noch de toetsing aan het agrarisch criterium noch aan het landschappelijk esthetisch criterium en is principieel niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

...

Na de hoorzitting van 6 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 oktober 2016 ongegrond en verleent aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 25 augustus 2016;

(...)

1.8 Argumentatie appellant

1.8.1 Argumentatie derde-beroepsinstellers

Appellant vraagt om het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij te volgen.

Appellant is van oordeel dat onderstaande zaken die werden aangegeven in het voorafgaande stedenbouwkundige attest, niet verder worden uitgewerkt in de beschrijvende nota of de MER screening van de stedenbouwkundige aanvraag:

(...)

Appellant is van mening dat voor deze aanvraag een MER moet opstellen:

(...)

Appellant haalt aan dat, zoals reeds aangegeven in het voorafgaande stedenbouwkundig attest, een nieuwe inplanting vanuit inhoudelijk-landbouwkundig aspect onwenselijk is.

Appellant geeft aan dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt er een verdere clustering van de bedrijven dient te worden vooropgesteld. Uitbreiding op de huidige locatie geniet volgens appellant dan ook de voorkeur boven een nieuwe inplanting.

Appellant is van oordeel dat de uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie niet mogelijk is onvoldoende werd aangetoond. Appellant stelt vast dat er voldoende vrije ruimte is en bestaande verouderde gebouwen kunnen afgebroken en herbouwd worden. Appellant geeft aan dat een uitbreiding op het huidige bedrijf de voorkeur heeft omdat deze naast de bestaande bedrijven ligt.

Tenslotte geeft appellant aan dat het project onvoldoende werd getoetst aan het esthetisch criterium, aangezien de beoogde handelingen de vrijwaring van het landschap niet kunnen waarborgen.

Appellant is van mening dat in landschappelijk waardevolle gebieden men bijzondere aandacht dient te besteden aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen.

Het plaatsen van een groenscherm is volgens appellant niet verenigbaar met de schoonheidswaarde van het betrokken gebied.

Appellant is van mening dat gebouwen met een industrieel uitzicht niet overal mogen opgericht worden in het landschap en dat het gevraagde onherroepelijke schade zal toebrengen aan de schoonheidswaarde van het betrokken gebied.

Appellant besluit dat het in open ruimtegebied wenselijk is om de verspreide inplanting van nieuwe constructies tegen te gaan en het open ruimtegebied maximaal te beschermen.

1.8.2 Argumentatie beroep Ruimte Vlaanderen

(...)

2. Motivering

2.1 De Watertoets

Het terrein ligt gedeeltelijk in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het plaatsen van een hemelwaterput van 10.000 liter en een infiltratievoorziening van 46.750 liter.

Het perceel is gelegen langs en stroomt af naar een waterloop van 3de categorie die beheerd wordt door de polder van Schelde Durme Oost. De locatie is volgens de watertoetskaarten mogelijk overstromingsgevoelig.

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van het overstromingsregime, wijziging van het afstromingsregime en wijziging van het afvoergedrag of structuur van de waterloop.

Inzake het begroten van het gewijzigd overstromingsregime, het gewijzigd afstromingsregime en het gewijzigd afvoergedrag of structuur van de waterloop werd advies ingewonnen van de polder Schelde Durme Oost. Het advies van de polder Schelde Durme Oost d.d. 29 maart 2016 luidt:

(...)

De aanvraag voorziet geen constructies of beplantingen in de 5 m brede bouwvrije zone. De voorwaarden worden niet geschonden. Tijdens de exploitatie van het bedrijf dient deze vrije zone te worden gevrijwaard, waardoor de voorwaarden worden verbonden aan een mogelijke vergunning.

Voor de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon voorziet het project in de aanleg van een ondergrondse constructie. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn. Bij bemaling moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt eveneens verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen. De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Aangezien er achter het perceel een gracht aanwezig is, moet het bemalingswater geloosd worden in de gracht.

Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat mits naleving van de vermelde voorwaarden, er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

De aanvraag betreft het bouwen van een rundveestall met een overdekte mestvaalt en regulariseren van grachtoverwelvingen.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 De juridische aspecten

Op 06.07.2015 werd door het College van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een stedenbouwkundig attest verleend.

Een stedenbouwkundig attest bevat, op grond van artikel 5.3.1, §1 VCRO, een beoordeling van de stedenbouwkundige voorschriften en van de goede ruimtelijke ordening. Daaruit blijkt dat de finaliteit van een stedenbouwkundig attest erin bestaat om de aanvrager een bepaalde mate van zekerheid te bieden over de slaagkansen van de aanvraag die hem voor ogen staat, waar het de door artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° VCRO voorgeschreven toets betreft. Die zekerheid wordt geboden door, onder welbepaalde voorwaarden, de beoordelingsvrijheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan te beperken om bij die toets anders te beslissen over een aanvraag die binnen de contouren van het stedenbouwkundig attest blijft (RvVb 6 mei 2014, A/2014/0336).

Conform artikel 5.3.1, § 2 VCRO kunnen dienaangaande slechts de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover

1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften

2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden

3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Waar zowel de derden beroepsinstellers als de leidend ambtenaar verwijzen naar het negatieve advies van ADLO, dient te worden opgemerkt dat naar aanleiding van de beoordeling van het stedenbouwkundig attest dd. 26 mei 2016 een woordelijk gelijk advies door ADLO werd verleend.

Dit advies werd reeds op gemotiveerde wijze weerlegd door het College bij de verlening van het stedenbouwkundige attest dd. 6 juli 2015, hierbij steunend op het advies van de stedelijke landbouwraad weerlegd. Het woordelijk gelijke advies van ADLO dd. 8 april 2016 vormt bijgevolg geen nieuw feit dat aan het licht wordt gebracht waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundige attest geen rekening werd gehouden.

Derhalve kunnen deze reeds in het stedenbouwkundige attest behandelde aspecten niet meer worden tegengesproken.

Ook tijdens het openbaar onderzoek kwamen geen nieuwe feiten aan het licht die tot een andere conclusie dan de vaststellingen uit het stedenbouwkundige attest dienen te leiden. Zulks blijkt ook expliciet uit de weerlegging van de bezwaarschriften door het College waarnaar kan worden verwezen en welke kan worden bijgetreden.

Bovendien dient te worden vastgesteld dat er geen wijziging is aan het betrokken terrein of dat de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften zouden gewijzigd zijn. Ook uit de in te winnen adviezen zijn geen feiten aan het licht gekomen waarmee bij de opmaak van het attest geen rekening werd gehouden of materiële fouten werden gemaakt.

*Bovendien werden aan het stedenbouwkundige attest strikte voorwaarden verbonden:
(...)*

De aanvrager heeft gevolg gegeven aan deze voorwaarden.

*Zo heeft aanvrager expliciet aangegeven dat hij geen bedrijfswoning wenst op te richten.
Zulks is ook niet vereist omdat hij op korte afstand (150m) woont.*

*Er is een nieuw bedrijfsplan toegevoegd waarbij de integratie van het project langs alle
perceelgrenzen werd behandeld.*

*Er werd rekening gehouden met de adviezen, waarbij het aangevraagde op meer dan 5 m
van de aanwezige waterloop blijft. Er werd een nieuwe en uitgebreide project-m.e.r.-
screening aan het aanvraagdossier toegevoegd, waarbij op gefundeerde wijze aangetoond
werd dat er geen aanzienlijke effecten zullen optreden.*

*Nu tot geen andere conclusie dan de vaststellingen van het stedenbouwkundige attest
gekomen wordt en de aanvrager voldaan heeft aan de opgelegde voorwaarden in het
stedenbouwkundige attest worden op grond van art. 5.3.1, §2 VCRO de bevindingen van
het attest niet worden tegengesproken*

*De deputatie is dan ook als vergunningverlenend orgaan gebonden door de bevindingen
van het stedenbouwkundig attest.*

Het aangevraagde is dan ook in overeenstemming met de legaliteitsaspecten.

*Ten overvloede wordt echter opgemerkt dat de voorliggende aanvraag het bouwen van een
rundveestal met een overdekte mestvaalt beoogt en het regulariseren van
grachtoverwelvingen.*

*De aanvraag heeft aldus betrekking op de inplanting van een nieuwe landbouwbedrijfszetel
in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*Voor wat betreft de overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan,
dient een dubbele toets gemaakt te worden: is het in overeenstemming met de agrarische
bestemming en is het in overeenstemming met de landschappelijk waardevolle
bestemming.*

*Het agrarisch gebied is bestemd voor de landbouw, en alle werken en handelingen die
nuttig of nodig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn er
toegelaten.*

*Overeenkomstig artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit mogen agrarische gebieden onder
meer "de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen" bevatten.*

*Het begrip "bedrijf" in dit bestemmingsvoorschrift is gebonden aan de uitvoering en de
toepassing van de wetgeving inzake stedenbouw. Die wetgeving is niet gericht op de
organisatie van of het toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid, maar wel op
de ordening van het grondgebied en de indeling ervan in gebieden die elk bestemd en dus
voorbehouden zijn voor een bepaalde soort van activiteiten zoals bewoning, nijverheid,
landbouw enz. Het begrip "bedrijf" kan derhalve niet worden uitgelegd in de zin van
"economisch leefbaar bedrijf". Voor de toepassing van art. 11.4.1 van het inrichtingsbesluit
moet de overheid die op een bouwaanvraag op grond van deze bepaling beschikt, enkel*

nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, m.a.w. of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben.

De omvang of kleinschaligheid van de landbouwactiviteit speelt bij de beoordeling of het gaat om voor "het bedrijf noodzakelijke gebouwen" in de zin van artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit geen rol (R.v.St. nr. 192.832 van 29 april 2009, Paul Breynaert /Vlaamse Gewest).

Het project voorziet de bouw van een rundveestal met overdekte mestvaalt. De rundveestal biedt plaats aan een 100-tal runderen. De mestvaalt dient voor de opslag van vaste mest.

Momenteel is het bedrijf gevestigd aan Rijckeveld 17, Dendermonde (Appels). De aanvrager wenst het bedrijf uit te breiden en te moderniseren, maar is geen eigenaar van de gebouwen.

De aanvrager is landbouwer in bijberoep en heeft momenteel een 45-tal runderen in bezit. Daarnaast houdt hij ook nog 24 schapen. Het vormt de bedoeling de veestapel op te trekken naar 100 runderen.

De aanvrager heeft bovendien bij een verweernota bijkomende documenten toegevoegd om aan te tonen dat hij wel degelijk landbouwer is.

Uit bijlagen gevoegd bij het verweerschrift van de aanvrager blijkt dat hij over 16 Ha grond, verspreid over verschillende percelen in Appels beschikt.

Uit de stukken blijkt dat hij een landbouw-, producenten en productie-eenheids-en rundveebeslagnummer heeft. Hij als landbouwer aangesloten is bij een sociaal verzekeringsfonds.

Daarnaast toont hij aan dat het fokken van melkvee en fokken van andere runderen een hoofdactiviteit in het kader van zijn zelfstandig bijberoep als landbouwer vormt- Daarnaast werd een deel van de boekhouding naar voor gebracht, waaruit blijkt dat de activiteit werkelijk plaatsvinden.

Uit een leefbaarheidsstudie die werd neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting blijkt bovendien een totaal arbeidsinkomen van 14,302,06 euro, waardoor het bedrijf in het licht van de VLIF normen een voldoende-inkomen kan genereren.

Uit dit alles blijkt dan ook dat het gaat over een werkelijk landbouwbedrijf en het, aangevraagde een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw betreft. Het standpunt van het College worden bijgetreden dat het aangevraagde in overeenstemming is met de legaliteitsaspecten.

De grachtoverwelvingen zorgen voor ontsluiting van het op te richten bedrijf en van de omliggende landbouwpercelen van het bedrijf. Hierdoor wordt een agrarische activiteit ontsloten; waardoor deze constructies in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften.

Ook met betrekking tot de esthetische toets werd aan het stedenbouwkundige attest de voorwaarde verbonden dat:

(...)

Gevolg gevend aan deze voorwaarde liet de aanvrager een nieuw landschapsbedrijfsplan dd. 16.09.2015 opmaken, zulks in samenspraak met de provinciale dienst voor landbouw en platteland.

Dit plan voorziet in de aanplanting van de aanvulling van reeds bestaande knotwilgen gelet op de typische lijnvormige beplantingen in de omgeving. Daarnaast worden lijnvormige elzen aangeplant, welke typerend zijn voor de omgeving.

In de beplanting wordt bijgevolg rekening gehouden met dé in de omgeving bestaande toestand en worden aanwezige plantverbanden bijkomend versterkt.

Daarnaast is de inplanting voorzien op het eerste landbouwperceel, dat aansluit bij het bestaande woonlint van de Rijckelstraat dat bestaat uit woningen en agrarische bedrijven. Het aangevraagde is dan ook in de gehele cluster van de Rijckelstraat opgenomen en zal bijgevolg visueel niet geïsoleerd staan in het landschap.

Op korte afstand van het aangevraagde is ook het industriële agrarische bedrijf De Rouck en zonen aanwezig. Dit kent langs de zijde waar het aangevraagde wordt opgericht op beperkte afstand een diepe inplanting in het landschap.

Bovendien is deze inplanting weinig visueel gebufferd en hebben de loodsen een industrieel voorkomen. Door de inplanting van het aangevraagde met het landschapsbeplantingsplan, zal ook het zicht op de industriële constructie verdwijnen en zal er bijgevolg een betere visuele uitstraling en zicht vanuit het landschap op de Rijckelstraat zijn.

De integratie van het bedrijf wordt bijgevolg versterkt, waarbij zowel de bestaande toestand wordt verbeterd door het bijkomend benadrukken van bestaande elementen, welke tevens toelaat de op te richten constructie te laten verdwijnen in het landschap.

Bovendien zal de beplanting ook het zicht vanuit het open landbouwgebied op het bestaande woonlint van de Rijckelstraat met diepe bebouwing van De Rouck verbeteren.

Niet alleen wordt hierdoor de schoonheidswaarde van het landschap gevrijwaard, maar zal de schoonheidswaarde van landschap net worden versterkt.

Ook de esthetische toets wordt doorstaan.

Het aangevraagde is dan ook in overeenstemming met de legaliteitsaspecten.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast de toetsing van de overeenstemming met de geldende wettelijke voorschriften dient eveneens nagegaan te worden in hoeverre het gevraagde de goede ruimtelijke ordening al dan niet in het gedrang brengt.

In het verleende stedenbouwkundige attest werd het aangevraagde gunstig geadviseerd.

Nu zoals hoger vastgesteld voldaan is aan de voorwaarden van 5.3.1, § 2 VCRO, kan de deputatie de vaststelling in dit attest niet meer tegenspreken en is de deputatie als vergunningverlenend orgaan gebonden door de bevindingen van het stedenbouwkundig attest.

Daarnaast wordt vastgesteld dat het betrokken bedrijf zich momenteel op zo'n 250m meer naar het zuid-westen bevindt, alwaar het in oude landbouwgebouwen gehuisvest is, zonder dat er sprake is van overmatige hinder naar de omgeving toe. Die plek is gelegen tussen de woningen Van het woonlint van de Rijckelstraat. De nieuwe inplantingsplaats verschilt bijgevolg slechts beperkt qua ruimtelijke situering.

Uit bovenstaande uiteenzetting omtrent de legaliteitsaspecten blijkt dat het aangevraagde in overeenstemming is met/het esthetisch criterium, waardoor er geen visuele hinder zal zijn.

Gelet op de aansluiting bij het bestaande lint langsheen de Rijckelstraat is er sprake van clustering, waardoor geen open ruimte verloren gaat.

Uit het dossier blijkt duidelijk dat onder meer met de materialisatie en de vormgeving en de-inplanting van de gebouwen samen met het opmaken van een landschapsbedrijfsplan een inspanning geleverd werd om een kwalitatief geheel te creëren, zodat op die manier een hedendaags landbouwbedrijf ontstaat.

Daarenboven dient te worden opgemerkt dat het aangevraagde grenst aan een woongebied met landelijk karakter. Deze gebieden zijn bestemd voor wonen en voor landbouw, waardoor beide gelijk zijn aan elkaar en naast elkaar kunnen plaatsvinden.

Voor woningen en woonwijken die aan de rand van een gebied met een andere bestemming dan het woongebied waarin ze zelf wonen gelegen zijn, geldt bovendien een hogere tolerantie ten aanzien van de normale hinder dit mag Worden verwacht ingevolge activiteiten die eigen zijn aan dat naburige gebied. (RvSt. Arrest nr. 223.556 van 23 mei 2013)

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat het College op 21 maart 2016 de milieuvergunning heeft verleend, waarbij de milieuhinder van het aangevraagde gunstig werd beoordeeld en de inplanting op de betreffende locatie mogelijk was.

Het standpunt van het College van 21 maart 2016 dat hier geen geur- of geluidshinder te vrezen valt die als onaanvaardbaar te kwalificeren valt, wordt bijgetreden.

Ook de opmerkingen omtrent de insijpeling van meststoffen handelen over milieuhygiënische aspecten, welke gunstig werden beoordeeld. Vastgesteld moet worden dat het aangevraagde voldoet aan de voorwaarden van het Vlare, waarin tevens algemene en bijzondere voorwaarden opgenomen zijn om insijpeling van meststoffen in de bodem tegen te gaan. Uit de bouwplannen blijkt bovendien dat de mestvaalt in beton en niet betonnen keerwanden wordt uitgevoerd. Er zijn bijgevolg voldoende garanties opdat er geen meststoffen in de bodem of in het grondwater zullen vloeien.

Wanneer de inplanting van de gebouwen ten opzichte van de omliggende woningen geëvalueerd wordt kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat deze doordacht is gebeurd.

Het zuidelijke terreindeel wordt behouden als weide, pas na 65m wordt een infiltratiegracht voorzien. Bijgevolg wordt hiervan naar de aanpalende woningen geen hinder verwacht.

De constructies met dieren en mest worden centraal op de site voorzien. De ligging ten opzichte van woongebied met landelijk karakter impliceert tevens dat er geen afstandsregels van toepassing zijn. Evenwel ligt het aangevraagde nog steeds op $\pm 70m$

van de eerste woning. Dergelijke afstand is ruimschoots voldoende, waardoor er geenszins hinder zal optreden ten aanzien van de aanpalende percelen, te meer zij ten zuid-westen, liggen en bijgevolg weg van de dominante windrichting.

Doordat de woning van de aanvrager in de onmiddellijke omgeving ligt, zal het aantal verkeersbewegingen uiterst beperkt zijn en bestaan uit normale bewegingen in het kader van de landbouwactiviteit. Bovendien worden op dit ogenblik ook reeds verkeersbewegingen uitgevoerd voor het huidige bedrijf en zullen deze ingevolge de uitbreiding slechts in een beperkte mate toenemen. Evenwel resulteert zulks niet dat verkeersafwikkeling de omgeving niet zal ontwrichten. Het aangevraagde zal dan ook geen ernstige verkeershinder veroorzaken.

De grachtoverwelvingen zorgen voor de ontsluiting van het bedrijf en de landbouwpercelen. Ze zijn op het niveau van het maaiveld gesitueerd, waardoor de impact op de omgeving uiterst beperkt is.

Uit al het bovenstaande dient te worden afgeleid dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de beroepen niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden, zoals opgenomen in de bestreden beslissing:
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

1.

Krachtens artikel 21, §4 DBRC-decreet is elke verzoekende partij een rolrecht verschuldigd. De griffier van de Raad heeft de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 10 januari 2017 uitgenodigd het verschuldigde rolrecht (1.375 euro), binnen een vervalt termijn van vijftien dagen na de betekening van de brief te betalen.

De Raad stelt vast dat enkel door de tweede, de vierde en de vijfde verzoekende partij een rolrecht van 275 euro werd betaald.

Artikel 21, §5 van het DBRC-decreet bepaalt dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard wanneer het bedrag van het rolrecht niet tijdig betaald is en dat de niet-tijdige betaling niet geregulariseerd kan worden.

De raadsman van de verzoekende partijen verklaart tijdens de openbare zitting van 25 april 2017 dat de eerste verzoekende partij een betaling van het rolrecht heeft gedaan en gedraagt zich in het algemeen, wat de niet-betaling van het verschuldigde rolrecht betreft naar de wijsheid van de Raad.

Er worden op de openbare zitting van 25 april 2017 geen redenen opgegeven waarom in hoofde van de derde verzoekende partij geen betaling van het rolrecht is gebeurd.

Het stortingsbewijs door de raadsman van de verzoekende partij voorgelegd vermeldt een storting “namens” de tweede verzoekende partij.

Het beroep van de eerste en de derde verzoekende partij lijkt in deze stand van het geding niet ontvankelijk, zodat met hun standpunten geen rekening kan gehouden worden.

Omwille van het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, kan een verzoekende partij de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht toelichten en verduidelijken waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling vormen. In het kader van de nog te volgen vernietigingsprocedure kunnen deze verzoekende partijen eventuele redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aantonen.

2.

Wat betreft de tweede verzoekende partij brengt de tussenkomende partij het stuk 4 bij waaruit moet blijken dat de tweede verzoekende partij (Melissa MERTENS) geen administratief beroep heeft aangetekend tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 6 juni 2016 in eerste aanleg waardoor zij het rechtens vereiste belang mist om een jurisdictioneel beroep in te leiden bij de Raad.

Op het eerste gezicht lijkt deze vaststelling correct, met name dat de tweede verzoekende partij geen administratief beroep heeft aangetekend, waardoor zij geacht moet worden verzaakt te hebben aan haar recht om zich tot de Raad te wenden.

Ook in dit verband moet gewezen worden op het algemeen rechtsbeginsel dat redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling een uitzondering op voornoemd beginsel kunnen vormen.

De tweede verzoekende partij kan in het kader van de nog te volgen procedure verduidelijken of er redenen zijn waarom zij geen administratief beroep heeft aangetekend. In het kader van de voorliggende schorsingsvordering kan evenwel met het standpunt van de tweede verzoekende partij geen rekening worden gehouden.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de overige verzoekende partijen en dus van de ontvankelijkheid van de voorliggende schorsingsvordering.

Deze exceptie moet slechts onderzocht en beoordeeld worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen geven vooreerst aan dat de tussenkomende partij bij besluit van 23 maart 2016 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde de bij het aangevraagde project corresponderende milieuvergunning heeft verkregen. Zij zijn van oordeel dat, op grond van het koppelingsprincipe, de tussenkomende partij de met de bestreden beslissing verkregen stedenbouwkundige vergunning kan uitvoeren. Door de stedenbouwkundige vergunning uit te voeren zullen de hinderaspecten, door de verzoekende partijen reeds uiteengezet bij de omschrijving van hun belang en alhier herhaald, werkelijkheid worden. De verzoekende partijen zullen hun uitzicht op een open en gaaf landschap verliezen, er zal geurhinder zijn en globaal gezien zal de woon- en levenskwaliteit verminderen.

Daarnaast wensen de verzoekende partijen erop te wijzen dat het aangevraagde project de bouw van agrarische stallen omvat die in een aantal weken kunnen worden geplaatst waardoor het afwachten van een vernietigingsprocedure, die een doorlooptijd van ongeveer twee jaar kent, “*geen optie vormt*”.

2.

Volgens de verwerende partij staven de verzoekende partijen het hoogdringend karakter van voorliggende vordering tot schorsing niet, nu zij in hun verzoekschrift louter verwijzen naar het, omwille van de verkregen milieuvergunning, uitvoerbaar karakter van de stedenbouwkundige vergunning en dat zij enkel stellen dat de normale doorlooptijd van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht.

3.

Ook de tussenkomende partij betwist de aanwezigheid van enige hoogdringendheid.

De tussenkomende partij geeft aan dat de verzoekende partijen zich niet kunnen beperken tot een uiteenzetting van mogelijke hinder en nadelen als gevolg van de bestreden beslissing. Volgens de tussenkomende partij vereist het begrip hoogdringendheid het bestaan van “onherroepelijke schadelijke gevolgen” en kan dit niet worden gelijkgesteld met de begrippen “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen” zoals omschreven in artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO.

De tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partijen op geen enkel moment *in concreto* aantonen hoe zij de opgesomde hinder en nadelen zullen ondervinden en duiden zij op geen enkele manier, mocht er toch sprake zijn van hinder, aan hoe deze aanleiding kan geven tot onherroepelijke schadelijke gevolgen.

Bovendien heeft het aangevraagde project betrekking op een zone-eigen activiteit en mag er van de verzoekende partijen, die woonachtig zijn aan de rand van een woongebied met landelijk karakter en grenzend aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied, een zekere mate van tolerantie worden verwacht.

Tot slot kunnen de verzoekende partijen zich niet beroepen op de mogelijkheid dat de oprichting van het aangevraagde project vroeger plaats kan vinden dan het resultaat van een vernietigingsprocedure bij de Raad. Indien nodig kunnen de gevolgen gekoppeld aan de oprichting van het aangevraagde project, in geval van vernietiging van de bestreden beslissing en weigering van de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning, ongedaan worden gemaakt door afbraak van de opgerichte constructies.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partijen moeten aantonen dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partijen de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor hen persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Het aangevraagde project voorziet in het bouwen van een rundveestal voor 100 runderen met een overdekte mestvaalt en de regularisatie van grachtoverwelvingen op een perceel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Op 21 maart 2016 heeft de tussenkomende partij de voor het aangevraagde project corresponderende milieuvergunning verkregen. Deze werd door de verzoekende partijen niet aangevochten. De bestreden beslissing is dan ook uitvoerbaar.

3.

Een zaak is alleen maar ‘hoogdringend’ wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel aanzienlijke ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure. In de regelgeving wordt niet vereist dat de ingeroepen nadelige gevolgen “*onherroepelijk schadelijk*” zouden zijn.

De verzoekende partijen moeten wel, concreet en met voldoende aannemelijk en precieze gegevens, in het licht van de door hen gevreesde nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de ingeroepen nadelen te voorkomen. De verzoekende partijen dienen aan te tonen dat, mochten zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zullen worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met aanzienlijke ongemakken of nadelen.

4.

Het loutere feit dat een stedenbouwkundige beslissing, door het definitief worden van de milieuvergunning, uitvoerbaar is geworden, volstaat op zich niet om de hoogdringendheid aan te tonen. Ook de enkele stelling dat de werken op korte termijn kunnen starten en in een korte tijdspanne kunnen uitgevoerd worden, volstaat op zich niet om de hoogdringendheid te

ondersteunen, noch als verantwoording om op dit ogenblik de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen.

Los van het feit dat de hoogdringendheid wordt aangevoerd in hoofde van de verschillende partijen, dient de Raad te verwijzen naar zijn vaststelling onder punt V waar de onontvankelijkheid in hoofde van de eerste, tweede en derde verzoekende partijen op het eerste gezicht wordt vooropgesteld. Het betoog van deze partijen kan dan ook, in het kader van de beoordeling van de hoogdringendheid niet in aanmerking worden genomen.

Met betrekking tot de vijfde verzoekende partij moet vastgesteld worden dat deze niet in de omgeving woont, maar wel een lot bouwgrond in de omgeving heeft. De door deze partij ingeroepen nadelen van belemmering van het uitzicht en geurhinder moeten afgewezen worden aangezien deze nadelen haar als niet-bewoner niet persoonlijk kunnen raken en dus geen aantasting kunnen zijn van haar persoonlijke levenssfeer. Dat dit lot bouwgrond een minwaarde zou kunnen ondergaan is geen element die de hoogdringendheid kan ondersteunen aangezien dergelijke minwaarde, mocht zij aanwezig zijn, herstelbaar is.

Rest nog de ingeroepen nadelen in hoofde van de vierde verzoekende partij. Deze partij beroept zich op visuele hinder, geurhinder en mogelijke minwaarde die zij zal ondergaan door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Voor wat betreft de ingeroepen minderwaarde, kan de Raad verwijzen naar wat in de vorige paragraaf hierover gesteld werd.

Noch bij het stukkenbundel van de verzoekende partij, noch in het verzoekschrift zelf, zijn foto's aanwezig die de woning van deze vierde verzoekende partij situeren ten overstaan van het perceel van de aanvraag. Ook wordt geen verdere uitleg gegeven over het perceel dat zij zou gebruiken als 'verpozingsruimte'. Wel wordt een kadastraal plan gevoegd waarop haar eigendom aangeduid wordt. De tussenkomen partij voegt daarentegen wel een foto bij van de woning van deze vierde verzoekende partij en een kadastraal plan met aanduiding van een groenbuffer en een bijgebouw die het zicht op het aanvraagperceel minstens deels zou belemmeren.

De juiste feitelijke toestand moet door een verzoekende partij worden aangetoond. Enkel aan de hand van precieze gegevens over de ligging van een eigendom ten opzichte van het perceel van de aanvraag, kan duidelijkheid gegeven worden over de ingeroepen zichthinder en over de wijze waarop deze hinder een verzoekende partij persoonlijk treft. De Raad dient vast te stellen dat dergelijke precieze gegevens ontbreken, minstens blijkt niet dat de ingeroepen zichthinder dermate zwaarwichtig zou zijn dat er van een schending van de leef- en woonkwaliteit sprake kan zijn. Bovendien kan de Raad ook enkel vaststellen dat de repliek van de tussenkomen partij, waar zij onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State, spreekt over een grotere tolerantie voor bewoners aan de rand van een landelijk woongebied, grenzend aan het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, ten aanzien van de normale hinder die eigen is aan agrarische activiteit, niet wordt tegengesproken door de verzoekende partijen. Zij hadden hiertoe de mogelijkheid op de openbare zitting van 25 april 2017, maar er werd op dit standpunt niet gereageerd.

Met betrekking tot de ingeroepen geurhinder wijst de Raad erop dat in de milieuvergunning voor dergelijke aanvragen voorwaarden en maatregelen voorzien worden voor het beperken van dergelijke hinder. In zoverre deze niet zouden worden nageleefd, moet handhavend worden opgetreden. Het louter inroepen van geurhinder zonder deze af te toetsen aan wat reeds voorzien is in de milieuvergunning, is onvoldoende om de hoogdringendheid aan te tonen. Bovendien moet de vraag gesteld worden of de ingeroepen geurhinder geen uitsluitend oorzakelijk verband vertoont met de inmiddels definitief geworden milieuvergunning, eerder dan met de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

5.

Met betrekking tot de doelmatigheid van de vernietigingsprocedure stellen de verzoekende partijen enkel dat het geen optie is om te wachten op de behandeling van het vernietigingsverzoek, gelet op een doorlooptijd van ongeveer 2 jaar.

De verzoekende partijen verstrekken evenwel geen concrete gegevens die aantonen waarom de afhandeling van het vernietigingsberoep, niet kan worden afgewacht en waarom er dus sprake is van hoogdringendheid. Zij voeren enkel aan *“agrarische stallen zijn stallen die in enkele weken kunnen worden rechtgezet/geplaatst”*. Zoals reeds gesteld kan het loutere feit dat de vergunde werken op korte termijn kunnen worden uitgevoerd, op zich de hoogdringendheid niet verantwoorden. De verzoekende partijen geven geen concrete argumentatie waarom het resultaat van de procedure tot vernietiging te laat zal komen.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 mei 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS