

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0259 van 21 mei 2013
in de zaak 1112/0136/SA/4/0108

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]
5. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Antoon LUST en Jelle SNAUWAERT
kantoor houdende te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

2. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 18 oktober 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 augustus 2011.

Met deze beslissing heeft de deputatie het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde van 2 mei 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een graanloods en afdak.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

I. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest van 30 mei 2012 met nummer S/2012/0112 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 januari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De verzoekende en tussenkomende partijen zijn schriftelijk verschenen.

3.

Met een aangetekende brief van 12 maart 2013 deelt de raadsman van de eerste tussenkomende partij aan de Raad mee dat haar cliënte wenst te verzaken aan de vergunning die het voorwerp van de bestreden beslissing uitmaakt, aangezien ze na het indienen van een tweede aanvraag een vergunningsbeslissing kon bekomen.

Bij tussenarrest van 9 april 2013 met nummer A/2013/0141 werden de debatten heropend teneinde de partijen te horen over bovenvermelde verzaking.

4.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 mei 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Mr. Roy VANDER CRUYSEN, die loco Mr. Wim DE CUYPER verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

De verzoekende partijen en de tweede tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Vermelde partijen hebben hun afwezigheid op de zitting evenwel voorafgaandelijk meegedeeld. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

II. TUSSENKOMST

1.

De heer [REDACTED] vraagt met een op 1 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 8 december 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

De heer en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 7 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 4 januari 2012 dat er grond is om het verzoek in te willigen in hoofde van de heer [REDACTED].

De voorzitter van de derde kamer heeft met dezelfde beschikking het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

III. FEITEN

Op 3 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een graanloods en afdak”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 februari 2011 tot en met 15 maart 2011, worden drie bezwaarschriften ingediend. Ook de verzoekende partijen dienen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling verleent op 11 februari 2011 een gunstig advies.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed verleent op 3 maart 2011 een gunstig advies.

De brandweer van de stad Oudenaarde verleent op 31 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 13 april 2011 een gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het hier een groothandel in granen, meststoffen en veevoeders betreft die hier historisch is ontstaan en gegroeid en een onderdeel vormt van een lintbebouwing die aansluit bij de dorpskern van Mater.

Gelet op het gunstige advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar.

Gelet op het gunstige advies van de stedelijke brandweer.

Gelet op het gunstige advies van Landbouw en Visserij.

Overwegende dat volgens voornoemd advies de gebouwen worden opgericht binnen het gevormde bedrijfsterrein en geen verdere aantasting veroorzaken van de bestaande landbouwstructuren.

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan.

Overwegende dat de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied, gezien het doel en de omvang van de voorgestelde werken, niet wordt aangetast.

...

Voorwaarden

- *De werken uit te voeren volgens de plannen geïllustreerd als bijlage aan deze beslissing.*
- *Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en geschieden lozing van afvalwater en hemelwater dient strikt gevolgd te worden.*
- ***De nodige maatregelen dienen getroffen om het hemelwater op eigen terrein te houden en de aanpalende eigendommen van eventuele wateroverlast te vrijwaren.***
- ***Na realisatie van de werken dient er binnen het eerstvolgend plantseizoen een heraanplant te gebeuren met een groenscherm bestaande uit bosgoedplantsoen van streekeigen struik- en hakhoutsoorten als hazelaar, es, haagbeuk, Gelderse roos, veldesdoorn, sleedoorn, rode kornoelje...***
- ***De voorwaarden en bepalingen genomen in het advies van de stedelijke brandweer dienen strikt gevolgd.***
- ***De beplanting welke werden opgelegd in vorige vergunningen zullen onmiddellijk worden uitgevoerd na realisatie van de werken. Indien dit niet het geval is, zullen door ons bestuur de nodige stappen worden ondernomen.***

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde verleent op 2 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij. Het college van burgemeester en schepenen legt de volgende bijzondere voorwaarden op:

“ ...

- *De werken uit te voeren volgens de plannen geïmagineerd als bijlage aan deze beslissing.*
- *Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en geschieden lozing van afvalwater en hemelwater dient strikt gevolgd te worden.*
- *De nodige maatregelen dienen getroffen om het hemelwater op eigen terrein te houden en de aanpalende eigendommen van eventuele wateroverlast te vrijwaren.*
- *Na realisatie van de werken dient er binnen het eerstvolgend plantseizoen een heraanplant te gebeuren met een groenscherm bestaande uit bosgoedplantsoen van streekeigen struik- en hakhoutsoorten als hazelaar, es, haagbeuk, Gelderse roos, veldesdoorn, sleedoorn, rode kornoelje...*
- *De voorwaarden en bepalingen genomen in het advies van de stedelijke brandweer dienen strikt gevolgd.*
- *De beplanting welke werden opgelegd in vorige vergunningen zullen onmiddellijk worden uitgevoerd na realisatie van de werken. Indien dit niet het geval is, zullen door ons bestuur de nodige stappen worden ondernomen.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 1 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 9 augustus 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 26 juli 2011 beslist de verwerende partij op 25 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

2.6 Beoordeling

...

2.6.2 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.

Het voorste deel van de bedrijfssite situeert zich in het 50 m woongebied met landelijk karakter; het achterste deel van de site ligt over ± 100 m in agrarisch gebied. In woongebieden met landelijk karakter zijn zowel bewoning als landbouw de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan op gelijke voet. De agrarische gebieden zijn in de eerste plaats bestemd voor de productie van landbouwproducten, maar para-agrarische bedrijven zijn eveneens toegelaten. Inherent hieraan verbonden zijn de hiervoor noodzakelijke gebouwen en constructies.

De aanvraag gaat uit van een groothandel in granen, meststoffen en veevoeders, welke historisch gegroeid is in de kern van Mater. De bedrijfsactiviteiten zijn

landbouwgerelateerd en houden de ontvangst en de toelevering in van producten van en aan de landbouw. Deze activiteiten zijn para-agrarische activiteiten; zij sluiten onmiddellijk bij de landbouw aan en zijn er op afgestemd.

De gevraagde werken, nieuwe graanloods, afdak, technisch lokaal en transportband, worden alle ingeplant in agrarisch gebied. Zij worden ingeschakeld bij het bestaande para-agrarisch bedrijf en sluiten aan bij de bestaande magazijnen.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met de bestaande toestand geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Zoals hiervoor werd aangegeven zijn de activiteiten verenigbaar met de respectieve bestemmingsgebieden. De vraag dient verder gesteld of de gevraagde gebouwenuitbreiding op de site verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en geen overlast met zich meebrengt.

De site is grotendeels ingenomen door de bedrijfswoning en verscheidene magazijnen, waarvan één vrijstaand in de rechterachterhoek en de overige aaneensluitend staan opgesteld tot $\pm 12,50$ m van de rechterperceelgrens. Drie grote graansilo's bevinden zich op de verharde binnenplaats links van de bestaande magazijnen.

Onderhavige site grenst op de plaats van de uitbreiding aan een achterliggend kort 50 m woonlint langsheen de [REDACTED]. Dit woonlint kent nog een drietal eengezinswoningen, waarvan één met bijhorende loods/magazijn. Één van de woningen staat met een bijgebouw opgesteld tot tegen de laterale perceelgrens. De voornoemde loods/magazijn staat tot quasi tegen de laterale perceelgrens.

De voorgestelde inplanting van de graanloods en afdak wordt voorzien in de achterste rechterhoek van het perceel waarbij een bestaande betonnen werkvloer achter bestaande magazijnen wordt omsloten, en verder op de plaats van te rooien bomen en struikgewas, rooing welke vergund is en reeds heeft plaatsgevonden. De aanvraag geeft aan dat een groenscherm wordt voorzien langsheen de nieuw op te richten gebouwen.

De nieuwe gebouwen worden op een voldoende wijze geclusterd binnen de bestaande bedrijfszetel. De bouwwijze, voorziene bouwmaterialen en afmetingen van de gebouwen zijn vergelijkbaar met die van de bestaande bedrijfsgebouwen op het terrein. De kroonlijst- en nokhoogten worden overgenomen van de bestaande aan te sluiten bebouwing. Vanaf de toegangsweg [REDACTED] hebben de nieuwe gebouwen quasi geen invloed op de visuele belevingswaarde.

Ook voor de bebouwing langsheen de [REDACTED] kan deze inplanting niet als visueel hinderlijk worden genoemd, gezien zij in een voldoende afstand tot de aanliggende residentiële en niet-residentiële bebouwing van de [REDACTED] voorziet over een gemiddelde afstand van 9 m, hetgeen afhankelijk van het aanwezige maaiveld, overeenkomt met de voorziene kroonlijsthoogte van nieuwbouw afdak en graanloods. De aanleg van een groenscherm in de zone van 9 m wordt uitdrukkelijk op de plannen bij de aanvraag aangeduid.

De voorgestelde inplanting van de loods binnen de bestaande bedrijfsconfiguratie en de afgebakende bedrijfssite heeft ook geen invloed op het karakter van het omliggend agrarisch gebied.

De bezwaarschriften geven de hinderaspecten van het bedrijf aan, geur, lawaai en stof. Deze aspecten betreffen niet zozeer de ruimtelijke ordening doch zijn van milieukundige aard.

De beoogde opstelling van de nieuwe gebouwen schermt de niet-overdekte betonnen werkvloer af van de aanliggende percelen, hetgeen mogelijke geluids- en stofhinder beperkt.

De toegang en de toelevering tot de bedrijfssite blijven onveranderd.

De aanvraag streeft naar een compacte opstelling van de nodige bedrijfsgebouwen op de site en laat aan de achterste en rechterperceelgrens voldoende ruimte voor de aanleg van een groenscherm.

De door de gemeente opgelegde voorwaarden in verband met de te voorziene beplanting langsheen de nieuwbouw zal de omkadering en de integratie van de site in haar omgeving ten goede komen.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep, ingesteld door advocaat Jelle Snauwaert namens de heer en mevrouw [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED], zijnde derden, niet voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits het stipt naleven van de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer en van de voorwaarden in verband met de aanplant van het groenscherm zoals gesteld door de gemeente, te weten: Na realisatie van de werken dient er binnen het eerstvolgend plantseizoen een heraanplant te gebeuren met een groenscherm bestaande uit bosgoedplantsoen van streekeigen struik- en hakhoutsoorten als hazelaar, es, haagbeuk. Gelderse roos, veldesdoorn, sleedoorn, rode kornoelje....

De beplantingen welke werden opgelegd in vorige vergunningen zullen onmiddellijk worden uitgevoerd na realisatie van de werken en dienen te worden in stand gehouden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. VERZAKING AAN DE BESTREDEN BESLISSING

1.

De eerste tussenkomende partij heeft de Raad met een aangetekende brief van 12 maart 2013 een afschrift bezorgd van de nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een graanloods op dezelfde locatie. Ze stelt dat ze verzaakt aan de vergunning zoals verleend in de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen, de verwerende partij en de tweede tussenkomende partij verklaren geen bezwaar te hebben tegen de verzaking aan deze vergunning.

2.

Omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer is het aangewezen om de bestreden vergunningsbeslissing te vernietigen.

Het komt in de gegeven omstandigheden gepast voor de kosten van het beroep ten laste te leggen van de eerste tussenkomende partij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2011, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een graanloods en afdak op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
2. De kosten van het beroep, bepaald op 1375 euro, komen ten laste van de eerste tussenkomende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elke tussenkomende partij, komen ten laste van elk van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
 met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ