

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0810
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0366-A

Verzoekende partijen	1. de heer Antoon VISSERS 2. de heer Jo DE BIE vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	mevrouw Nicky DILLIËN vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Véronique WILDEMEERSCH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 februari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol van 12 juli 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een tuinberging en een stal op de percelen gelegen te 2400 Mol, Hoogeind 57, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 1307 Y en 1307 V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 2 augustus 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 maart 2019.

Advocaat Charlotte PEETERS *loco* advocaat Gerald KINDERMANS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Véronique WILDEMEERSCH 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

De tussenkomende partij dient op 29 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een tuinberging en een stal”* op de percelen gelegen te 2400 Mol, Hoogeind 57.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied en achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De milieudienst adviseert op 27 juni 2017 gunstig.

Ruimtelijk beleid – sectie wegen adviseert op 15 juni 2017 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- *Gewestplan*

Het goed ligt volgens het Gewestplan Herentals-Mol (KB van 28-07-1978) in woongebied en achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

Het gevraagde wordt ingeplant binnen de bestemming woongebied. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

- *Functionele inpasbaarheid*

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 2 bijgebouwen (tuinberging en stal) op een perceel dat gelegen is in het woongebied (volgens het gewestplan) en achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De bijgebouwen worden ingeplant binnen de gewestplanbestemming woongebied. De aanvraag beantwoordt aan de geldende gewestplanvoorschriften en wordt bijgevolg als functioneel inpasbaar beschouwd.

- *Mobiliteitsimpact*

Uit de foto's blijkt dat reeds een inrit werd aangelegd links op het perceel. De oorspronkelijke inrit tot de garage is nog aanwezig (zie foto's), maar geeft geen toegang meer tot een garage. Er kan slechts één inrit per perceel worden toegelaten. De oorspronkelijk inrit dient verwijderd te worden en mee ingericht te worden als voortuin. De nieuwe toegang wordt doorgetrokken tot aan de achtergevel van de stal (achterste bijgebouw). Op het inplantingsplan wordt deze stal nog aangeduid als garage. In een eerdere aanvraag werd hiervoor een garage aangevraagd. Indien dit gebouw toch als garage wordt ingericht voldoet het niet aan de gemeentelijke parkeerverordening met betrekking tot de minimale breedte van de in- en uitrit naar parkeerplaatsen. Bij een hoek van 90° tussen garage en uitrit dient deze uitrit een minimale breedte van 6 m te hebben. Dus hoek tussen bijgebouw en uitrit bedraagt meer dan 90°. Deze minimale breedte van 6 m is noodzakelijk indien het bijgebouw wordt ingericht als garage. De beschrijvende nota geeft niet weer of een bijkomende mobiliteitsimpact te verwachten is. Het is onduidelijk of de onvergunde rijpiste en het gevraagde in functie van privégebruik is of dat ook externen kunnen gebruik maken van de voorzieningen. Dit gebruik zal de impact van het gevraagde op mobiliteit bepalen.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Het ontwerp voorziet in de oprichting van 2 bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 148 m² (190 m² met inbegrip van de overkraging van de tuinberging). Dit overschrijdt ruim de maximale oppervlakte voor bijgebouwen. De regel is dat de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 10% van de perceelsoppervlakte mag innemen met een maximale oppervlakte van 75 m². De oppervlakte aan bijgebouwen overschrijdt ruim deze 75m² en is hier bijna een verdubbeling van. De schaal van de bijgebouwen is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

De tuinberging heeft een breedte van 28 m en een diepte van 3 m zoals weergegeven op het inplantingsplan. Deze tuinberging wordt voorzien van ruime oversteek, waardoor de tuinberging een reële diepte heeft van 4,5 m. Hierdoor heeft de tuinberging een totale footprint van 126 m². Deze tuinberging wordt dwars over het perceel ingeplant. De stal wordt links op het perceel voorzien. De grootte van de bijgebouwen en de inplanting ervan getuigt niet van duurzaam ruimtegebruik. De omgeving van voorliggende aanvraag wordt gekenmerkt door vrijstaande of halfopen bebouwing (eengezinswoningen). Het gevraagde (bijgebouwen met dergelijke oppervlakte) overschrijdt de draagkracht van deze omgeving. Een compacte bebouwingswijze en een beperking van de oppervlakte ingenomen door de bijgebouwen is gelet op de omgeving aangewezen.

Uit de foto's toegevoegd bij het dossier en uit de orthofoto's blijkt dat het perceel werd ingericht met een rijpiste voor paarden. Hiervoor werd geen stedenbouwkundige vergunning terug gevonden.

- *Visueel-vormelijke elementen*

De bijgebouwen worden bekleed met hout. Het materiaalgebruik kan niet als hinderlijk worden beschouwd. De grootte van de bijgebouwen (is echter ruimtelijk niet aanvaardbaar op deze locatie (woonomgeving) en gaat in tegen de gangbare stedenbouwkundige regels (maximale oppervlakte bijgebouwen 75 m²).

- *Cultuurhistorische aspecten*

Niet van toepassing.

- *Het bodemreliëf*

Er worden geen aanzienlijke reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) uitgevoerd.

- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

De grote oppervlakte aan bijgebouwen wordt als hinderlijk voor de omgeving ervaren. Uit de foto's gevoegd bij het dossier blijkt dat de ruimte achter de woning werd ingericht als rijpiste voor paarden. Hiervoor werd geen vergunning teruggevonden. Gezien de

grootte van de bijgebouwen kan men zich vragen stellen bij de bestemming als tuinberging.

Algemene conclusie

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

**** De oppervlakte aan bijgebouwen overschrijdt ruim de maximale toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen van 75 m². Door de oppervlakte en de inplanting van de bijgebouw wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel en haar omgeving wordt overschreden.***

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 12 juli 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij op grond van de motieven, zoals weergegeven in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 11 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt naar aanleiding van het beroep over de aanvraag op 6 september 2017 haar oorspronkelijk standpunt.

De verzoekende partijen dienen naar aanleiding van het beroep op 8 september 2017 een verweernota in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 oktober 2017 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert onder meer:

“ ...

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

De aanvraag is gesitueerd in de rand van de kern van Mol. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in vrijstaande bebouwing. Achter het woonlint bevindt zich een open agrarisch gebied met een waardevol landschappelijk karakter.

Een tuinberging en een stalling zijn principieel inpasbaar in een residentiële omgeving.

De aanvraag voorziet de bouw van een tuinberging en een stalling als woningbijgebouwen bij een eengezinswoning in vrijstaande bebouwing. Principieel zijn dergelijke constructies inpasbaar in een residentiële omgeving.

Gezien echter de voorziene schaal van de constructies dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat deze functioneel niet meer inpasbaar zijn in een gebruikelijke residentiële omgeving.

De oppervlakte van de woningbijgebouwen is groter dan het hoofdgebouw hetgeen ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

De gezamenlijke oppervlakte van de woningbijgebouwen (tuinberging + stalling) bedraagt 190m². De oppervlakte van het hoofdgebouw (vrijstaande eengezinswoning) bedraagt ca. 140m².

Woningbijgebouwen dienen steeds ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn. De oppervlakte van de bijgebouwen overschrijdt ruim deze van het hoofdgebouw. Bijgevolg is de schaal van de aangevraagde constructies buiten proportie en komen deze niet voor vergunning in aanmerking.

De aanvraag getuigt van onverantwoord ruimtebeslag voor de woningbijgebouwen.

Het perceel waar de aanvraag is gelegen, heeft een oppervlakte van circa 800m². De aangevraagde constructies hebben een oppervlakte van 190m².

Een algemeen gehanteerd principe voor de beoordeling van woningbijgebouwen bij woningen in vrijstaande bebouwing, is dat deze qua oppervlakte 10% van de totale perceelsoppervlakte niet overschrijden en dit met een maximum van 75m².

De aanvraag overschrijdt ruim (+/- 25% van het perceel wordt door de woningbijgebouwen ingenomen) deze algemeen gehanteerde norm en bijgevolg ook de draagkracht van het perceel waardoor deze niet voor vergunning in aanmerking komt.

De oriëntatie van de tuinberging verhindert het doorzicht van op het openbaar domein naar het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De voorziene tuinberging heeft een breedte van 28m en staat quasi parallel met de rooilijn ingeplant. Door de oriëntatie en de disproportionele breedte van de constructie ontnemt deze het zicht van op het openbaar domein naar het achtergelegen landschappelijk waardevol gebied.

De inplanting van de stalling op minder dan 10m afstand van de achtergevel van de links aanpalende woning zorgt voor bovenmaatse hinder.

De links aanpalende woning staat dieper en schuin ingeplant ten opzichte van het hoofdgebouw op het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft. De voorziene inplanting heeft 10m afstand bewaard ten opzichte van het hoofdgebouw op het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft.

De stalling bewaard echter maar ca. 8,5m afstand ten opzichte van de achtergevel van het links aanpalend pand waardoor in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de hinder ten gevolge van geur, stof of lawaai bovenmaats zal zijn en de gebruikelijke hinder van nabuurschap overstijgt. De aanvraag dient dus ook op basis van de te verwachten hinderaspecten geweigerd te worden.

...

De tussenkomende partij legt in repliek op bovenvermeld verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanvullende nota neer op 16 oktober 2017.

Na de hoorzitting van 17 oktober 2017 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 14 november 2017 opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

In zitting van 19 oktober 2017 behandelde uw college voorliggend beroep dat het bouwen van een tuinberging en een stal met als adres Hoogeind 57 te Mol als voorwerp heeft.

De partijen werden gehoord op 17 oktober 2017.

Tijdens deze hoorzitting bracht de beroeper een aanvullende nota bij.

Het beroep werd verdaagd voor aanvullend verslag, zodat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dit bijgebracht stuk kon beoordelen.

De nota stelt dat de berekeningen aangaande de oppervlakte van de bijgebouwen en de verhouding ten opzichte van de tuinzone foutief is uitgevoerd en dat de aangehaalde hinder niet zou optreden.

De nota stelt dat voor de berekening van de oppervlakte van het bijgebouw er geen rekening dient gehouden te worden met het de dakoversteek van de langwerpige tuinberging. Verder wordt gesteld dat de oppervlakte van de woning 163m² bedraagt.

De dakoversteek maakt integraal deel uit van de constructie waardoor deze wel degelijk mee dient genomen te worden bij de berekening van de oppervlakte van de bijgebouwen.

Op het inplantingsplan, dat overigens een foutieve schaalaaanduiding aangeeft (1/250 i.p.v. 1/50) heeft de woning een breedte van 11m en een diepte van 12m. Dit geeft een oppervlakte van 132m² waarbij de insprong aan de voorgevelzijde niet in mindering werd gebracht. Het GIS-systeem geeft een oppervlakte van 140m² voor de woning. Op geen enkele manier wordt de bewering uit de nota dat de woningoppervlakte 163m² bedraagt gestaafd. Er werd m.a.w. met de meest gunstige oppervlakte gerekend.

De verhouding tussen bijgebouwen en hoofdgebouw is bijgevolg correct weergegeven in het verslag PSA. Hetgeen betekent dat de bijgebouwen een grotere oppervlakte in beslag nemen dan het hoofdgebouw hetgeen niet aanvaardbaar is.

De oppervlakte van het terrein gelegen in het woongebied bedraagt 1643m². De gebruikelijke oppervlakte voor bijgebouwen bedraagt 10% van de perceelsoppervlakte. Dit betekent dat de bijgebouwen een maximale oppervlakte van 164m² mogen hebben. De oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 190m² en overschrijdt ruim deze norm.

De nota stelt dat de inplanting van de tuinberging en stalling een buffer vormen ten opzichte van de rijpiste zodat deze de hinder verkleint.

Deze redenering kan niet aanvaard worden aangezien het niet de rijpiste is die hinder veroorzaakt maar net de stalling zelf (mest, geluid...).

De nota stelt verder dat het zicht op waardevol agrarisch gebied reeds verstoord is door andere constructies en de tuinberging hiertoe niet bijdraagt.

De evenwijdige inplanting ten opzichte van de rooilijn van een tuinberging met een breedte van 28m ontnemt ontegensprekelijk het doorzicht van op het openbaar domein naar het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Bovendien heeft geen van de aangehaald overige constructies een dergelijk breedte.

Er wordt dan ook voorgesteld het originele standpunt van de PSA te behouden, het beroep niet in te willigen en geen vergunning te verlenen.

...

Naar aanleiding van dit aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar legt de tussenkommende partij nog een replieknota neer op 20 november 2017.

De verwerende partij verklaart het beroep op 23 november 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

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

...

De aanvraag betreft het bouwen van een tuinberging en een stalling als bijgebouwen bij een eengezinswoning in vrijstaande bebouwing. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de gewestplanbestemming woongebied.

In het landschappelijk waardevol agrarisch gebied worden geen werken voorzien.

De voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zonevreemde woningen’ zijn niet van toepassing op voorliggende aanvraag.

De aanvraag is gelegen in woongebied. Bijgevolg is het RUP zonevreemde woningen niet van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.

De aanvraag betreft het oprichten van overdekte constructies met een totale dakoppervlakte van 190m² en het voorzien van een waterdoorlatende verharding die toegang geeft tot de bijgebouwen. Het hemelwater kan op een natuurlijke wijze infiltreren op het eigen terrein naast de overdekte constructies en de verharding.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit is niet van toepassing op voorliggende aanvraag.

De aanvraag betreft het oprichten van woningbijgebouwen. Er worden geen werken uitgevoerd aan de woning. Bijgevolg is de gemeentelijke verordening voor woonkwaliteit niet van toepassing op voorliggende aanvraag.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt niet onder bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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

De aanvraag is gesitueerd in de rand van de kern van Mol. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in vrijstaande bebouwing. Achter het woonlint bevindt zich een open agrarisch gebied met een waardevol landschappelijk karakter.

Een tuinberging en een stalling zijn principieel inpasbaar in een residentiële omgeving.

De aanvraag voorziet de bouw van een tuinberging en een stalling als woningbijgebouwen bij een eengezinswoning in vrijstaande bebouwing. Principieel zijn dergelijke constructies inpasbaar in een residentiële omgeving.

De oppervlakte van de woningbijgebouwen is groter dan het hoofdgebouw. Dit is te verantwoorden door de dakoversteek van de tuinberging.

De gezamenlijke oppervlakte van de woningbijgebouwen (tuinberging + stalling) bedraagt 190m². De oppervlakte van het hoofdgebouw (vrijstaande eengezinswoning) bedraagt ca. 163m².

Woningbijgebouwen dienen steeds ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn. De oppervlakte van de bijgebouwen overschrijdt ruim deze van het hoofdgebouw. Dit is echter te verantwoorden doordat een groot deel van de oppervlakte uit de dakoversteek van de tuinberging bestaat.

Het ruimtebeslag voor de woningbijgebouwen is te verantwoorden door de dakoversteek van de tuinberging.

Het perceel waar de aanvraag is gelegen, heeft een oppervlakte van circa 1643m² in woongebied. De aangevraagde constructies hebben een oppervlakte van 190m².

Een algemeen gehanteerd principe voor de beoordeling van woningbijgebouwen bij woningen in vrijstaande bebouwing, is dat deze qua oppervlakte 10% van de totale perceelsoppervlakte niet overschrijden.

De aanvraag overschrijdt deze norm (+/- 11,6% van het perceel wordt door de woningbijgebouwen ingenomen) omwille van de grote dakoversteek van de tuinberging waardoor deze te verantwoorden is.

De oriëntatie van de tuinberging verhindert het doorzicht van op het openbaar domein naar het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet.

De voorziene tuinberging heeft een breedte van 28m en staat quasi parallel met de rooilijn ingeplant. Er blijft echter nog voldoende ruimte naast de constructie onbebouwd zodat de doorzichten van op het openbaar domein gevrijwaard blijven.

De inplanting van de stalling op minder dan 10m afstand van de achtergevel van de links aanpalende woning zorgt niet voor hinder.

De links aanpalende woning staat dieper en schuin ingeplant ten opzichte van het hoofdgebouw op het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft. De voorziene inplanting heeft 10m afstand bewaard ten opzichte van het hoofdgebouw op het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft.

De stalling bewaard ca. 8,5m afstand ten opzichte van de achtergevel van het links aanpalend pand waardoor in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de hinder ten gevolge van geur, stof of lawaai niet bovenmaats zal zijn.

...

Dat 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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen lichten in hun verzoekschrift toe dat zij onmiddellijk aanpalende eigenaars en burens zijn. Zij voeren aan veel hinder te ervaren van de constructies en de activiteiten die erin plaatsvinden.

Uit het bouwplan kan opgemaakt worden dat de aangevraagde tuinberging wordt ingericht als een tweede stalling waar paarden permanent kunnen verblijven. De verzoekende partijen wijzen er op dat de lange constructie voorzien is van acht ramen aan de voorzijde en van twee poorten aan de achterzijde, zodat de paarden rechtstreeks toegang hebben tot de buitenpiste.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. Volgens de verzoekende partijen wordt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreden door de grootte en de inplanting van de bijgebouwen.

De verzoekende partijen voeren aan dat zij op dit ogenblik reeds ernstige geluids- en geurhinder ondervinden door de exploitatie. Zij vrezen voor de toenemende drukte die de voorliggende aanvraag met zich mee zal brengen. Zij wijzen er op dat er veel bedrijvigheid is rond de reeds bestaande stallen. Niet alleen de verzorging van de paarden, waarbij machinaal de paardenmest en het voeder in en uit de stallen worden gebracht, maar ook het op- en afzadelen van de paarden en het toekomen en vertrekken van paardentrailers is volgens de verzoekende partijen erg hinderlijk. De verzoekende partijen stellen dat de hinder momenteel beperkt is omdat de bestaande stallen aan de achterzijde van het perceel staan. De stalling van deze aanvraag staat echter veel dicht bij woning, wat de geluids- en geurhinder zal doen toenemen.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

De tussenkomende partij merkt vooreerst op dat het belang van een natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing voortvloeit uit artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO en niet uit artikel 4.8.11, § 2° VCRO, zoals de verzoekende partijen voorhouden. De tussenkomende partij wijst er op dat artikel 4.8.11, § 2° VCRO niet bestaat.

De tussenkomende partij vervolgt dat het louter nabuurschap op zich niet voldoende is om over een belang te beschikken en stelt dat de verzoekende partijen aannemelijk moeten maken welk concreet nadeel of welke concrete hinder zij ondervinden ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing.

Waar de verzoekende partijen stellen veel hinder te ondervinden van de constructies en de activiteiten die erin plaatsvinden, voert de tussenkomende partij aan dat het niet duidelijk is over welke constructies of welke activiteiten het gaat. De verzoekende partijen gaan uit van veronderstellingen waar zij voorhouden dat uit het bouwplan kan opgemaakt worden dat de tuinberging wordt ingericht als een tweede stalling waar paarden permanent kunnen verblijven.

De tussenkomende partij is van oordeel dat de verzoekende partijen de door hen aangehaalde geluids- en geurhinder niet staven, noch de toenemende drukte die zij vrezen door de voorliggende aanvraag.

De paardenactiviteiten zijn reeds lang op het perceel aanwezig. Ook de burens zelf houden paarden. Volgende feiten zijn volgens haar relevant om een en ander in perspectief te zien (en vast te stellen dat deze procedure om andere gronden draait dan wat men aanhaalt):

- De tussenkomende partij heeft in het verleden een paard gekocht van de eerste verzoekende partij, die op de officiële eigendomspapieren als fokker vermeld staat.
- De verzoekende partij verhuurt een deel van zijn (aanpalende) eigendom en laat er momenteel permanent twee pony's op staan.
- Op het perceel van de verzoekende partij, palend aan dat van de tussenkomende partij, ligt permanent een mesthoop van paardenmest.

3.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota toe dat de verwijzing naar artikel 4.8.11, § 2° VCRO een materiële vergissing betreft.

De verzoekende partijen brengen foto's bij waaruit duidelijk blijkt dat de stalling wordt gebruikt als tweede stalling.

De verzoekende partijen vervolgen dat zij als onmiddellijk aanpalende eigenaars duidelijk hebben aangegeven welke concrete hinder en nadelen zij ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen herhalen dat de aangevraagde tuinberging wordt ingericht als een tweede stalling, wat volgens hen ook duidelijk blijkt uit de door hen bijgebrachte stukken bij de wederantwoordnota. Dat de tuinberging zal ingericht worden als tweede stalling is geen veronderstelling maar een effectief gegeven. De tuinberging wordt ingericht als stalling om acht paarden permanent te stallen.

De verzoekende partijen vervolgen dat zij hinder ondervinden van deze stalling, omdat deze op zeer korte afstand staat van hun woning.

Uit de foto's die aan het dossier zijn toegevoegd en uit de ortho-foto's blijkt dat het perceel werd ingericht met een rijpiste voor paarden, waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning bestaat.

De door de tussenkomende partij aangehaalde feiten zijn sfeerschepperij en nietszeggend. De verzoekende partijen hebben beroep aangetekend tegen de bestreden beslissing omdat zij hinder ondervinden.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de uiteenzetting in het verzoekschrift blijkt op afdoende wijze dat de verzoekende partijen zich beroepen op hun belang als derden-belanghebbenden. Het louter gegeven dat zij zich bij het citeren van de regelgeving vergist hebben, doet hieraan geen afbreuk. De tussenkomende partij heeft dit ook zo begrepen en hierover standpunt kunnen innemen.

2.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Een te hoge drempel inbouwen zou afbreuk doen aan het recht op toegang tot de rechter zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus.

3.

De Raad stelt vast dat de eerste verzoekende partij eigenaar en bewoner is van de woning die onmiddellijk paalt aan de bouwplaats en dat de tweede verzoekende partij in de nabijheid van het aangevraagde project woont.

Beide verzoekende partijen beroepen zich onder meer op geluidshinder en geurhinder, die zij concreet omschrijven.

Deze vaststelling volstaat ter verantwoording van het rechtens vereiste belang van de verzoekende partijen bij hun vordering,

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel.

Zij zetten uiteen dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen rekening werd gehouden met hun ernstige bezwaren. De verzoekende partijen vinden het onbegrijpelijk dat een vergunning wordt toegestaan die niet in overeenstemming is met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Zij verwijzen naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol en argumenteren dat de verwerende partij voorbijgaat aan de regelgeving waarin gesteld wordt dat de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 10% van de perceeloppervlakte mag innemen met een maximale oppervlakte van 75 m². De oppervlakte aan bijgebouwen overschrijdt ruim 75 m² en is hiervan bijna een verdubbeling, waardoor de schaal van de bijgebouwen ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

De verzoekende partijen vervolgen dat het college van burgemeester en schepenen van oordeel was dat de gevraagde bijgebouwen met dergelijke oppervlakte de draagkracht van de omgeving overschrijdt. Dit wordt nergens tegengesproken door de verwerende partij, zodat de bestreden beslissing niet gemotiveerd is en bovendien volkomen in strijd is met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat het niet opgaat om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren voor een aantal constructies, terwijl men zeer goed weet dat er een aantal

andere constructies op hetzelfde terrein aanwezig zijn, waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd en waarvan de afbraak niet wordt gesteld als voorwaarde bij het afleveren van de vergunning. Het perceel moet als één geheel beschouwd worden. Er moet ook uitspraak gedaan worden over de rest van de gebouwen die aanwezig zijn en waarvoor geen vergunning werd bekomen.

De verzoekende partijen stellen zich vragen bij de bestemming als tuinberging omdat de ruimte achter de woning ingericht werd als rijpiste voor paarden. Zij wijzen er ook op dat de lange constructie voorzien is van acht ramen aan de voorzijde en van twee poorten aan achterzijde, zodat de paarden rechtstreeks toegang hebben tot de niet-vergunde buitenpiste. De verzoekende partijen verwijzen naar de door hen ingediende bezwaarschriften bij de verwerende partij. Volgens de verzoekende partijen is er nooit een eerlijke en open communicatie geweest om tot een oplossing te komen. De verzoekende partijen halen aan dat op het perceel reeds klinkers geplaatst werden en dat materiaal geleverd werd om de tuinberging voor tien paarden te bouwen, hoewel nog geen vergunning werd toegestaan. De verzoekende partijen stellen dat zij in het beroepsschrift enkel een grondplan terugvinden van de stal en niet van de tuinberging.

De verzoekende partijen voeren aan dat de twee bijgebouwen een enorme gezamenlijke oppervlakte hebben, hetgeen een verdubbeling is van de normale norm. Waar de tussenkomende partij in haar beroepsschrift vermeldt dat de bijgebouwen op een kwalitatieve wijze worden ingeplant op het perceel, zodat er nog voldoende tuinzone wordt gecreëerd, wijzen de verzoekende partijen erop dat er geen situatieschets terug te vinden is van de reeds bestaande toestand. Op het perceel is reeds een niet-vergunde infrastructuur aanwezig, met name een grote witte tent (overdekte buitenpiste), de grote buitenpiste, de kleine stal en de verharde inrit aan de linkerkant van het perceel die loopt tot aan de witte tent helemaal achteraan op het perceel. Hiertegen werd klacht ingediend bij de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente en bij de afdeling inspectie en handhaving, ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed van de provincie. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat er geen sprake is van een gecreëerde tuinzone met de reeds bestaande infrastructuur en met de voorliggende aanvraag van twee bijgebouwen.

In het beroepsschrift staat dat het aangevraagde enkel in functie van privégebruik zal gebruikt worden, zodat de impact van de aanvraag op de mobiliteit nihil zou zijn. De verzoekende partijen stellen vast dat niet alleen de bouwaanvrager maar ook externen van de huidige niet-vergunde infrastructuur gebruik maken, waaruit zij afleiden dat de gevraagde vergunning een grote impact op de mobiliteit zal meebrengen.

De verzoekende partijen wijzen er op dat volgens de wetgeving, een rijpiste in agrarisch gebied enkel kan voor niet-professioneel en voor eigen gebruik. Ook derden maken hiervan evenwel gebruik, zoals bijvoorbeeld voor rijlessen. De verzoekende partijen stellen dat in het beroepsschrift staat dat de aanvraag betrekking heeft op bijgebouwen die in functie staan van de hobbylandbouw. Volgens de verzoekende partijen kan de bestaande niet-vergunde infrastructuur niet beschouwd worden als vrije tijdsactiviteiten, maar zullen deze ook gebruikt worden voor commerciële doeleinden. Het perceel van de vergunninghouders is immers gelegen binnen een dichtbebouwde omgeving en is niet solitair. De verzoekende partijen voeren aan dat de bestaande infrastructuur en de voorliggende aanvraag te grootschalig wordt bevonden en niet geschikt is op het perceel op dit adres. Volgens de verzoekende partijen maken ook andere buurtbewoners zich zorgen en hebben zij destijds ook bezwaar ingediend bij de gemeente Mol.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij nauwelijks ingaat op deze problematiek. Op geen enkele van hun nochtans gegronde opmerkingen is gereageerd, zodat de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd is. Het volstaat niet om gewoon mee te delen wat de

omschrijving is van woongebieden en agrarische gebieden in de regelgeving ruimtelijke ordening om een voldoende argumentatie te hebben voor de aangevraagde infrastructuur.

In de bestreden beslissing wordt weliswaar gesteld dat de norm inzake ruimtegebruik wordt overschreden, maar wordt tevens gesteld dat zulks aanvaardbaar is omwille van de grote dakoversteek van de tuinberging. De verzoekende partijen voeren aan dat dit niet wordt toegelicht. Het bestaan van een grote dakoversteek impliceert niet dat de aangehaalde norm niet kan overschreden worden. De verzoekende partijen vervolgen dat de loutere vaststelling dat de voorziene tuinberging parallel staat met de rooilijn en dat er dan nog voldoende ruimte blijft naast de constructie, zodat de doorzichten gevrijwaard blijven, eveneens niet voldoende gemotiveerd wordt.

De verzoekende partijen besluiten dat er sprake is van een kennelijk onredelijke beslissing die onvoldoende gemotiveerd wordt en artikel 4.3.1 VCRO schendt. Voor de verzoekende partijen staat het vast dat de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de hinderaspecten niet afdoende gemotiveerd zijn.

2.

De tussenkomenende partij voert aan dat in de bestreden beslissing gesteld wordt dat *“een tuinberging en een stalling principieel inpasbaar zijn in een residentiële omgeving.”* Deze vaststelling houdt geen kennelijke onredelijke beoordeling in van de functionele inpasbaarheid van de tuinberging en de stalling. De verzoekende partijen verwijzen zelf naar de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol, die met betrekking tot de functionele inpasbaarheid stelde dat de bijgebouwen worden ingeplant binnen de gewestplanbestemming woongebied en dat de aanvraag beantwoordt aan de geldende gewestplanvoorschriften en bijgevolg als functioneel inpasbaar wordt beschouwd. De tussenkomenende partij is van oordeel dat de verwerende partij in alle redelijkheid kon oordelen dat het aangevraagde functioneel inpasbaar is in de omgeving.

Wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijst de tussenkomenende partij er op dat de verwerende partij ter verantwoording van de oppervlakte van de woningbijgebouwen en van het ruimtebeslag verwijst naar de dakoversteek van de tuinberging. De oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 148 m² exclusief de dakoversteek en 190 m² inclusief de dakoversteek. De tussenkomenende partij is van oordeel dat de verwerende partij in alle redelijkheid kon overwegen dat de oppervlakte van de woningbijgebouwen te verantwoorden is ten opzichte van de woning met een oppervlakte van 163 m², gelet op de grote dakoversteek. De tussenkomenende partij haalt aan dat de nuttige bruikbare oppervlakte van de woning zelfs 268 m² bedraagt.

De tussenkomenende partij stelt dat er geen regelgeving is die bepaalt dat de dakoversteek effectief moet meegerekend worden. Zij verwijst naar volumeberekeningen, waaruit blijkt dat de dakoversteken niet verrekend moeten worden in het bouwvolume van een gebouw. De tussenkomenende partij citeert de definitie van het bouwvolume uit artikel 4.1.1, 2° VCRO en de parlementaire voorbereidingswerken bij deze definitie. Hieruit blijkt dat de open ruimte onder de dakoversteek niet verrekend moet worden voor volumeberekeningen, noch voor oppervlakteberekeningen. De tussenkomenende partij is van oordeel dat de bijgebouwen niet buiten proportie zijn ten opzichte van het hoofdgebouw en dat de verwerende partij in alle redelijkheid kon oordelen dat de oppervlakte van de woningbijgebouwen te verantwoorden is door de dakoversteek van de tuinberging buiten beschouwing te laten.

De tussenkomenende partij vervolgt dat deze argumentatie in alle redelijkheid kan doorgetrokken worden voor wat betreft het ruimtegebruik van de woningbijgebouwen.

De verzoekende partijen stellen foutief dat de oppervlakte van het perceel slechts 800 m² bedraagt. De tussenkommende partij geeft aan dat er per brief van 18 januari 2018 een aangepast en correct besluit werd bezorgd ter vervanging van het eerder bezorgde besluit, waarin correct gesteld wordt dat het perceel waar de aanvraag gelegen is een oppervlakte heeft van ongeveer 1.643 m². De oppervlakte van de bijgebouwen, inclusief de dakoversteek, bedraagt 190 m², waarmee in geen geval 25% van het totale perceel wordt ingenomen door de bijgebouwen.

De bestreden beslissing verwijst voor de beoordeling van woningbijgebouwen bij woningen in vrijstaande bebouwing naar het principe dat die bijgebouwen qua oppervlakte 10% van de totale perceeloppervlakte niet mogen overschrijden. Volgens de tussenkommende partij is dit een ongeschreven regel die niet afdwingbaar is. Er zijn geen nadere stedenbouwkundige voorschriften van toepassing op het perceel. De aanvraag is niet gelegen binnen de omschrijving van een ruimtelijk uitvoeringsplan, bijzonder plan van aanleg of een verkaveling. Er geldt evenmin een stedenbouwkundige verordening die hierover regels bepaalt, zodat enkel de voorschriften van het gewestplan gelden.

Volgens de tussenkommende partij wordt 11,6% van het perceel ingenomen door de bijgebouwen, indien men uitgaat van de woningbijgebouwen inclusief de dakoverstekten (190 m²), waardoor de norm slechts met 1,6% wordt overschreden. De tussenkommende partij argumenteert verder dat de aanvraag de ongeschreven regel in verband met de oppervlakte voor woningbijgebouwen respecteert zonder dakoversteek (148 m²). De verwerende partij kon bijgevolg in alle redelijkheid oordelen dat deze beperkte overschrijding van de 10%-regel (die niet verordenend geldt) te wijten is aan de grote dakoversteek en aldus kan verantwoord worden.

De tussenkommende partij merkt nog op dat de beroepsprocedure een devolutieve werking heeft zodat de verwijzing door de verzoekende partijen naar de beslissing in eerste aanleg niet relevant is.

De stelling dat bijgebouwen een maximale oppervlakte van 75 m² bedragen, is slechts een ongeschreven regel die niet afdwingbaar is. De tussenkommende partij herhaalt dat enkel de voorschriften van het gewestplan gelden en dat een redelijke beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van belang is. Volgens de tussenkommende partij is daaraan voldaan en werd er in alle redelijkheid afdoende gemotiveerd, waarbij zij wijst op de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij.

De verwijzingen van de verzoekende partijen naar de garage die foutief op het inplantingsplan zou zijn aangeduid, zijn irrelevant aangezien de tussenkommende partij in de beroepsprocedure aangetoond heeft dat deze aanduiding op het inplantingsplan een materiële vergissing was. Ook de argumentatie van de verzoekende partijen met betrekking tot het werkelijk gebruik van de tuinberging is volgens de tussenkommende partij irrelevant. Gebeurlijk moet handhavend opgetreden worden, wanneer in strijd wordt gehandeld met wat werd aangevraagd of met betrekking tot de beweerdte illegale constructies die op het perceel aanwezig zouden zijn.

De tussenkommende partij stelt dat de verwerende partij in haar bestreden beslissing verwijst naar de afstanden van de bijgebouwen tot de perceelsgrens en dat zij van oordeel is dat deze afstanden voldoende ruim zijn, zodat in alle redelijkheid kan aangenomen worden dat het aangevraagde geen onaanvaardbare hinder met zich zal meebrengen.

De links aanpalende woning staat dieper en schuin ingeplant maar is weggedraaid van het betrokken perceel en staat niet evenwijdig met de straat maar met de perceelsgrens, waardoor eventuele hinder afkomstig van de bijgebouwen moet genuanceerd worden. De tussenkommende partij argumenteert dat er in het verleden nooit klachten geweest zijn over geur-, stof- en/of

geluidshinder. De tussenkomenende partij haalt aan dat er bovendien witte bakjes voorzien worden als automatisch sproeisysteem voor een vliegenproduct.

De tussenkomenende partij merkt ten overvloede op dat de paardenactiviteiten reeds lang op het perceel aanwezig waren en stelt verder dat de burens zelf paarden houden. De tussenkomenende partij haalt volgende feiten aan die haar inziens relevant zijn om een en ander in perspectief te stellen en vast te stellen dat deze procedure om andere gronden draait dan wat men aanhaalt:

- De tussenkomenende partij heeft in het verleden een paard gekocht van de eerste verzoekende partij, die op de officiële eigendomsapieren als fokker vermeld staat;
- De eerste verzoekende partij verhuurt een deel van zijn (aanpalende) eigendom en laat er momenteel permanent twee pony's op staan; en
- Op het perceel van de eerste verzoekende partij, palend aan dat van de tussenkomenende partij, ligt permanent een mesthoop van paardenmest.

De tussenkomenende partij is van oordeel dat hieruit blijkt dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel.

De tussenkomenende partij merkt tot slot nog op dat in het proces-verbaal opgesteld over de weigering van de vergunning van de tent uitdrukkelijk vastgesteld is dat er geen sprake is van geurhinder, vliegen of geluidsoverlast.

3.

De verzoekende partijen voegen in hun toelichtende nota nog toe dat de oppervlakte van de woningbijgebouwen groter is dan het hoofdgebouw, wat in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij heeft geoordeeld dat de woningbijgebouwen steeds ondergeschikt moeten zijn aan de hoofdgebouwen.

De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij stelt dat de oppervlakte te verantwoorden is door het feit dat net de dakoversteek een groot deel van de oppervlakte uitmaakt. De verzoekende partijen zijn dan ook van oordeel dat de verwerende partij wel rekening houdt met de dakoversteek voor haar volumeberekening en oppervlakteberekening.

Waar de tussenkomenende partij voorhoudt dat de aanvraag zonder dakoversteek de vooropgestelde ongeschreven regel in verband met de oppervlakte voor woningbijgebouwen respecteert, zijn de verzoekende partijen van oordeel dat de dakoversteek integraal deel uitmaakt van de constructie en wel degelijk moet meegenomen worden in de berekening van de oppervlakte van de bijgebouwen. De oppervlakte van het terrein bedraagt 1.643 m², wat betekent dat de bijgebouwen een maximale oppervlakte van 164 m² mogen hebben.

De verzoekende partijen wijzen er nog op dat voor de beoordeling van bijgebouwen volgens een algemeen gehanteerd principe de oppervlakte van 10% van de totale perceelsoppervlakte niet mag overschreden worden met een maximum van 75 m². Volgens de verzoekende partijen overschrijdt de aanvraag ruim deze algemeen gehanteerde norm en bijgevolg ook de draagkracht van het perceel. De verzoekende partijen geven aan dat de verwerende partij dit principe zelf weergeeft in de bestreden beslissing en toegeeft dat de aanvraag deze norm overschrijdt omwille van de grote dakoversteek, wat volgens de verzoekende partijen in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij wijkt zonder enige motivering af van een algemeen gehanteerd principe.

De verzoekende partijen voegen nog toe dat door de organisatie en de disproportionele breedte van de constructie het zicht naar het openbaar domein en naar het achtergelegen landschappelijk waardevol gebied ontnomen wordt.

De inplanting van de stalling op minder dan 10 meter afstand van de links aanpalende woning zorgt voor bovenmaatse hinder. Volgens de verzoekende partijen heeft de voorziene inplanting 10 meter afstand bewaard ten opzichte van het hoofdgebouw op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, maar bewaart de stalling ongeveer 8,5 meter afstand ten opzichte van de achtergevel van het links aanpalende pand. In alle redelijkheid kan gesteld worden dat de hinder ten gevolge van geur, stof en lawaai bovenmaats zal zijn en de gebruikelijke hinder van nabuurschap overstijgt.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat het niet is omdat er in het verleden geen klachten zijn geweest over enige geur-, stof- en/of geluidshinder dat dit wel op vandaag als hinderlijk kan ervaren worden. De tuinberging wordt ingericht als permanente stalling van acht paarden.

De verzoekende partijen concluderen dat de bestreden beslissing niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en niet afdoende gemotiveerd is.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomen partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting het belang van de verzoekende partijen bij het middel in vraag. De verzoekende partijen zijn buurtbewoners (de eerste verzoekende partij aanpalend) en beklagen zich over diverse hinderaspecten, alsook over het werkelijk voorwerp van de aanvraag. Als zodanig hebben zij wel degelijk belang bij het middel, nu zij de concrete beoordeling over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zoals gemaakt door de verwerende partij in vraag stellen. Het gegeven dat één van de verzoekende partijen zelf paarden houdt en het gegeven dat het houden van paarden een bestaande activiteit betreft, doet niet anders besluiten. De tussenkomen partij heeft een gevoelige uitbreiding van bijgebouwen aangevraagd.

Voor zover de bemerking van de tussenkomen partij als een exceptie moet begrepen worden, wordt ze verworpen.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. 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, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal de verwerende partij bovendien moeten rekening houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en

met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten overeenkomstig de formele motiveringsplicht, in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer de verwerende partij afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.1.

De aanvraag voorziet in de oprichting van twee bijgebouwen. Het eerste bijgebouw betreft volgens de aanvraag een tuinberging. De constructie heeft een breedte van 28 meter en een diepte van drie meter (84 m²) en strekt zich in de breedte uit over het perceel. Dit bijgebouw wordt voorzien van een brede overkraging (hellend dak) met een diepte van 1,5 meter. Indien rekening gehouden wordt met deze overkraging heeft de constructie een diepte van 4,5 meter en een oppervlakte van 126 m². Het tweede bijgebouw betreft volgens de aanvraag een stal en heeft een breedte en een diepte van acht meter (64 m²). De twee bijgebouwen samen bestrijken een oppervlakte van 148 m² (190 m² inclusief overkraging).

3.2

De verzoekende partijen betwisten in hun verzoekschrift het werkelijk voorwerp van de vooropgestelde tuinberging en stellen dat in werkelijkheid een grote stal wordt gebouwd voor acht paarden en leiden hieruit onder meer af dat de werkelijke hinder veel groter is dan in de bestreden beslissing gesteld wordt. Hoewel het in de eerste plaats aan de aanvrager toekomt om het voorwerp van de aanvraag te omschrijven, komt het aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toe het werkelijk voorwerp ervan te bepalen en aan de hand van dit werkelijk voorwerp de aanvraag te beoordelen. Overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 VCRO onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid. Daaruit volgt dat de verwerende partij, oordelend in administratief beroep, een eigen beoordeling moet maken van de aanvraag en zo nodig de aanvraag moet herkwalificeren indien zij van oordeel is dat het werkelijk voorwerp van de aanvraag verschilt van het in de aanvraag uitgedrukte voorwerp. Uit de omvang en de wijze van constructie van wat als *'tuinberging'* wordt aangegeven in de aanvraag, blijkt reeds afdoende dat het werkelijk voorwerp van de aanvraag de oprichting betreft van een (grote) paardenstal. De constructie wordt dwars over het perceel ingeplant en bevat acht ramen aan de voorzijde en twee poorten aan de achterzijde. Het is, zelfs op eerste gezicht duidelijk dat de constructie geen tuinberging is maar een paardenstalling voor acht paarden. Ter zitting wordt dit overigens niet langer betwist.

Deze vaststelling volstaat op zich om tot vernietiging te besluiten. Het komt de verwerende partij toe om bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uit te gaan van het werkelijk voorwerp van de aanvraag. De verwerende partij stelt in haar beslissing enkel dat een tuinberging en een stalling (waarmee de kleinere tweede constructie bedoeld wordt) principieel inpasbaar zijn in een

residentiële omgeving. De constructie wordt ingeplant in woongebied. Het komt de verwerende partij toe na te gaan in welke mate de als stalling gebouwde – en thans ook gebruikte - omvangrijke constructie verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en inzonderheid rekening houdend met de wijze van inplanting en de door de verzoekende partijen aangehaalde hinderaspecten.

3.3

Zowel in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 oktober 2017 als in de bestreden beslissing wordt gesteld dat het een algemeen gehanteerd principe voor de beoordeling van woningbijgebouwen bij woningen in vrijstaande bebouwing is dat deze qua oppervlakte 10% van de totale perceeloppervlakte niet overschrijden en dit met een maximum van 75 m².

Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vervolgens tot het besluit komt dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt, omdat de aanvraag de algemeen gehanteerde norm ruim overschrijdt en bijgevolg ook de draagkracht van het perceel, erkent de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de norm overschreden wordt, maar is zij van oordeel dat dit te verantwoorden is omwille van de grote dakoversteek van de tuinberging.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in haar bestreden beslissing de opbouw van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt om vervolgens dit verslag louter tegen te spreken. Tegenover de concrete beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, staat de loutere tegenspraak en beweringen van de verwerende partij. De *post-factum* motivering van de tussenkomende partij kan de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing niet verhelpen. Overigens is de door de tussenkomende partij aangehaalde regelgeving over het bruto-bouwwolume niet van toepassing op de beoordeling van het ruimtelijk beslag van een constructie in functie tot de niet-bebouwde oppervlakte, minstens wordt zulks niet aangetoond. Dit is des te meer het geval gelet op de erg omvangrijke overkraging van 1,5 meter over de volledige breedte van 28 meter.

3.4.

Wat betreft de beoordeling van hinderaspecten overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 12 oktober 2017 het volgende:

“De oriëntatie van de tuinberging verhindert het doorzicht van op het openbaar domein naar het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De voorziene tuinberging heeft een breedte van 28m en staat quasi parallel met de rooilijn ingeplant. Door de oriëntatie en de disproportionele breedte van de constructie ontnemt deze het zicht van op het openbaar domein naar het achtergelegen landschappelijk waardevol gebied.

De inplanting van de stalling op minder dan 10m afstand van de achtergevel van de links aanpalende woning zorgt voor bovenmaatse hinder.

De links aanpalende woning staat dieper en schuin ingeplant ten opzichte van het hoofdgebouw op het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft. De voorziene inplanting heeft 10m afstand bewaard ten opzichte van het hoofdgebouw op het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft.

De stalling bewaard echter maar ca. 8,5m afstand ten opzichte van de achtergevel van het links aanpalend pand waardoor in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de hinder ten gevolge van geur, stof of lawaai bovenmaats zal zijn en de gebruikelijke hinder van

nabuurschap overstijgt. De aanvraag dient dus ook op basis van de te verwachten hinderaspecten geweigerd te worden.”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voegt nog het volgende toe in zijn aanvullend verslag van 14 november 2017:

“De nota stelt dat de inplanting van de tuinberging en stalling een buffer vormen ten opzichte van de rijpiste zodat deze de hinder verkleind.”

Deze redenering kan niet aanvaard worden aangezien het niet de rijpiste is die hinder veroorzaakt maar net de stalling zelf (mest, geluid...).

De nota stelt verder dat het zicht op waardevol agrarisch gebied reeds verstoord is door andere constructies en de tuinberging hiertoe niet bijdraagt.

De evenwijdige inplanting ten opzichte van de rooilijn van een tuinberging met een breedte van 28m ontnemt ontegensprekelijk het doorzicht van op het openbaar domein naar het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Bovendien heeft geen van de aangehaald overige constructies een dergelijk breedte.”

De verwerende partij beantwoordt deze ongunstige verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt:

“De oriëntatie van de tuinberging verhindert het doorzicht van op het openbaar domein naar het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet.

De voorziene tuinberging heeft een breedte van 28m en staat quasi parallel met de rooilijn ingeplant. Er blijft echter nog voldoende ruimte naast de constructie onbebouwd zodat de doorzichten van op het openbaar domein gevrijwaard blijven.

De inplanting van de stalling op minder dan 10m afstand van de achtergevel van de links aanpalende woning zorgt niet voor hinder.

De links aanpalende woning staat dieper en schuin ingeplant ten opzichte van het hoofdgebouw op het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft. De voorziene inplanting heeft 10m afstand bewaard ten opzichte van het hoofdgebouw op het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft.

De stalling bewaard ca. 8,5m afstand ten opzichte van de achtergevel van het links aanpalend pand waardoor in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de hinder ten gevolge van geur, stof of lawaai niet bovenmaats zal zijn.”

De Raad dient opnieuw vast te stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de opbouw van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt om vervolgens dit verslag louter tegen te spreken. De stelling dat er nog “voldoende” ruimte overblijft, lijkt veeleer een stijlclausule en dient minstens sterk genuanceerd te worden. De constructie wordt over de volledige breedte van het perceel ingeplant, zodat de zichthinder naar het achterliggend waardevol agrarisch gebied evident lijkt. Het komt de verwerende partij evenwel toe zulks *in concreto* en na een eigen zorgvuldig onderzoek te beoordelen. Indien in een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diverse ongunstige aspecten op een concrete wijze aan bod komen, mag van de verwerende partij een bijzondere en zorgvuldige aandacht verwacht worden bij de beoordeling van deze aspecten indien andersluidend wordt beslist.

4.

Het middel is gegrond.

VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

Aan de verwerende partij wordt het bevel opgelegd om in het kader van de te nemen herstelbeslissing het dossier voor advies opnieuw voor te leggen aan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, rekening houdend met het werkelijk voorwerp van de aanvraag.

VIII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partijen. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Nicky DILLIËN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 november 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een tuinberging en een stal op de percelen gelegen te 2400 Mol, Hoogeind 57 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 1307 Y en 1307 V.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 april 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH