

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1240
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0494/SA

Verzoekende partij	de heer Robert PEETERS vertegenwoordigd door advocaat John TOURY, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1800 Vilvoorde, Jean Baptist Nowélei 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de lv VAN EYCK vertegenwoordigd door advocaat Walter BROOTHAERS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3090 Overijse, Esdoornlaan 5

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 12 januari 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse van 15 maart 2016 gedeeltelijk ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een gemengde loods op de percelen gelegen te 3090 Overijse, Duisburgsesteenweg 54, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummers 107d en 108.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partij verzoekt door neerlegging ter griffie op 1 juni 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partij met een beschikking van 19 juni 2017 toe in de debatten.

2.
De Raad willigt met een arrest van 12 september 2017 met nummer RvVb/S/1718/0043 de vordering tot schorsing in. Verwerende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.
Verwerende partij dient een antwoordnota in, en legt het administratief dossier neer in het gerelateerde dossier met rolnummer 1617/RvVb/0477/A. De argumentatie van tussenkomenende

partij betreffende de vordering tot vernietiging is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 juli 2018.

Advocaat John TOURY voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij verschijnt schriftelijk. Advocaat Walter BROOTHAERS voert het woord voor tussenkomende partij.

5.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient op 21 augustus 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een gemengde loods (wonen/machineloods) en bijhorende verharding”*.

2.

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

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 12, ‘Duisbergsesteenweg - Koestraat - Ballingstraat - Schapenweg’, goedgekeurd op 9 oktober 1981, in *“het agrarisch gebied”*.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 21 januari 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

De voorgelegde aanvraag heeft betrekking op een nieuwe inplanting van een machineloods met geïncorporeerde woning en erfverharding op een onbebouwd perceel dat gesitueerd is in agrarisch gebied.

Het voorgestelde gebouw heeft een oppervlakte van 50 m x 25 m en een nokhoogte van 11,17 m en is opgevat als een gangbare machineloods. De voorgestelde werken zijn in functie van een akkerbouwbedrijf met loonwerktak. Het bedrijf beschikt over een landbouwnuttige oppervlakte van 80 ha, bestaande uit 15,4 ha grasland en 64,6 ha akkerbouw. Het akkerbouwgedeelte bestaat uit 4,5 ha suikerbieten, 22,5 ha wintertarwe, 3 ha maïs, 15 ha wintergerst, 14 ha winterhaver, 4,6 ha triticaal en ten slotte 1 ha braak. De loonwerkactiviteiten zorgen naar eigen aangeven voor 20% van het inkomen.

De aanvrager beschikt over een uitgebreid machinepark (5 tractoren, maaidorser, pers, ploeg, rotoreg, zaaimachine, sproeier, meststofstrooier, maaibalk, klepelmaaier, 2 hooikeerders,

verreiker, kniklader...) dat momenteel gestald staat in een gehuurde loods op de Taymanstraat 91 in Overijse.

Deze site, gelegen in een gesloten woongebied met landelijk karakter, is geen eigendom en kent geen uitbreidingsmogelijkheden. De site voldoet niet meer aan de noden van een duurzaam hedendaags akkerbouw-en loonwerkbedrijf en is gezien zijn ligging in een zeer intensief bebouwd woonblok, niet gunstig voor het behoud van dit bedrijf.

In de aangevraagde machineloods wordt eveneens een inpandige bedrijfswoning van minder dan 1000 m³ voorzien. Deze bedrijfswoning kan niet worden afgesplitst.

De aanvrager (31 jaar) is, sinds het overlijden van zijn vader medio 2015, de beherend vennoot van de LV Van Eyck, zijn broer Joost is stille vennoot. Gelet op de bedrijfsomvang en de activiteiten, betreft het een volwaardig leefbaar akkerbouw/loonwerkbedrijf. Departement Landbouw en Visserij kan akkoord gaan met de nieuwe inplanting voor het volwaardig akkerbouwbedrijf.

*Slechts onder de voorwaarde dat het landbouwbedrijf effectief door de aanvrager in hoofdberoep wordt uitgebaat, kan het departement Landbouw en Visserij een gunstig advies geven voor de inrichting van de inpandige woning bij het akkerbouw/landbouwloonwerkbedrijf.
...*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied bekend. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in open verband en bedrijfsgebouwen.

Deze aanvraag betreft dus het aanvragen van een gemengde loods, zijnde machineloods een inpandige woning en bijhorende erfverharding.

De inplanting van de loods wordt vastgesteld op 18 m uit de as van de voorliggende straat en op voldoende afstand van de perceelsgrens. De loods dienstig als machineloods heeft een bouwdiepte van 25 m en een gevelbreedte van 50 m. De kroonlijst heeft een hoogte van maximum 5,50 m boven het grondpeil, de nokhoogte bedraagt 11,18 m.

In de aangevraagde machineloods wordt eveneens een inpandige bedrijfswoning van minder dan 1000 m³ voorzien. Deze bedrijfswoning kan niet worden afgesplitst.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende gangbare stedenbouwkundige regels. De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde inplanting de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. Slechts onder de voorwaarde dat het landbouwbedrijf effectief door de aanvrager in hoofdberoep wordt uitgebaat, kan het departement Landbouw en Visserij een gunstig advies geven voor de inrichting van de inpandige woning bij het akkerbouw/landbouwloonwerkbedrijf.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Gelet op de bedrijfsomvang en de activiteiten, betreft het een volwaardig leefbaar akkerbouw/loonwerkbedrijf. Departement Landbouw en Visserij kan akkoord gaan met de nieuwe inplanting voor het volwaardig akkerbouwbedrijf.

Slechts onder de voorwaarde dat het landbouwbedrijf effectief door de aanvrager in hoofdberoep wordt uitgebaat, kan het departement Landbouw en Visserij een gunstig advies geven voor de inrichting van de inpandige woning bij het akkerbouw/landbouw loonwerkbedrijf.

De woning kan slechts uitgevoerd en ingericht worden als er voldoende documenten kunnen voorgelegd worden dat het landbouwbedrijf effectief door de aanvrager in hoofdberoep wordt uitgebaat. Hieronder wordt verstaan dat de zone voor de woning in casco kan opgebouwd worden voor wat betreft de vloeren en buitenwanden loods/woning.

...

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 11 oktober 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 20 december 2016 om dit beroep deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 10 januari 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 12 januari 2017 deels gegrond, en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

...

5.7 Beoordeling

...

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in het agrarisch gebied. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 12 'Duisburgsesteenweg-Schapenweg-Ballingstraat-Koestraat, 'goedgekeurd bij K.B. van 9 oktober 1981, welke een verdere detaillering inhoudt van de gewestplanvoorschriften. De aanvraag valt onder de toepassing van het art. 9 inzake het agrarisch gebied. De bestemming is landbouw in de ruime zin. Hieronder wordt verstaan: landbouw, veeteelt, akkerbouw, tuinbouw en analoge productie-activiteiten die worden uitgeoefend met het oog op de verkoop aan derden met uitzondering van visteelt.

Verder zijn er voorschriften inzake de bebouwing waarin ook de exploitantenwoning is vermeld, de dossiersamenstelling (met verwijzing naar een opgeheven besluit), de inplanting en de welstand van de gebouwen. Inzake de inplanting geldt dat 50m de uiterste bebouwingsgrens is en de inplanting op 12m vanaf de Duisburgsesteenweg dient te gebeuren.

Voor de exploitantenwoning gelden dezelfde voorschriften als binnen de stroken voor hoofdgebouwen in open bebouwing inzake het voorkomen hiervan en voor bedrijfsgebouwen gelden de voorschriften zoals binnen bedrijfsgebouw. Dit laatste voegt toe dat er bouwvrije stroken van 5m vereist zijn, dat de onderzijde van de kroonlijst maximum 7m mag bedragen de dakvorm een maximale helling van 30° mag hebben. Verder geldt een maximale grondbezetting van 50%. Er wordt ook een beplantingsplan opgelegd. Verder zijn parkeerplaatsen vereist a rato van één per 100m² bouwwerken. Aanliggend aan de loods is een verharde circulatiezone voorzien waarop ook geparkeerd kan worden. De aanvraag voldoet aan alle voorschriften van het BPA.

c) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van koorberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze

omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10000l en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 47250l en een totale infiltratieoppervlakte van 85m². De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

d) Voor de oprichting van nieuwe landbouwzetel dient nagegaan te worden in hoeverre er een effectieve landbouwactiviteit is, in hoeverre deze uitgebouwd is, in hoeverre een betere locatie voorhanden is (bv. bij opvolging of overname), in hoeverre er van een leefbaar bedrijf sprake is en in hoeverre de voorgestelde locatie zich leent voor een nieuwe inplanting. Hiertoe is het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling doorslaggevend. Ook in het kader van een landbouwbedrijf dat nog niet leefbaar is zijn er al nieuwe landbouwgebouwen mogelijk en is het mogelijk een nieuwe landbouwzetel op te starten. De gebouwen zijn dan ook noodzakelijk om aan bedrijfsvoering te kunnen doen. Het argument van de beroeper inzake de leefbaarheid doet dan ook maar terzake voor wat betreft de exploitantenwoning. Hierbij wordt het criterium van leefbaarheid wel als voorwaarde gesteld teneinde dat louter residentiële woningen zouden ontstaan onder het voorwendsel van een landbouwbedrijf dat op geen enkel moment leefbaar wordt.

Volgens het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling bestaat de bedrijvigheid enerzijds uit landbouwactiviteiten met een areaal aan 80ha landbouwgrond, bestaande uit 15.4ha grasland en 64.6ha akkerbouw. Het akkerbouwgedeelte bestaat uit 4.5ha suikerbieten, 22.5ha wintertarwe, 15ha korrelmaïs, 15ha wintergerst, 14 ha winterhaver, 4.6ha triticale en ten slotte 1ha braak. Daarnaast staat het loonwerk voor 20% van het inkomen van het bedrijf. Er is dus zeker afdoende aangetoond dat er een landbouwbedrijf is. Ook al zou de nadruk meer op loonwerk gaan liggen, zoals de beroeper argumenteert, dan nog behoort loonwerk tot de landbouwgerelateerde activiteiten die zone-eigen en aanvaardbaar zijn binnen het landbouwgebied. Het hoofdcriterium om te beoordelen of de aanvraag al dan niet een para-agrarisch bedrijf betreft is het volgende: para-agrarische ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is. Er is een nauwe relatie met het landbouwproductieproces en er is een strikte relatie met de voorgebrachte landbouwproducten (slechts hooguit eerste bewerking).

Voor een para-agrarisch bedrijf gelden dezelfde algemene principes voor het inplanten van nieuwe vestigingen binnen het landbouwgebied als voor zuivere agrarische. Aan de para-agrarische bedrijven dienen dezelfde minimumeisen gesteld te worden als aan de agrarische bedrijven.

De beroeper stelt nog dat de last van de bestaande bedrijfszetel verlegd wordt en er daar nog plaats is. Daarbij dient opgemerkt te worden dat Duurzame Landbouwwontwikkeling kennis heeft van het ouderlijk bedrijf en de stopzetting van de activiteiten en dat het aan deze instantie is om te oordelen of een nieuwe bedrijfsinplanting te verantwoorden is. Ook betwist de beroeper dat de loods in verhouding zou zijn tot het machineareaal. Duurzame Landbouwwontwikkeling stelt echter duidelijk dat het een gangbare constructie is voor de gevraagde functie en het machinepark is gedetailleerd daarbij geëvalueerd. Er is geen aanleiding om de expertise hierover in vraag te stellen. Evenmin is er een aanleiding om een opportunitetoordeel te vellen over de nood van de aanvrager aan een welbepaald machinepark en de vergroting daarbij tegenover wat vandaag aanwezig is. Inzake de suggestie van de beroeper aangaande een mogelijke activiteit met paarden, dient vooropgesteld te worden dat dit in het geval van een recreatieve activiteit inderdaad niet planologisch inpasbaar is. Maar een dergelijke bestemmingswijziging valt ook onder de vergunningsplicht gaat en kan dus niet zonder meer tot stand komen op de plaats. Vooralsnog is het echter tendentiekus om aan te nemen dat er een manege-activiteit zou ontplooid worden en is het advies van DULO gestoeld op de kennis van de bedrijfsgegevens.

e) De aanvraag betreft de inplanting van een nieuwe bedrijfszetel. Bij het inplanten van nieuwe bedrijfszetels, ook wanneer deze planologisch in overeenstemming zijn met de voorschriften voor het agrarisch gebied, dient steeds afgewogen te worden of de gekozen inplantingsplaats aanvaardbaar is. Bij de inplanting van nieuwe landbouwgebouwen wordt steeds vertrokken van een inplanting die zo min mogelijk schade aanbrengt aan de omliggende ruimte. Er wordt steeds vooropgesteld om maximaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en plaatsen die structureel aangetast zijn op te zoeken. Om die aansluiting zo goed mogelijk te maken en de impact op het omliggende landschap te verminderen wordt steeds gepleit om de gebouwen zo compact mogelijk te maken. Hier is al in het BPA geoordeeld dat deze zone zich bij uitstek leent voor de verdere invulling als landbouwgebied en met de loods wordt aangesloten op de grootschalige bebouwing van de drukkerij op het aanpalend perceel links. In een straal van ca. 200m rondom het eigendom komen nog een twintigtal bebouwde eigendommen voor, overwegend woningen en ondergeschikt bedrijfsgebouwen.

De beroeper stelt volkomen onterecht dat de aanvraag in een open gebied is gelegen. Uiteraard heeft elk onbebouwd perceel een zekere openheid, maar het gebied is zeker niet open. In de kartering van de landschapsstructuur, zoals die voor heel Vlaanderen werd opgemaakt door de VLM in 1995 ter ondersteuning van landschapsprojecten is de strook zelfs ingekleurd als 'zeer gesloten', wat typerend is voor bebouwde gebieden (alook bosgebieden). In dezelfde atlas is de plaats opgenomen als een plek van 'sterke urbanisatie' (meer dan 30 bebouwingsstippen op 1 km²). Bij de aanvraag is een landschapsplan opgenomen die de fijnere korrel van deze bebouwde omgeving erkent en de integratie nog bevordert. Aan de zuidzijde zijn 8 appelbomen gepland in een ruim plantverband als aanzet van een boomgaard. Aan de oostzijde is een bomenrij met veldesdoorn geplant en aan de straatzijde een haag met vermenging van soorten.

Voor de beroeper zelf kan niet miskend worden dat een deel uitzicht naar het oosten wordt weggenomen, hoewel dit uitzicht nu al beperkt is door de aanwezige afscherming van het perceel met hagen en bomen en de afstand tot de bouwplaats ca. 60m bedraagt. Tevens wordt het zicht ook al deels door de drukkerij benomen. De geprivilegieerde situatie van een groter vrij doorzicht is echter geen verworven recht dat de normale ontwikkeling van het aanliggende gebied mag hypothekeren, maar slechts een tijdelijke situatie ten gevolge van het uitblijven van ontwikkelingen die al bij de opmaak van het BPA en voorafgaand het gewestplan mogelijk werden gemaakt en te verwachten waren. Evenmin is een mogelijke waardevermindering van de aanpalende woningen een stedenbouwkundig argument. In een dergelijk versnipperd gebied is zelfs de afstand die zal bewaard blijven na de uitbouw nog aanzienlijk.

f) Inzake de exploitantenwoning geeft Duurzame Landbouwontwikkeling een advies waar kan worden bij aangesloten. DULO stelt dat slechts een gunstig advies kan gegeven worden onder voorwaarde dat het landbouwbedrijf effectief door de aanvrager in hoofdberoep wordt uitgebaat. Dit wordt niet aangetoond, zodat het advies voor dit onderdeel als ongunstig kan beschouwd worden. Het toelaten van een exploitantenwoning wordt gangbaar verbonden aan het leefbaar karakter van het bedrijf. Hier betreft het een opstartend bedrijf en is deze leefbaarheid nog niet gewaarborgd. Deze voorwaarde moet vermijden dat er te snel bijkomende woningen komen die dan hun functie binnen het bedrijf verliezen en zonevreemd worden. Dit teneinde residentiële druk op het agrarisch gebied te vermijden. De gemeente gaf hieraan gevolg door de woning slechts casco toe te staan.

Hier dient echter opgemerkt te worden dat deze woning al de functionele inrichting van een woning heeft, een ander materiaalgebruik en de gevelopeningen zoals typerend voor woningen. De verbinding met de loods beperkt zich tot één deur en de woning neemt twee halve modules van de loods in. De twee verdiepingen zijn beperkt in hoogte. In deze is het raadzaam om de hele module met woning uit de vergunning te sluiten en slechts de vloerplaat toe te laten voor een eventuele toekomstige invulling van deze hoek van het gebouw. Zelfs bij een casco afwerking is de indeling van de woning met tussenvloer niet geschikt om in te schakelen binnen de bedrijfsvoering en is de bewoning ook moeilijk te vermijden.

g) Inzake het reliëf werden al ingrepen doorgevoerd aan het terrein. Voor dit gedeelte van de aanvraag betreft het aldus een regularisatie. De ingreep in het reliëf is aanzienlijk, door de afmeting van het gebouw (1250m²), maar blijft beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor het gebouw zelf en een circulatiezone aan de voorzijde. De reliëfwijziging laat toe om het gebouw in het talud te schuiven en zo de totale hoogte en impact op de omgeving te verminderen.

h) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft een beperkte impact op de mobiliteit die de draagkracht van de omgeving en de wegenis niet overschrijdt, temeer gezien de ligging aan een drukkere weg naast een bedrijfssite met een grote verkeersgeneratie.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met het BPA;*
- duurzame Landbouwonwikkeling bracht een gunstig advies uit m.b.t. het landbouwkundig aspect van de aanvraag;*
- het gebouw is functioneel en compact en is aansluitend op de al bebouwde en structureel aangetaste omgeving voorzien.*

...

BESLUIT

- 1. Het beroep ingediend door Robert Peeters ... ontvankelijk te verklaren;*
- 2. De aanvraag ingediend door LV Van Eyck ... te vergunnen met volgende voorwaarden:*
 - de groenvoorzieningen opgetekend op het beplantingsplan worden aangelegd ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;*
 - de exploitantenwoning wordt uit de vergunning gesloten, ter hoogte van deze hoek van het gebouw wordt slechts de vloerplaat gerealiseerd.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Tegen (een voorwaarde van) voormelde beslissing wordt ook door tussenkomende partij met een aangetekende brief van 15 maart 2017 een verzoek tot vernietiging ingesteld, gekend onder rolnummer RvVb/1617/0477/A.

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

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

Beroeper kent als overbuur van het landbouwperceel waarop de LV Van Eyck een hangar wenst op te richten, uiteraard hinder en nadelen door dit voorgenomen gigantisch project. Immers daar waar beroeper op heden beschikt over een kilometers vergezicht, zal dit

vergezicht door de bouw van de loods volledig worden weggenomen in oostelijke richting en zal beroeper dienen uit te kijken tegen een immense industriële loods met een lengte langs de straat van 50 meters en dan nog daarbij met een hoogte van 11 meters, dat hoog zal uittorenen boven op het plateau.

Bovendien heeft het aangevraagde gebouw een volume van 11.250 m³ hetgeen de omvang betekent van meer dan 11 landhuizen.

Dit aangevraagde project dient eerder omschreven te worden als een gigantisch industrieel complex dat door zijn inplanting, boven op het plateau, en door zijn hoogte en zijn omvang de hele omgeving zal domineren.

Naast het ontnemen van het vergezicht door het project van de LV Van Eyck, zal beroeper eveneens geconfronteerd worden met ongelimiteerde geluids- en geurhinder, meer eveneens door het af en aanrijden van landbouwvoertuigen recht tegenover zijn eigendom en alle andere hinderlijke activiteiten die aldaar kunnen gevoerd worden. Immers daar waar beroeper op heden een volstrekte rust kent tegenover zijn woning, zal deze rust op allerlei tijdstippen - en dit is in het bijzonder wat landbouwvoertuigen betreft zowel op zaterdag en zondag als overdag en 's nachts - geconfronteerd worden met draaiende dieselmotoren, alsook het aan en afrijden van deze zware voertuigen.

Beroeper beschikt dan ook over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 § 1 VCRO ...
..."

2.

Verwerende partij betwist het belang van verzoekende partij als volgt:

" ...

Verzoekende partij maakt de hinder en nadelen, die hij meent te zullen ondervinden n.a.v. de stedenbouwkundige vergunning, immers niet voldoende waarschijnlijk en concreet in zijn verzoekschrift. Zo brengt hij bijv. geen foto's, genomen uit de woning, bij, waaruit blijkt welk uitzicht er thans vanuit de woning is. Hij beperkt zich louter tot een enkele foto van Google Street View. Verder brengt verzoekende partij ook geen grondplan van zijn woning bij, waaruit blijkt waar precies de verschillende ruimtes (leefruimte, keuken, slaapkamers, enz.) zich in de woning bevinden, zodat ook niet met zekerheid gezegd kan worden of het uitzicht uit de leefruimte al dan niet zal worden gewijzigd.

Nochtans dient een verzoekende partij het mogelijke bestaan van de hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk te maken in het verzoekschrift. De aard en de omvang ervan moeten voldoende concreet omschreven worden ... Indien de verzoekende partij bijvoorbeeld zichthinder of inkijk aanvoert, dan zal ze de afstand tussen de betrokken percelen, de afmetingen van de gebouwen en de plaats van de ramen of terrassen voldoende moeten omschrijven. Het bijvoegen van foto's met de huidige uitzichten helpt de Raad om de opgeworpen mogelijke hinder te kunnen vaststellen. Woont de derde belanghebbende op ruime afstand van het betrokken perceel, dan zal hij zeer concrete gegevens moeten aanleveren om de mogelijke hinder en nadelen aan te tonen ...

In casu beperkt verzoekende partij zich echter tot een vage omschrijving van de gevreesde hinder en nadelen, zonder dit echter te staven aan de hand van stukken of berekeningen. ...

Verzoekende partij maakt de mogelijke hinder en nadelen die hij vreest te zullen lijden, dan ook zeker niet voldoende aannemelijk of waarschijnlijk (zoals gezegd: geen foto vanuit de woning, geen grondplan van woning, geen berekening van afstanden).

Daarnaast dient ook te worden opgemerkt dat het vaststaande rechtspraak is dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en bebouwde of onbebouwde percelen, op zich niet volstaat om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en dus evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden ...

Tenslotte is het ook geenszins zo dat men automatisch een belang heeft bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, omdat men in het administratief beroep bij de deputatie derde-belanghebbende was. Nog steeds dient men in het verzoekschrift tot nietigverklaring voldoende concreet en aannemelijk te maken dat men door de aanvraag hinder en nadelen dreigt te ondervinden, en dat men bijgevolg beschikt over het rechtens vereiste belang bij een procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

*Verzoekende partij laat na om aan te tonen dat hij over het rechtens vereiste belang beschikt, zoals bedoeld in art. 4.8.11, §1 VCRO en art. 56, §1, 1° Procedurebesluit.
...*

3.

Tussenkomen de partij stelt dat zij “*zich voor wat betreft de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing en vernietiging gedraagt naar de wijsheid van de Raad en naar het standpunt en de eventuele excepties die in dat verband door verwerende partij zouden worden ontwikkeld en waarbij zij zich aansluit*”.

Beoordeling door de Raad

1.

Verwerende partij stelt in essentie dat verzoekende partij onvoldoende concreet aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen zal/kan ondervinden uit hoofde van de bestreden vergunning.

2.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

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, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift.

2.

Verzoekende partij wijst in haar verzoekschrift met betrekking tot haar belang op het feit dat zij “*als overbuur van het landbouwperceel*” waarop tussenkomen de partij op basis van de bestreden vergunning “*een hangar wenst op te richten*”, hinder en nadelen zal ondervinden. Zij wijst enerzijds op het feit dat haar huidige “*vergezicht door de bouw van de loods volledig zal worden*

weggenomen in oostelijke richting”, gezien zij voortaan “zal dienen uit te kijken tegen een immense industriële loods met een lengte langs de straat van 50 meters en dan nog daarbij met een hoogte van 11 meters, dat hoog zal uittorenen boven op het plateau”, met “een volume van 11.250 m³ hetgeen de omvang betekent van meer dan 11 landhuizen”. Anderzijds meent zij dat zij “zal geconfronteerd worden met ongelimiteerde geluids- en geurhinder” “door het af en aanrijden van landbouwvoertuigen recht tegenover haar eigendom en alle andere hinderlijke activiteiten die aldaar kunnen gevoerd worden”, terwijl zij “op heden een volstreekte rust kent tegenover haar woning” en “deze rust op allerlei tijdstippen - en dit is in het bijzonder wat landbouwvoertuigen betreft zowel op zaterdag en zondag als overdag en ’s nachts - zal geconfronteerd worden met draaiende dieselmotoren, alsook het aan en afrijden van deze zware voertuigen”.

Door expliciet te wijzen op het feit dat de oprichting van een (grote) machineloods op basis van de bestreden beslissing, enerzijds een verlies aan uitzicht en anderzijds geluids- en geurhinder zal teweegbrengen ten aanzien van haar eigendom (met woning en tuin), maakt verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Dit wordt door verwerende partij overigens expliciet bevestigd in de bestreden beslissing, gezien zij daarin overweegt dat *“voor de beroeper zelf niet kan miskend worden dat een deel uitzicht naar het oosten wordt weggenomen”*. Verzoekende partij beschikt derhalve over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie van belang van verwerende partij, waarbij tussenkomende partij zich aansluit, wordt verworpen.

3.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van het materieel motiveringsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

Doordat overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO een stedenbouwkundige vergunning geweigerd dient te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de vergunningverlenende overheid in de afgeleverde vergunning op een afdoende wijze dient te motiveren waarom het aangevraagde project volgens haar in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

Terwijl in casu dient te worden vastgesteld dat het aangevraagde project geenszins op een afdoende wijze werd getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, noch werd de overeenstemming van het project met de goede ruimtelijke ordening op een afdoende wijze gemotiveerd;

En terwijl vastgesteld dient te worden dat zowel de eigendom van beroeper - als overbuur - niet op een concrete wijze bij de beoordeling van de aanvraag werd betrokken niettegenstaande beroeper uitdrukkelijk in het raam van zijn beroep bij de Deputatie geargumenteed heeft hinder en nadelen te zullen ondervinden door het project van de LV Van Eyck, noch de woningen en gebouwen in de omgeving daar hier juist naar wordt verwezen en de Deputatie hierbij vaststelt dat er een twintigtal bebouwde eigendommen zijn in een straal van ca 200 m rondom het eigendom;

Zodat dient vastgesteld te worden dat de Deputatie de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening niet op een afdoende wijze heeft beoordeeld, noch deze toetsing op een afdoende wijze heeft gemotiveerd.

...

Het project is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: open landbouwgebied wordt verder aangesneden en het uitzicht over het akkerland naar het achtergelegen open gebied wordt weggenomen. Bovendien wordt de bestaande talud - zoals duidelijk blijkt nu de afgravingswerken bij het indienen van het beroep volop aan de gang waren - volledig doorbroken in weerwil van het advies van de dienst openbare werken van de gemeente Overijse die niet akkoord kon gaan met de voorgestelde reliëfwijziging zoals aangevraagd en adviseerde dat een project moest worden uitgewerkt waarbij het talud behouden kon blijven). Dat het talud in casu zondermeer wordt doorbroken, wordt door de Deputatie geenszins in ogeschouw genomen.

Het project van de LV Van Eyck is zowel wat het visueel-vormelijk vlak betreft, als de functionaliteit en de inpasbaarheid zelf betreft, niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Er is een open gebied over een lengte van 400 m langs de Duisburgsesteenweg dat zicht geeft op het hinterland op het stuk van de Duisburgsesteenweg vanaf huisnummer 38 tot aan drukkerij Decoster, huisnummer 56.

Vanaf Drukkerij Decoster richting Eizer centrum begint een ambachtelijke zone. Door de voorgenomen bouw wordt deze bouwvrije open landbouwzone herleid met meer dan 100m. Sedert het van kracht worden van het BPA nr. 12 werd in het landbouwgebied van dit BPA niets meer gebouwd en bleef dit open. Het is het enige open gebied dat de scheiding vormt tussen Overijse Centrum en de deelgemeente Eizer.

Meer nog: zelfs in de ambachtelijke zone van het BPA nr. 12 staat er geen enkel gebouw met deze omvang: zelfs het gebouw Drukkerij Decoster beslaat volgens de berekening van beroeper slechts een oppervlakte van 822m². Aan de overzijde van de steenweg is er het gebouw Vanlancker; volgens de berekeningen van beroeper heeft dit gebouw slechts een bebouwde oppervlakte van 660m².

De aanpalende bebouwing sedert 1976 bestaat enkel uit een uitbreiding van de aldaar reeds jaren bestaande Drukkerij DECOSTER, een zeer beperkte uitbreiding die bovendien ingegraven werd in het talud, zodat deze uitbreiding niet stoorde in het landschap en volledig omgeven is, behoudens aan de straatkant, door een groene buffer bestaande uit hoogstammige naaldbomen die winter en zomer dit gebouw onttrekken aan het gezicht vanuit het hinterland. Dit gebouw bevindt zich bovendien niet in het agrarisch gebied van het BPA nr.12.

Het aangevraagde project heeft een bebouwde oppervlakte in open landbouwgebied van 1.250m². De impact van dit voorgenomen ontwerp is buiten iedere verhouding, is landschappelijk niet te verantwoorden en manifest in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Op geen enkele wijze is dit project verenigbaar met de goede plaatselijke ordening nu er geenszins kan gesteld worden dat deze configuratie en omvang in overeenstemming is met de omliggende percelen en bebouwing: er zijn geen omliggende percelen die bebouwd zijn, enkel betreft het een kleine uitbreiding van de vroegere Drukkerij DECOSTER - die sedert vele jaren aldaar gevestigd is - waaraan de voorziene bouw paalt.

Bovendien stelt de Deputatie volkomen onterecht dat door de uitvoering van het project wordt aangesloten op de grootschalige bebouwing van de drukkerij nu én de drukkerij gelegen is in een ander bestemmingsgebied (dus geen agrarisch gebied volgens BPA nr. 12), én de omvang van de drukkerij - die bovendien historisch is gegroeid - niet in overeenstemming is met de omvang van de loods.

Het volume van de aangevraagde loods beloopt volgens de berekening van de beroeper 11.250m³ en het volume van de gebouwen van drukkerij De Coster 5.500m³; het voorgenomen project is meer dan het dubbele in omvang.

Er is in de nabijheid geen enkel gebouw van deze omvang, met deze lengte langs de openbare weg, noch met deze hoogte (11m), en dan nog imposant ingeplant boven op het plateau, zodat het dominant zal zijn in het landschap en bestaande ruimtelijke ordening totaal zal verstoren. In heel de deelgemeente Eizer is er geen enkel gebouw van deze gigantische omvang, dat dan bovendien ingeplant wordt op het hoge plateau van Eizer, in volledig open gebied, en dan nog met een nokhoogte van 11m zodat dit uittorent boven alle andere gebouwen en van heinde en verre te zien zal zijn.

In die zin is een beoordeling waarbij gesteld wordt dat het project van de LV Van Eyck in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, kennelijk onredelijk. Concreet wordt noch wat betreft het uitzicht van de loods, noch wat betreft de inplanting, het bouwvolume, het gabariet en de omvang, door de Deputatie wat dan ook gezegd. Ook dient te worden vastgesteld dat de voormelde elementen geenszins concreet worden afgetoetst ten aanzien van de aanwezige bebouwing - residentiële en andere - in de omliggende omgeving.

Bovendien dient gewezen te worden op het feit dat de Deputatie volkomen ten onrechte doet uitschijnen dat er - onder verwijzing naar een kartering van de landschapsstructuur zoals deze door de VLM in 1995 zou zijn opgemaakt geworden en de strook waarop het project zou worden gerealiseerd als 'zeer gesloten' wordt gekenmerkt (wat typerend zou zijn voor bebouwde gebieden) en opgenomen werd als een plek van 'sterke urbanisatie' - sprake zou zijn van een dicht bebouwd gebied waar het project van de LV Van Eyck volkomen op zijn plaats zou zijn en zou aansluiten bij de bebouwing op de nevenliggende percelen.

Beroeper wenst dit gegeven nogmaals met klem betwisten en verwijst hiervoor naar de foto zoals hoger in het onderhavige verzoekschrift werd weergegeven. Dat er sprake is van een open gebied en geenszins van een 'zeer gesloten' of 'sterk geurbaniseerd' gebied is zondermeer duidelijk en maar moeilijk betwistbaar.

Opvallend is dat beroeper deze argumenten reeds in de procedure voor de Deputatie heeft opgeworpen. Evenwel dient er te worden vastgesteld dat de Deputatie volledig aan de argumentatie met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening van beroeper is voorbijgegaan. Meer nog, een werkelijke toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt door de Deputatie niet uitgevoerd; minstens is aangaande de motivering van deze toetsing niets in de bestreden beslissing terug te vinden.

Beroeper stelt dan ook vast dat noch zijn woning, noch de bebouwing/percelen agrarische grond in de ruimere omgeving bij de beoordeling van de aanvraag op een concrete wijze worden betrokken. Nochtans maken deze elementen de directe kenmerkende omgeving van de vergunde inrichting uit die overeenkomstig de artikelen 4.3.1 VCRO juncto 1.1.4 VCRO op

een concrete wijze bij de beoordeling dienden te worden betrokken. Het volstaat niet - teneinde de verenigbaarheid van een project met de goede ruimtelijke ordening te toetsen - om louter te verwijzen naar het bestaan van enige bebouwing op een aangrenzend perceel of het bestaan van een twintigtal bebouwde eigendommen in een straal van 200 m rondom het eigendom waarop het project betrekking heeft. Het project diende immers door de Deputatie op een concrete wijze aan de onmiddellijke (en de ruimere omgeving) te worden getoetst en deze toetsing diende op een afdoende wijze te worden gemotiveerd in de beslissing van de Deputatie. Dit is in casu niet gebeurd nu de Deputatie nagelaten heeft de specifieke kenmerken van de in de onmiddellijke omgeving bestaande (residentiële) gebouwen te betrekken bij de beoordeling van het project met de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien heeft beroeper in de procedure voor de Deputatie gewezen op de hinder die gepaard zal gaan met het project van de LV Van Eyck en de aantasting van het wooncomfort van beroeper door deze hinder. De loods die de LV Van Eyck wenst op te richten, zal immers rijbewegingen en geluidsoverlast/geurhinder met zich meebrengen. Met name gaat het in deze over draaiende dieselmotoren, het manoeuvreren van tractoren en het aan- en afrijden van tractoren, het laden en lossen van tractoren, etc. Ook deze elementen - zijnde elementen die direct verbonden zijn met de activiteiten van de LV Van Eyck - dienden bij de beoordeling van het project met de goede ruimtelijke ordening te worden betrokken. Immers zowel de functionele inpasbaarheid, als het ruimtegebruik, de visueel vormelijke aspecten en de hinderaspecten, maken deel uit van de in artikel 4.3.1 VCRO aangegeven elementen op grond waarvan de goede ruimtelijke uitvoeringstoets dient te worden uitgevoerd.
...

In haar wederantwoordnota voegt zij hieraan nog het volgende toe :

“ ...
Vooreerst dient vastgesteld te worden dat de argumentatie van de Deputatie in het raam van de vernietigingsprocedure gelijklopend is met de argumentatie die die Deputatie gevoerd heeft in het raam van de schorsingsprocedure. Evenwel heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het raam van de schorsingsprocedure reeds vastgesteld dat het tweede middel in de aangegeven mate ernstig was. De Raad stelde hierbij vast dat de Deputatie in haar beoordeling onder ander nagelaten had het project te toetsen op zijn verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Enig argument waaruit zou blijken dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in zijn arrest van 12 september 2017 dit gegeven niet correct zou hebben beoordeeld, wordt door de Deputatie niet bijgebracht. Zodoende worden de vaststellingen van de Raad voor Vergunningsbetwistingen op dit punt op geen enkele wijze ontkracht.

...
De voormelde vaststellingen blijven ook in het raam van de vernietigingsprocedure onverlet gelden.
...”

2.

Verwerende partij betwist het middel als volgt:

“ ...
Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing wel degelijk de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag uitvoerig en op een afdoende wijze op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening getoetst.

Zo heeft zij vooreerst uitdrukkelijk de onmiddellijke omgeving beschreven (o.a. vermenging van functies in onmiddellijke omgeving met hoofdzakelijk woningen en ondergeschikt grootschalige bebouwing van o.a. drukkerij en tuinaanlegbedrijf; reeds versnipperde

onmiddellijke omgeving en veel verspreide bebouwing), en heeft zij in haar beoordeling ook met deze in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand rekening gehouden. ...

Daarnaast heeft verwerende partij ook uitdrukkelijk de eventuele hinderaspecten voor de omwonenden ten gevolge van de nieuwe bedrijfsloods onderzocht, waaronder de visuele impact van de nieuwe loods. De argumentatie van verzoekende partij kan derhalve niet worden gevolgd waar zij stelt dat er in de bestreden beslissing op geen enkele wijze is nagegaan of de nieuwe stal visueel-vormelijk aanvaardbaar is in de onmiddellijke omgeving.

...

Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat verwerende partij in de bestreden beslissing niet op afdoende wijze de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zou hebben onderzocht.

Van enige schending van de artt. 1.1.4 en/of 4.3.1, §2 VCRO kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van de formele en/of materiële motiveringsplicht (artt. 2 en 3 formele motiveringswet). De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Van enige schending van het formele en/of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen.

...

3.

Tussenkomen de partij betwist het middel als volgt:

“ ...

Onmogelijk kan worden aangenomen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met de argumentatie die de verzoekende partij in verband met de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening heeft laten gelden en nog veel minder dat het aangevraagde project geenszins op een afdoende wijze werd getoetst aan de goede ruimtelijke ordening en dat de overeenstemming van het project met de goede ruimtelijke ordening niet op een afdoende wijze werd gemotiveerd.

De bestreden beslissing overweegt ...

Met deze motivering is er, in tegenstelling tot wat verzoeker voorhoudt, in de bestreden beslissing voldaan aan de formele en materiële motiveringsplicht van bestuurshandelingen.

Er werd duidelijk gemotiveerd om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen, binnen de toepasselijk planologische context, het project kon vergund worden en de aangehaalde motieven volstaan om deze beslissing te dragen.

De vergunningverlenende overheid moet de overeenstemming van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beoordelen op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria. Zij moet daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De vergunningverlenende overheid heeft bij deze beoordeling een discretionaire bevoegdheid.

Het volstaat dat zij haar beoordeling steunt op rechtens aanvaardbare motieven, die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn, met de vereiste zorgvuldigheid worden vastgesteld en die in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

In de uitoefening van zijn wettigheidtoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

De Raad is alleen bevoegd om te onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen.

Uit de beoordeling in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij duidelijk motiveert waarom de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt dat de bestreden beslissing, in het licht van de argumentatie in haar beroepschrift, niet afdoende motiveert waarom en kennelijk onredelijk oordeelt dat het bouwproject verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, die onder meer wordt bepaald door haar woning en het aan het bouwperceel palende drukkerijgebouw.

2.

Artikel 4.3.1. VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

‘§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand ...

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door ... een gemeentelijk plan van aanleg ... waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.'

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken, voor zover deze niet reeds zijn behandeld en geregeld in de voorschriften van het BPA.

Zij diende daarbij in de eerste plaats rekening te houden met *"de in de omgeving bestaande toestand"*. Dit betreft 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 die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, evenals de argumentatie in het beroepschrift van verzoekende partij, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria (in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO) *in casu* inzonderheid de schaal en de hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de woning van verzoekende partij aan de overzijde van het bouwperceel en de drukkerij op het aanpalend perceel.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenende bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

Het bouwperceel is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nr. 12 *"Duisbergsesteenweg - Koestraat - Ballingstraat - Schapenweg"*, in *"het agrarisch gebied"*. De bouwaanvraag diende dan ook in eerste instantie te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA. De voor huidige zaak relevante bepalingen luiden als volgt:

'9.1. Bestemming

Het agrarisch gebied is bestemd voor de landbouw in de ruime zin ...

9.2. Bedrijfsgebouwen

9.2.1. Het agrarisch gebied mag enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen omvatten, alsmede de woning van de exploitanten.

...

9.2.3. Inplanting

Deze bouwwerken dienen verplichtend ingeplant binnen een strook van 50,00m te rekenen vanaf de as van de voorliggende weg en op minimum 10,00m van deze t.o.v. de Schapenweg en op minimum 12,00m t.o.v. Duisburgsesteenweg.

9.2.4. Welstand der bouwwerken

... 9.2.4.2. bedrijfsgebouwen : zie artikel 7.3.'

Het betreffende artikel waarnaar wordt verwezen inzake de welstand van de gebouwen ressorteert onder artikel 7 inzake "bedrijfsgebied", en luidt als volgt:

7.3. Welstand van de gebouwen:

In het bedrijfsgebied mogen de bouwwerken een industrieel of ambachtelijk karakter vertonen. De bouwvergunning kan het materiaalgebruik nader omschrijven.'

Gelet op geciteerde bepalingen van het BPA diende de bouwaanvraag, onafgezien van de gedetailleerde voorschriften inzake onder meer de inplanting en de welstand van de (agrarische) bedrijfsgebouwen, door de vergunningverlenende overheid onverminderd te worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wat betreft (onder meer) de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, het bodemreliëf en hinderaspecten. Omtrent deze (relevante) aandachtspunten en criteria zijn er in het BPA immers geen gedetailleerde voorschriften opgenomen in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO, zodat de vergunningverlenende overheid ter zake nog steeds over een discretionaire bevoegdheid beschikt en haar beslissing afdoende moet motiveren. Dit gegeven wordt door partijen op zich niet betwist.

5.

De aanvraag voorziet (in functie van een akkerbouwbedrijf met loonwerktak) in de bouw van een nieuwe machineloods (met in pandige bedrijfswoning die in de bestreden beslissing vooralsnog van vergunning wordt uitgesloten) met bijkomende erfverharding, met een (volgens het formulier inzake de statistiek van de bouwvergunningen) totale bebouwde oppervlakte van 1.250m² en een totaal volume van 10.331m³. De loods wordt (conform het BPA) ingeplant op 18m uit de as van de Duisburgsesteenweg, en heeft (conform het BPA) een bouwdiepte van 25m en een gevelbreedte (langsheen de Duisburgsesteenweg) van 50m, met een kroonlijsthoogte van 5,50m boven het genormaliseerd maaiveld en een nokhoogte van 11,33m. Verzoekende partij stelt in essentie dat het gabarit en de omvang van de loods onverenigbaar is met de bebouwing op de omliggende percelen, en dat de loods mede gelet op de inplanting op een plateau dominant zal zijn in het landschap.

In de bestreden beslissing wordt (onder meer) het volgende overwogen inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening:

"... met de loods wordt aangesloten op de grootschalige bebouwing van de drukkerij op het aanpalend perceel links. In een straal van ca. 200m rondom het eigendom komen nog een twintigtal bebouwde eigendommen voor, overwegend woningen en ondergeschikt bedrijfsgebouwen.

...

Voor de beroeper zelf kan niet miskend worden dat een deel uitzicht naar het oosten wordt weggenomen, hoewel dit uitzicht nu al beperkt is door de aanwezige afscherming van het perceel met hagen en bomen en de afstand tot de bouwplaats ca. 60m bedraagt. Tevens wordt het zicht ook al deels door de drukkerij benomen. De geprivilegieerde situatie van een groter vrij doorzicht is echter geen verworven recht dat de normale ontwikkeling van het aanliggende gebied mag hypothekeren, maar slechts een tijdelijke situatie ten gevolge van het uitblijven van ontwikkelingen die al bij de opmaak van het BPA en voorafgaand het gewestplan mogelijk

werden gemaakt en te verwachten waren. ... In een dergelijk versnipperd gebied is zelfs de afstand die zal bewaard blijven na de uitbouw nog aanzienlijk.

...

Inzake het reliëf werden al ingrepen doorgevoerd aan het terrein. Voor dit gedeelte van de aanvraag betreft het aldus een regularisatie. De ingreep in het reliëf is aanzienlijk, door de afmeting van het gebouw (1250m²), maar blijft beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor het gebouw zelf en een circulatiezone aan de voorzijde. De reliëfwijziging laat toe om het gebouw in het talud te schuiven en zo de totale hoogte en impact op de omgeving te verminderen.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft een beperkte impact op de mobiliteit die de draagkracht van de omgeving en de wegenis niet overschrijdt, temeer gezien de ligging aan een drukker weg naast een bedrijfssite met een grote verkeersgeneratie.

...

6.

Er wordt geoordeeld dat op basis van geciteerde motieven van de bestreden beslissing, en mede in het licht van de argumentatie in het beroepschrift van verzoekende partij, niet blijkt dat de schaal en het gabarit van de loods, als relevante aandachtspunten in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, afdoende concreet werden getoetst ten opzichte van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, waaronder de woning van verzoekende partij.

De overweging in de bestreden beslissing dat *“met de loods wordt aangesloten op de grootschalige bebouwing van de drukkerij op het aanpalend perceel links”*, die nu reeds het uitzicht van verzoekende partij naar het oosten deels zou beperken, laat na om de schaal en het gabarit van de loods concreet te toetsen aan deze van het bestaande (naastgelegen) drukkerijgebouw, dat enkel abstract wordt beschreven als *“grootschalige bebouwing”*. Voorts wordt de inplanting van de loods ten opzichte van het drukkerijgebouw en de woning van verzoekende partij evenmin voldoende concreet betrokken bij de ruimtelijke beoordeling. Hoewel de loods, in navolging van het drukkerijgebouw, eveneens deels in het talud zal worden ingeplant, teneinde volgens de bestreden beslissing *“de totale hoogte en impact op de omgeving te verminderen”*, blijkt uit de stukken van het dossier dat ze ten opzichte van het drukkerijgebouw alleszins (hoger) op het plateau wordt voorzien, en mede gelet op het gabarit derhalve meer dominant aanwezig zal zijn in het glooiende landschap dan het drukkerijgebouw, waaromtrent de bestreden beslissing geen nadere concrete motivering omvat.

De overweging in de bestreden beslissing dat *“in een straal van ca. 200m rondom het eigendom nog een twintigtal bebouwde eigendommen voorkomen, overwegend woningen en ondergeschikt bedrijfsgebouwen”*, vormt evenmin een concrete beoordeling van de schaal en het gabarit van de loods ten opzichte van deze gebouwen. Het betreft een loutere vaststelling, waarbij abstractie wordt gemaakt van de specifieke kenmerken van de *“bebouwde eigendommen”*, inzonderheid hun schaal en voorkomen in het landschap. Bovendien kan verwerende partij niet nalaten de aanvraag te toetsen aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, die *in casu* vooral wordt gedetermineerd door de omliggende (bebouwde) percelen, inzonderheid de woning van verzoekende partij en het drukkerijgebouw.

Beide overwegingen vormen dan ook geen afdoende motivering met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De overwegingen dat het uitzicht van verzoekende partij *“nu al beperkt is door de aanwezige afscherming van het perceel met hagen en bomen en de afstand tot de bouwplaats ca. 60m bedraagt”*, terwijl *“de afstand die zal bewaard blijven in een dergelijk versnipperd gebied zelfs na de uitbouw nog aanzienlijk is”*,

doen geen afbreuk aan voormelde vaststellingen. Hoewel verzoekende partij ingevolge de ligging van haar eigendom in agrarisch gebied (volgens zowel het gewestplan als het BPA) niet kan eisen dat er aldaar nooit agrarische constructies worden opgericht, dient zij niet om het even welke constructie te aanvaarden, zelfs indien zij heden slechts een beperkt uitzicht zou hebben op de bouwplaats, en de afstand tot haar eigendom volgens de bestreden beslissing (slechts) circa 60m bedraagt. Het gebeurlijk reeds beperkt uitzicht van verzoekende partij vanop haar eigendom richting het bouwperceel en de afstand tussen beide percelen doen geen afbreuk aan de noodzaak om de ruimtelijke inpasbaarheid van de loods ten opzichte van de omliggende (bebouwde) percelen te beoordelen en afdoende te motiveren.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Eerste middel

Het eerste middel dient in het licht van de beoordeling van het tweede middel niet te worden onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Iv VAN EYCK is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 12 januari 2017, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een gemengde loods op de percelen gelegen te 3090 Overijse, Duisburgsesteenweg 54 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nrs. 107d en 108.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende 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, bepaald op de rolrechten ten bedrage van 275 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op de rolrechten ten bedrage van 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 augustus 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE

