

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0522 van 5 augustus 2014
in de zaak 1213/0371/A/2/0348

In zake:

1. de heer **Alexander VAN DER LINDEN**
2. de heer **René VAN LANDEGHEM**
3. de heer **Koen VAN DUYSE**
4. het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente TEMSE**

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

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer **Kristof JANSSENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany CORNELIS
kantoor houdende te 9840 De Pinte, Pont-Noord 15A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 februari 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 10 september 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan en onder voorwaarden voor de gedeeltelijke sloop, uitbreiding en regularisatie van een zeugenbedrijf.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9140 Temse, Korte Landmolenstraat 2A en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0354B, 0374A, 0375 en 0376A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koenraad VAN DE SIJPE die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jeroen DE SCHRYVER die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De heer Kristof JANSSENS verzoekt met een aangetekende brief van 2 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 25 april 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 16 april 2007 verleent de bevoegde minister aan de tussenkomende partij een (eerste) voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een nieuwe varkensstal met loods, met aanduiding op de plannen van een inpandige woongelegenheid.

De Raad van State vernietigt met een arrest van 15 juni 2010 (nr. 205.191) deze beslissing van de minister.

De werken die de tussenkomende partij in tussentijd was gestart, werden stilgelegd omdat ze niet in overeenstemming waren met de vergunde plannen.

De tussenkomende partij dient hierop een regularisatieaanvraag in.

De bevoegde minister verleent op 28 mei 2009 een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een bestaande zeugenstal. De Raad van State vernietigt met een arrest van 28 februari 2011 (nr. 211.567) de beslissing van de minister.

De Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde, zetelend zoals in kort geding, willicht op 29 juni 2009 de milieustakingsvordering in die door de verzoekende partijen was ingesteld en beveelt hierbij de staking van de werken en het herstel in de oorspronkelijke toestand:

“ ...

Uit de aangebrachte relevante feitelijkheden en de overige gegevens waarop de rechtbank vermag acht te slaan, met betrekking tot de al of niet rechtsgeldigheid van de bouwvergunning dient zij vast te stellen dat voormelde vergunning werd afgeleverd ter regularisatie van de stilgelegde werken, vermits deze fundamenteel afwijken van de vergunde plannen bij besluit van 16 april 2007.

Middels een schrijven d.d. 14 juli 2008, werd door het begeleidend studiebureau van eiser aan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar 2 sets van 3 plannen overgemaakt.

Samen met eisers dient te worden vastgesteld dat deze plannen fundamentele wijzigingen voorzien ten aanzien van de oorspronkelijke plannen die bij het aanvankelijk aanvraagdossier werden gevoegd. Deze plannen werden uiteindelijk door de bevoegde minister vergund. Er mag tevens worden aangenomen dat de minister op de hoogte was van deze wijziging, waar dit op 14 januari 2009 door de gemeente Temse werd meegedeeld aan de administratie van het Vlaamse Gewest.

Het aanvraagdossier heeft na het openbaar onderzoek essentiële wijzigingen ondergaan. De naleving van de formaliteiten met betrekking tot het openbaar onderzoek is substantieel vermits belanghebbende derden hun bezwaren moeten laten kennen en de bevoegde overheid desbetreffend moet kunnen oordelen. Vermits in casu is aangetoond dat het aanvraagdossier na het openbaar onderzoek grondig werd gewijzigd zijn de formaliteiten van het openbaar onderzoek geschonden. De rechtbank stelt vast dat de door de bevoegde minister afgeleverde vergunning d.d. 8 april 2009 onwettig is. Krachtens art. 159 van de Grondwet dient deze dan ook buiten toepassing te worden gelaten.

...

Verweerder heeft niet gebouwd volgens de oorspronkelijk vergunde plannen maar een andere constructie opgericht, waarvoor hij een nieuwe bouwaanvraag heeft ingediend. Hierdoor heeft hij aan zijn oorspronkelijke vergunning d.d. 16 april 2007 verzaakt. Dit moet worden gelijkgesteld met een definitieve weigering.

Rekening houdend met het voorgaande dient de rechtbank vast te stellen dat de verleende milieuvergunning vervallen is.

...

Nu verweerder niet over de vereiste stedenbouwkundige en milieuvergunning beschikt dringt de staking van de aangevangen en verder gezette bouwwerken zich op.

Tevens dringt zich het herstel in de oorspronkelijke toestand op, zoals hierna in het dictum bepaald, nu is aangetoond dat de wettelijke noodzakelijke vergunningen niet voorhanden zijn in hoofde van verweerder, onder verwijs wat desbetreffend hierboven werd aangenomen. Bovendien vloeit hieruit verder voort dat de termijn van twee jaar toepassing van art. 128 DORO, waarbinnen moet gestart worden met de verwezenlijking van de vergunning vanaf de afgifte hiervan. De oorspronkelijke vergunning werd verleend op 16 april 2007.

...

De tussenkomende partij dient vervolgens een nieuwe regularisatieaanvraag in.

De verwerende partij weigert op 24 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor de gedeeltelijke sloop, aanpassing en regularisatie van een zeugenbedrijf.

De tussenkomende partij stelt tegen deze beslissing beroep in bij de Raad maar doet naderhand afstand van geding.

De verwerende partij weigert ook op 28 juli 2011 en op 29 maart 2012 nieuwe aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning voor de gedeeltelijke sloop, aanpassing en regularisatie van het zeugenbedrijf (de eerste wegens onvolledigheid van het dossier en het ontbreken van het brandweeradvies en de tweede omwille van de impact op de waterhuishouding).

Volgens gegevens verschaft op de openbare zitting zou inmiddels in 2012 een definitieve milieuvergunning zijn verleend voor het zeugenbedrijf.

2.

Op 22 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“GEDEELTELIJKE SLOOP, UITBREIDEN EN REGULARISEREN VAN ZEUGENBEDRIJF, AANLEG BUFFERBEKKEN”*. Dit is de aanvraag die geleid heeft tot de thans bij de Raad bestreden beslissing.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 juli 2012 tot 4 augustus 2012, worden 136 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de eerste, tweede en derde verzoekende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling brengt op 27 juli 2012 volgend gunstig advies uit:

“ ...

Het betreft hier een in opbouw zijnd nieuw zeugen bedrijf met jonge bedrijfsleider waarbij men een uitbreiding voorziet van de bestaande stal en herschikking van een eerder vergunde stal. Tevens wordt er voorzien in een toezichtswoning binnen de voorziene constructies.

Gelet op de aard en de omvang van dit bedrijf is er uit landbouwkundig oogpunt geen bezwaar.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 september 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Overeenstemming met de goede ruimtelijk ordening

1°

Het goed is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. De aanvraag tot oprichting van een nieuw varkensbedrijf is hier aldus bestaanbaar. Naast de gegevens van landbouwkundige aard dient echter ook rekening gehouden met planologische beschouwingen en stedenbouwkundige bepalingen. Overwegingen met betrekking tot de inplanting van de inrichting, zijn overwegingen die de beoordeling betreffen van de overeenstemming van de inrichting met de goede plaatselijke ordening van het gebied. Hetzelfde geldt ook voor overwegingen in de zin dat een inrichting het homogeen karakter van het landbouwgebied zou schenden of zou leiden tot versnippering van de open ruimte. (cfr. omzendbrief).

Het goed ligt in het bolle akkergebied, een kenmerkend landschap in het Waasland. Het dichtstbijzijnde landgebouw bevindt zich op ongeveer 600 m. van de bouwplaats, aan de overzijde van de autosnelweg. Langs dezelfde zijde van de autosnelweg bevindt het dichtstbijzijnde landgebouw zich op ongeveer 700 m. De omgeving is aldus zeer open en uitgesproken landelijk, met her en der een aantal huizengroepen, al dan niet in lintvorm. Het varkensbedrijf zal aldus, naast de aanwezigheid van de autosnelweg en zijn infrastructuur, een beeldbepalend element vormen in een voor de rest homogeen landbouwgebied, gekenmerkt door akkers, weilanden en residentiële woningen.

Op 9/8/2007 werd het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Temse door de Bestendige Deputatie goedgekeurd. In het richtinggevend gedeelte is opgenomen dat in de gemengde landbouwzone (boven de dorpenband) geen nieuwe en grootschalige vestigingen van niet-grondgebonden landbouw mogelijk zijn. Het beleid in dit gebied is immers gericht op het bestendigen van het agrarisch grondgebruik en het open houden van het landschap (p. 177-178). Deze ruimtelijke visie volgde uit de aanbevelingen uit de Studie Landelijk Gebied Temse, opgemaakt door de dienst Land- en Tuinbouw van de provincie Oost-Vlaanderen. In het bindend gedeelte is opgenomen dat de gemeente aandacht zal hebben voor het behoud van de bolle akkerstructuur. Deze onderdelen zijn bindend voor de gemeente en voor de instellingen die eronder ressorteren.

2°

Het college heeft in het kader van eerdere vergunningsaanvragen steeds een negatief standpunt ingenomen. Het college was ervan overtuigd dat een dergelijk bedrijf aldaar niet thuis hoort. Het zal de leefbaarheid van het gebied nog meer aantasten, bovenop de onmiddellijke nabijheid van de E17. Het college blijft bij deze visie, en vindt de overtreding zelfs zeer groot omdat de omgeving nog meer wordt belast met extra visuele hinder. De visuele hinder wordt in huidige aanvraag nogmaals versterkt, nu de aanvraag ook een citerne omvat van 17,30 m breed en 3,84 m hoog, materiaalkeuze en kleur niet gekend, en dit op korte afstand van de perceelsgrens, zonder groenscherm als visuele afscherming.

3°

Art. 4.3.1. §2, 2° van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1° van datzelfde artikel, kan in rekening brengen om de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening te beoordelen. Op basis van functionele inpasbaarheid (nieuwe niet-grondgebonden landbouw is niet gewenst binnen de gemengde landbouwzone) en hinderaspecten (visuele hinder) wordt deze aanvraag aldus negatief beoordeeld.

4°

Op het openbaar onderzoek werden 136 bezwaarschriften ingediend. Het college sluit zich aan bij de argumenten zoals opgebouwd door de klagers, waarvan een aanzienlijk aantal in de onmiddellijke omgeving van de constructie wonen.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

4.3.5. Uitgeruste weg : in orde

4.3.6. Maximum volume bedrijfswoningen : in orde

4.3.7. Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen : n.v.t.

4.3.8. Rooilijn en reservatiestrook : is voorzien in de aanvraag

...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse weigert op 10 september 2012 op grond van het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 8 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 december 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens het ingediende plan.

Na de hoorzitting van 27 november 2012 beslist de verwerende partij op 20 december 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan en onder de voorwaarde de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen na te leven. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich in het landelijke gebied ten noorden van het centrum van de gemeente Temse, kortbij de autosnelweg E17 en grondgebied Sint-Niklaas. Het perceel van voorliggende aanvraag situeert zich langsheen de lange, zuidelijke helling naar de aldaar voorkomende brug over de E17.

Het perceel is gelegen binnen een door de grootschalige infrastructuur die het doorsnijden gehavend gebied dat abstractie makend van die grootschalige infrastructuur een vrij open karakter heeft maar ook bezaaid is met her en der voorkomende woningengroepen, al dan niet in lintvorm ingeplant langs de dit gebied doorsnijdende wegen.

Het perceel grenst voor meer dan 200 m aan de volwaardig uitgeruste weg Korte Landmolenstraat, heeft een diepte van circa 120 m en betreft een voormalig akkerland dat door andere akkerlanden is omgeven.

Aan de overkant van de aanliggende helling situeren zich enkel onbebouwde eigendommen. Rechts van het perceel van de appellant staat een oude gedesaffekteerde hoeve die uit een oude woning en een stalling bestaat en die een gebouwenlint afsluit dat hoofdzakelijk uit villa's bestaat. Aan de overkant van de eigenlijke Elsstraat, achter de hoekverdraaiing, situeren zich twee villa's en een boerderij.

Appellant, Kristof Janssens, een landbouwer wonende te Veldstraat 212A, wenst een nieuw varkensbedrijf op te richten op de akker- en weilanden gelegen op de hoek van de Korte Landmolenstraat en de Elsstraat-Zuid. Deze percelen werden via een grondruilovereenkomst verworven.

Met het oog op deze exploitatie werd een milieuvergunning verkregen op naam van nv Gekiere en Zoon. De aanvraag had betrekking op het 'verplaatsen' van een deel van een runder- en kippenbedrijf van nv Gekiere en Zoon uit Rumbeke naar Temse, en het omvormen van dit bedrijf naar een varkensbedrijf.

Tegelijkertijd werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het bouwen van een nieuwe varkensstal met loods.

De deputatie verleende op 19 oktober 2006 een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een zeugenstal in nieuwbouw.

De bevoegde minister bevestigde na een beroep door het college van burgemeester en schepenen op 16 april 2007 de beslissing van de deputatie, doch onder voorwaarden van de aanleg van een welomschreven groenscherm, aan te planten binnen het eerstvolgende plantseizoen na de bouw van het bedrijf. In de herfst van 2007 werd gestart met de bouwwerken.

Bij de aanvang werd volgens appellant opgemerkt dat de helling van de weg en het perceel in de lengterichting, tussen begin en einde van de stal een niveauverschil inhoudt van ca. 70 cm. Door het feit dat de bouwgrond een bolle akker was, zou bij het uitvoeren van de stal als weergegeven op de vergunde plannen, het voorste deel van de stal, daar waar de voeders worden gestockeerd, onder het maaiveld terecht komen met mogelijke kans op instroom van water.

Om deze reden werd volgens appellant tijdens de aanvang van de werken geopteerd de nulpas van de stal met de kelder te verhogen waardoor waterinstroom wordt vermeden.

De opsplitsing tussen het voorste deel en het achterste deel werd gerealiseerd onder de vorm van een opstap met een verspringing in de dakconstructie tot gevolg.

Eveneens werd toen geopteerd om prioriteit te verlenen aan de bouw van het varkensgedeelte en de loods en de woning in een tweede fase te bouwen teneinde de rendabiliteit van het project niet in het gedrang te brengen.

De oorspronkelijke vergunning werd evenwel op 15 juni 2010 vernietigd door de Raad van State.

Andere pogingen om alsnog een vergunning te krijgen resulteerden zoals hiervoor in het punt 'historiek' geschetst niet in het verhoopte resultaat.

Er werd vastgesteld dat de werken deels werden uitgevoerd op het openbaar domein. Het gedeelte van het in oprichting zijnde gebouw dat werd opgetrokken voor de grenslijn met de Korte Landmolenstraat varieert van 0,00 naar een diepte van 1,40 m, verlopend over een breedte van 43,98 m en het gedeelte van de verharding voor het laden en lossen in aansluiting op de openbare weg, dat voor de grenslijn werd aangelegd, heeft een breedte van ca. 23,41 m bij een diepte van 2,49 m schuin verlopend naar 1,72 m.

Appellant beoogt een vergunning te bekomen voor een nieuwe varkensstal, waarbij het al bestaande gebouwdeel gereduceerd wordt om aan de voorzijde een grotere bouwvrije strook te kunnen vrijwaren, en anderzijds uitgebreid wordt naar het oosten toe, om een vergelijkbare capaciteit te behouden.

Het uiteindelijke gebouw zou 83,85 m breed worden en 34,74 m diep met vooraan rechts een uitbouw van 2,54 m diep op 15,25 m breed. De nokhoogte bedraagt 10,12 m (het straatniveau bedraagt -1,33 m), de kroonlijsthoogte vooraan 5,55 m en achteraan 2,95 m.

Om aan de zijde van de korte Landmolenstraat niet meer op openbaar domein te bouwen en in een groenscherm te kunnen voorzien wordt een ruim gedeelte van de voorzijde van de zeugenstal gesloopt.

Het te slopen gedeelte behelst de volle breedte van het gebouw langs de korte Landmolenstraat, bij een diepte van 4,62 m ter hoogte van de laad- en loskade en diepte van 8,55 m over de volle breedte van de zeugenstal.

Hierdoor bedraagt de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 6,41 m.

In de vrijgemaakte voorste bouwvrije strook zou een 4,5 m hoog streekeigen groenscherm aangeplant worden over de volle breedte van het perceel, op 2 inritten na, een groenscherm dat ook aan de oostelijke perceelsgrens voorzien wordt.

Aan de linkse zijde wordt voorzien in een uitbreiding van de zeugenstal over de volle resterende diepte van de te behouden zeugenstal, met een diepte van 34,74 m en bij een breedte van 12,55 m, met een aanpalend hellend vlak van 13,20 m lengte bij breedte van 2,50 m, voor het toegankelijk maken van de zeugenstal.

Qua materiaalgebruik wordt geopteerd voor antractietkleurige golfplaten als dakbedekking, silexbeton wanden poolwitgrijs op een gladde betonnen plint met bovenaan windzeilen en polycarbonaatbakken.

In de loods wordt een noodwoning voorzien voor de exploitant en zijn gezin.

Voorliggende aanvraag tracht tegemoet te komen aan de opmerkingen van het weigeringsbesluit van de deputatie van 29 maart 2012, door het voorzien van een deels ondergronds, deels bovengronds bufferbekken met een inhoud van ca. 709.000 liter, in combinatie met de reeds voorziene regenwaterputten (50.000 liter). Bodemonderzoek heeft uitgewezen dat er slechts beperkt tot geen infiltratie mogelijk was, waardoor de initieel voorziene infiltratievijver aan nut verliest.

De citerne heeft een diameter van 17.30m en bevindt zich op een afstand van 4,15 m tot 4,53 m uit de perceelsgrenzen. De bovengrondse hoogte bedraagt 3,84 m.

...

2.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het gaat hier immers om een aanvraag in functie van een agrarische activiteit, het kweken van varkens.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

De voorliggende aanvraag strekt enerzijds tot het regulariseren van de al uitgevoerde werken en anderzijds tot het uitvoeren van aanpassingswerken teneinde het gedeelte opgetrokken op het openbaar domein en een ruimere diepte in functie van de aanleg van een groenscherm, te verwijderen.

Aan de linkse zijde wordt tevens voorzien in een uitbreiding van de zeugenstal over de volle resterende diepte van de te behouden zeugenstal, met een aanpalend hellend vlak, voor het toegankelijk maken van de zeugenstal.

De beoogde functie, landbouw, is binnen dit agrarisch gebied zonder meer aanvaardbaar.

De mobiliteitsimpact van het gevraagde is niet van die aard dat deze in een ontwrichting van de lokale verkeerssituatie zal leiden, immers deze site ontsluit vrij direct naar de E17, via de noordoostelijk gelegen op- en afrit van Haasdonk, en is eveneens op vrij korte afstand van de aansluiting van de N16 met de E17 gelegen. De breedte van de betrokken weg is vergelijkbaar met wat voor dergelijke bedrijven gangbaar is.

De schaal van het gevraagde komt overeen met wat heden ten dage gangbaar is voor dergelijke bedrijven en kan binnen dit structureel aangetast deel van dit landelijk gebied aanvaard worden. In de directe omgeving komen immers structuren voor die nog grootschaliger zijn, onder meer de E17 en de bijhorende brug, deze infrastructuur zijn vaak dragers van bebouwing met een grotere schaal, het gevraagde vormt hier geen uitzondering op.

Deze landelijke omgeving kan bijgevolg niet gaaf en ongeschonden genoemd worden, temeer daar langs de wegen die deze omgeving doorsnijden aanzienlijk wat bebouwing voorkomt.

Er kan bezwaarlijk geclaimd worden dat het gebouw in een onaanvaardbare visuele hinder zal resulteren. Gelet op het vrij vlakke karakter van deze omgeving -op de brug na dan - zal elk gebouw zijn stempel drukken op deze omgeving. Wanneer dit gebouw nu een nokhoogte van 8,70 m krijgt dan wel een nokhoogte van 11,45 m zal de ruimtelijke impact niet zodanig wijzigen dat het in het ene geval wel en bij de hogere nokhoogte niet meer aanvaardbaar is op deze plek. Deze stal zal ontegensprekelijk de omgeving mee gaan vormen, bepalen en mogelijk zelfs domineren, maar vormt een uitdrukking van de hedendaagse landbouwbedrijfsvoering, die niet kan losgekoppeld en zeker niet kan geweerd worden uit het landelijk gebied, dat als sinds jaar en dag mee vormgegeven wordt door de landbouw. Wanneer, zoals in onderhavig geval, inspanningen gedaan worden om een kwalitatief gebouw in te planten, dat weliswaar een belangrijke hoogte heeft, kan niet verwacht worden dat hier lage bouwhoogtes gehanteerd worden die vanuit hedendaagse bedrijfsvoering niet meer gangbaar of rendabel zijn.

Dat appellant er voor kiest het gebouw hoger in te planten dan gangbaar is resulteert er niet in dat het gevraagde opeens onaanvaardbaar zou worden op deze plek.

De voorgestelde inplanting vrijwaart voldoende brede bouwvrije stroken, zowel vooraan als opzij, zodat een groenscherm kan aangebracht worden, en laat nog een belangrijk deel van het terrein onbebouwd. Een dergelijke bebouwingswijze resulteert in een kwalitatief ruimtegebruik zonder tot een te hoge bouwdichtheid te leiden.

De bouwplaats is gelegen op korte afstand van de brug over de autosnelweg, welke een hoogte heeft die vergelijkbaar is aan deze van onderhavig bouwwerk. Stellen dat het gevraagde gebouw qua afmetingen zijn gelijke niet kent in deze omgeving gaat bijgevolg niet op, zij het dat het om gebouwen gaat van een andere categorie.

Qua vormgeving werd gekozen voor een hedendaags materiaalgebruik met een kleurzetting die binnen deze omgeving inpasbaar is.

Er valt niet te verwachten dat het gevraagde -zo het uitgebaat wordt volgens de best beschikbare technieken- zal resulteren in overmatige hinder, ook niet naar de omliggende bebouwingen, die zich op vrij ruime afstand van onderhavig terrein bevinden. Qua geluid is hier al een belangrijke geluidsdruk aanwezig van de aanpalende E17, zodat het bijkomende geluid dat mogelijks door het gevraagde zal ontstaan, niet van die aard zal zijn dat zij de bestaande geluidsdruk zal overstemmen.

Het bundelen van gebouwen van een dergelijke schaal met de aanwezige gebiedsdoorkruisende verkeerswegen en kunstwerken verdient vanuit het oogpunt van een duurzame ruimtelijke ordening de aanbeveling. Op die manier kunnen andere, gavage terreinen intact gehouden worden.

Door de voorgestelde sloop van een deel van de bebouwing langsheen de Korte Landmolenstraat, als voorzien in de huidige aanvraag, kan de aanleg van een groenscherm langsheen de volle breedte van de Korte Landmolenstraat gerealiseerd worden, evenals een gedeelte in de diepte uitgewerkt bij de linkse perceelsgrens.

Het volwaardige groenscherm wordt aangeduid op de plannen en wordt voorzien in streekeigen groen. Een dergelijke ingroening zal resulteren in een kwalitatief beplant erf, dat zich beter integreert in de omgeving.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan in deze niet gehanteerd worden om deze aanvraag te beoordelen. Immers het in dat structuurplan voorziene ruimtelijk beleid werd nog niet in uitvoeringsplannen omgezet. art. 2.1.2 §7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt uitdrukkelijk dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.

De verwijzing van een van de bezwaarindieners naar art. 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening eerste lid 2° volstaat niet om in afwijking van de hiervoor aangehaalde decretale bepaling toch het GRS te hanteren bij de beoordeling van deze aanvraag.

Wat betreft het gegeven dat appellant nog een ander bedrijf zou uitbaten dient gesteld dat dit geen afdoende reden is om deze nieuwe inplanting niet te aanvaarden. Er dient nagegaan in hoeverre het gevraagde, dat een op zichzelf staande eenheid vormt, inclusief (nood)woning, op deze plek aanvaardbaar is. De al dan niet betrokkenheid van de aanvrager op een andere plek, waar al dan niet nog uitbreidingsmogelijkheden zouden zijn is bij deze evaluatie niet dienend.

Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Voorliggende aanvraag komt tegemoet aan de opmerkingen vervat in het weigeringsbesluit van 29 maart 2012 van de deputatie, door het voorzien van een deels ondergronds, deels bovengronds bufferbekken met een inhoud van ca. 709.000 liter, in combinatie met de reeds voorziene regenwaterputten (50.000 liter), vermits bodemonderzoek heeft uitgewezen dat er slechts beperkt tot geen infiltratie mogelijk was, waardoor de initieel voorziene infiltratievijver aan nut verliest.

Deze citerne is in verhouding tot het op deze site voorziene hoofdgebouw, vrij kleinschalig, en vormt een noodzakelijke aanhorigheid voor het beoogde project. De impact van deze citerne op de omgeving is niet van die aard dat deze de goede ruimtelijke ordening verstoort.

2.4 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.
Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.11, §2, 1°, b) VCRO gaat de vervalt termijn van vijfenveertig dagen om beroep in te stellen bij de Raad, voor de eerste, tweede en derde verzoekende partij, die derde-belanghebbenden zijn, in de dag na de startdatum van aanplakking.

De eerste, tweede en derde verzoekende partij voegen aan hun verzoekschrift het attest van aanplakking toe, waarin wordt gesteld/geattesteerd dat de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, werd aangeplakt op 9 januari 2013.

Het beroep van de eerste, tweede en derde verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 7 februari 2013, is dus tijdig.

2.

De bestreden beslissing diende aan de vierde verzoekende partij daarentegen wel te worden betekend. Dit gebeurde, zo blijkt uit de stukken van het dossier, met een aangetekende brief van 8 januari 2013.

Het beroep van de vierde verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 7 februari 2013, is ook tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De verzoekende partijen moeten het bestaan van deze hinder voldoende waarschijnlijk maken en de aard en omvang

concreet omschrijven. Bovendien moeten zij aantonen dat er een causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

De Raad stelt vast dat de eerste, tweede en derde verzoekende partij in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als eigenaar van woningen in de omgeving van de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Zij wijzen onder meer op visuele hinder omwille van de omvang van de vergunde varkensstal maar ook op geur-, stof- en lawaaihinder van de varkens en verkeers- en bijhorend lawaaihinder van het bijkomend vervoer.

De door de eerste, tweede en derde verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

2.

De vierde verzoekende partij heeft een stedenbouwkundige vergunning geweigerd in eerste aanleg en voert derhalve terecht aan dat zij beschouwd kan worden als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO. Zij beschikt derhalve over het vereiste belang om beroep in te stellen bij de Raad.

De vierde verzoekende partij heeft ook op rechtsgeldige wijze beslist om in rechte te treden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het gezag van gewijsde, het grondwettelijk beginsel van de scheiding der machten, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het algemeen motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde, zetelend zoals in kort geding en uitspraak doend over de door hen ingediende milieustakingsvordering, bij beschikking van 29 juni 2009 geoordeeld heeft dat de tussenkomende partij niet beschikte over de vereiste stedenbouwkundige vergunningen voor de toentertijd reeds half gebouwde constructie en de afbraak binnen een termijn van zes maanden vanaf de betekening van het vonnis heeft bevolen. Deze beschikking werd door de tussenkomende partij niet door enig rechtsmiddel bestreden.

De verzoekende partijen voeren aan dat dit door de rechter opgelegde herstel in de oorspronkelijke toestand, waaraan de tussenkomende partij geen gevolg zou hebben gegeven, verhindert dat voor deze constructies een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. De rechtsonderhorige is volgens de verzoekende partijen immers verplicht om uitvoering te geven aan het opgelegde herstel en de overheid kan deze verplichting niet helpen omzeilen.

De verwerende partij had de regularisatievergunning dan ook niet mogen verlenen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid blijkt dat de decreetgever in geval van een vonnis waarin een herstelmaatregel werd bevolen, de mogelijkheid om een regularisatievergunning te verlenen, niet heeft willen uitsluiten.

Nog volgens de verwerende partij dient de uitspraak van de rechter steeds in concreto te worden beoordeeld om uit te maken of het gezag van gewijsde van deze uitspraak zich al dan niet tegen het verlenen van een regularisatievergunning verzet.

Wat betreft de door de verzoekende partijen aangehaalde beschikking van de voorzitter in kort geding, blijkt dat de veroordeling van de tussenkomen partij enkel gesteund is op het ontbreken van een stedenbouwkundige vergunning en een milieuvergunning. De rechter heeft zich dus niet uitgesproken over het al dan niet vergunbaar zijn van de constructie zodat de verwerende partij, door het verlenen van een (gedeeltelijke) regularisatievergunning, geen afbreuk doet aan het gezag van gewijsde van de beschikking van 29 juni 2009.

De verwerende partij wijst er tot slot op dat de aanvraag ook de gedeeltelijke sloop van de constructie betreft en de constructie waarop de beschikking betrekking had, en dus niet blijft bestaan in de toestand zoals deze is opgericht.

3.

De tussenkomen partij merkt op, met verwijzing naar een arrest van de Raad, dat de overheid na een afbraakvonnis met kracht van gewijsde aan dit gezag van gewijsde kan voorbijgaan, wanneer er gewijzigde stedenbouwkundige omstandigheden zijn.

Deze gewijzigde stedenbouwkundige omstandigheden zouden in casu voorhanden zijn: de laatste regularisatieaanvraag verschilt aanzienlijk van de eerdere en de regelgeving in verband met het houden van een openbaar onderzoek werd thans wel nageleefd.

De tussenkomen partij benadrukt verder dat de beschikking zelf de regularisatie van de stal niet verbiedt.

Zij merkt bovendien op dat het niet logisch zou zijn eerst verplicht te worden het terrein in de oorspronkelijke staat te herstellen om vervolgens een nieuwe aanvraag in te dienen die principieel wel goedgekeurd kan worden gelet op het vertrouwensbeginsel. Zij verwijst daarbij naar artikel 4.2.24, §3 VCRO waarin bepaald wordt dat de sanctionering van een inbreuk de regularisatie niet uitsluit.

4.

De verzoekende partijen betogen in hun wederantwoordnota nog dat de Raad van State met het arrest van 6 december 2012 (nr. 221.654 van 6 december 2012) geoordeeld heeft dat het feit dat een milieustakingsrechter het herstel in de oorspronkelijke toestand door afbraak bevolen heeft, volstaat om uit te sluiten dat er nog een regularisatievergunning verleend kan worden, en daarmee ingaat tegen het standpunt van de Raad in het door de tussenkomen partij aangehaalde arrest van 3 juli 2012 (nr. A/2012/0266). De constructie moet dus eerst afgebroken worden vooraleer een nieuwe vergunning kan worden verleend.

De omstandigheid dat de milieustakingsrechter niet vastgesteld heeft dat de constructie niet vergunbaar zou zijn, is volgens de verzoekende partijen niet relevant omdat de

milieustakingsrechter niet bevoegd is om zich uit te spreken over de vergunbaarheid van een constructie.

Tot slot voeren de verzoekende partijen aan dat de tussenkomende partij ten onrechte meent dat er sprake is van gewijzigde stedenbouwkundige omstandigheden. Op stedenbouwkundig vlak zou er niets veranderd zijn ten opzichte van de eerste aanvraag.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het feitenrelaas blijkt dat de tussenkomende partij op 16 april 2007 een (eerste) voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen voor de bouw van een nieuwe varkensstal met aanduiding op de plannen van een 'inpandige woongelegenheden'.

De tussenkomende partij startte met de werken maar week daarbij af van de vergunde plannen waarop de werken werden stilgelegd.

De tussenkomende partij dient op 17 maart 2008 een regularisatieaanvraag in. Bij ministerieel besluit van 8 april 2009 verleent de minister een regularisatievergunning.

De eerste, tweede en derde verzoekende partij dienen vervolgens een milieustakingsvordering in bij de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde.

De Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde, zetelend zoals in kort geding, wil op 29 juni 2009 als volgt de milieustakingsvordering in en beveelt hierbij de staking van de werken en het herstel in de oorspronkelijke toestand:

" ...

4.1. de verleende bouwvergunning:

...

Uit de aangebrachte relevante feitelijkeheden en de overige gegevens waarop de rechtbank vermag acht te slaan, met betrekking tot de al of niet rechtsgeldigheid van de bouwvergunning dient zij vast te stellen dat voormelde vergunning werd afgeleverd ter regularisatie van stilgelegde werken, vermits deze fundamenteel afwijken van de vergunde plannen bij besluit van 16 april 2007.

Middels een schrijven d.d. 14 juli 2008, werd door het begeleidend studiebureau van verweerder aan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar 2 sets van drie plannen overgemaakt.

Samen met eisers dient te worden vastgesteld dat deze plannen fundamentele wijzigingen voorzien ten aanzien van de oorspronkelijke plannen die bij het aanvankelijk aanvraagdossier werden gevoegd. Deze plannen werden uiteindelijk door de bevoegde minister vergund. Er mag tevens worden aangenomen dat de minister op de hoogte was van deze wijziging, waar dit op 14 januari 2009 door de gemeente Temse werd medegedeeld aan de administratie van het Vlaamse Gewest.

Het aanvraagdossier heeft na het openbaar onderzoek essentiële wijzigingen ondergaan. De naleving van de formaliteiten met betrekking tot het openbaar onderzoek is substantieel vermits belanghebbende derden hun bezwaren moeten laten kennen en de bevoegde overheid desbetreffend moet kunnen oordelen.

Vermits in casu is aangetoond dat het aanvraagdossier na het openbaar onderzoek grondig werd gewijzigd zijn de formaliteiten van het openbaar onderzoek geschonden.

De rechtbank stelt vast dat de door de bevoegde minister afgeleverde vergunning d.d. 8 april 2009 onwettig is. Krachtens art. 159 van de Grondwet dient deze dan ook buiten toepassing te worden gelaten.

4.2de verleende milieuvergunning:

Waar in beginsel de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning twee afzonderlijke vergunningen zijn wordt ingevolge art. 5 van het milieuvergunningendecreet wel degelijk een koppeling tussen beiden gecreëerd.

Met name wordt de uitvoerbaarheid van de verworven vergunning geschorst , tot zolang de andere vergunning niet is verkregen. Indien één van beiden definitief wordt geweigerd, vervalt ook de andere.

Deze criteria moeten getoetst worden aan de huidige situatie(s).

Verweerder heeft niet gebouwd volgens de oorspronkelijk vergunde plannen, maar een andere constructie opgericht, waarvoor hij een nieuwe bouwaanvraag heeft ingediend. Hierdoor heeft hij aan zijn oorspronkelijke vergunning d.d. 16 april 2007 verzaakt. Dit moet worden gelijkgesteld met een definitieve weigering.

Rekening houdend met het voorgaande dient de rechtbank vast te stellen dat de verleende milieuvergunning vervallen is.

Namens eisers wordt in termen van pleidooien aangebracht dat verweerder niet alleen de werken heeft aangevangen maar deze verderzet. Derhalve voert verweerder onrechtmatig werkzaamheden uit ,vermits hij niet over een rechtsgeldige stedenbouwkundige vergunning beschikt.

Nu verweerder niet over de vereiste stedenbouwkundige en milieuvergunning beschikt dringt de staking van de aangevangen en verder gezette bouwwerken zich op.

Tevens dringt zich het herstel in de oorspronkelijke toestand op, zoals hierna in het dictum bepaald , nu is aangetoond dat de wettelijke noodzakelijke vergunningen niet voorhanden zijn in hoofde van verweerder, onder verwijs wat desbetreffend hierboven werd aangenomen. Bovendien vloeit hieruit verder voort dat de termijn van twee jaar toepassing van art. 128 DORO, waarbinnen moet gestart worden met de verwezenlijking van de vergunning vanaf de afgifte hiervan. De oorspronkelijke vergunning werd verleend op 16 april 2007.

Tevens dient aan verweerder het verbod te worden opgelegd om enige milieuvergunningsplichtige activiteit uit te voeren, onder de voorwaarden zoals hierna in het dictum bepaald.

...

De Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde heeft aldus geoordeeld dat de vergunning die door de minister op 8 april 2009 was verleend, onwettig was omdat het aanvraagdossier na het openbaar onderzoek essentiële wijzigingen heeft ondergaan en de formaliteiten van het openbaar onderzoek waren geschonden.

Op 28 mei 2009 had de minister zijn beslissing van 8 april 2009 ingetrokken en een nieuwe stedenbouwkundige vergunning verleend aan de tussenkomen de partij. Dit besluit werd naderhand door de Raad van State vernietigd.

Uit het feitenrelaas blijkt verder dat de tussenkomen de partij geen gevolg heeft gegeven aan het opgelegde herstel door afbraak van de constructies.

De tussenkomen de partij dient verschillende regularisatieaanvragen in die worden geweigerd door de verwerende partij.

De verwerende partij verleent op 20 december 2012 uiteindelijk wel een regularisatievergunning aan de tussenkomen de partij. Dit is de thans bestreden beslissing.

2.

In dit middel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat het door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde bij beschikking van 29 juni 2009 opgelegde herstel in de oorspronkelijke staat, door afbraak van alle op de percelen staande constructies, verhindert dat voor de thans gerealiseerde en niet-afgebroken constructies, een stedenbouwkundige (regularisatie)vergunning wordt verleend. De verzoekende partijen beweren dat als gevolg van de definitieve rechterlijke uitspraak, de rechtsonderhorige verplicht is om uitvoering te geven aan het opgelegde herstel en dat de overheid deze verplichting niet kan helpen omzeilen. De verwerende partij had de gevraagde regularisatievergunning dan ook niet mogen verlenen.

3.

De bestreden beslissing verwijst niet naar de beschikking van de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde en beoordeelt de aanvraag in haar volledigheid.

Algemeen wordt aanvaard dat het gezag van gewijsde van een arrest, het grondwettelijk beginsel van de scheiding der machten en het fundamenteel beginsel van onze rechtsorde dat de rechterlijke beslissingen alleen gewijzigd kunnen worden door de aanwending van rechtsmiddelen, er zich tegen verzetten dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt ter regularisatie van werken, waarvan in die uitspraak het wederrechtelijk karakter van de betreffende bouwwerken werd vastgesteld en waarbij de afbraak ervan werd bevolen met het oog op het herstel van de plaats in de vorige toestand.

Anderzijds wordt ook aangenomen dat de overheid na een afbraakvonnis met kracht van rechterlijk gewijsde aan dit gezag van gewijsde kan voorbij gaan wanneer er gewijzigde stedenbouwkundige omstandigheden zijn.

De tussenkomen de partij houdt voor dat de gewijzigde stedenbouwkundige omstandigheden gelegen zijn in het feit dat de regularisatieaanvraag aanzienlijk verschilt van de eerdere aanvraag en dat de regelgeving in verband met het houden van een openbaar onderzoek thans wel werd nageleefd.

De verwerende partij wijst er op dat de aanvraag de gedeeltelijke sloop van de constructie betreft en de constructie waarop het vonnis betrekking had, dus niet blijft bestaan in de toestand zoals het is opgericht.

De Raad oordeelt dat, gelet op de concrete omstandigheden van de zaak, de tussenkomende partij een regularisatievergunning kon indienen en dat deze regularisatieaanvraag kon worden beoordeeld door de vergunningverlenende overheden.

Met de invoering van artikel 4.2.24, §3 VCRO wordt dit trouwens uitdrukkelijk voorzien.

De verwijzing naar het arrest van de Raad van State van 6 december 2012 doet dan ook niet terzake daar de aldaar ter betwisting staande bestreden beslissing dateerde van vóór de inwerkingtreding van de VCRO.

4.

Uit de beschrijving van het voorwerp van de aanvraag in de bestreden beslissing blijkt bovendien dat het voorwerp van de aanvraag verschilt van de constructie waarvoor de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde het herstel in de oorspronkelijke toestand bevolen heeft:

“ ...

Appellant beoogt een vergunning te bekomen voor een nieuwe varkensstal, waarbij het al bestaande gebouwdeel gereduceerd wordt om aan de voorzijde een grotere bouwvrije strook te kunnen vrijwaren, en anderzijds uitgebreid wordt naar het oosten toe, om een vergelijkbare capaciteit te behouden.

Het uiteindelijke gebouw zou 83,85 m breed worden en 34,74 m diep met vooraan rechts een uitbouw van 2,54 m diep op 15,25 m breed. De nokhoogte bedraagt 10,12 m (het straatniveau bedraagt -1,33 m), de kroonlijsthoogte vooraan 5,55 m en achteraan 2,95 m.

Om aan de zijde van de korte Landmolenstraat niet meer op openbaar domein te bouwen en in een groenscherp te kunnen voorzien wordt een ruim gedeelte van de voorzijde van de zeugenstal gesloopt.

Het te slopen gedeelte behelst de volle breedte van het gebouw langs de korte Landmolenstraat, bij een diepte van 4,62 m ter hoogte van de laad- en loskade en diepte van 8,55 m over de volle breedte van de zeugenstal.

Hierdoor bedraagt de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 6,41 m.

In de vrijgemaakte voorste bouwvrije strook zou een 4,5 m hoog streekeigen groenscherp aangeplant worden over de volle breedte van het perceel, op 2 inritten na, een groenscherp dat ook aan de oostelijke perceelsgrens voorzien wordt.

Aan de linkse zijde wordt voorzien in een uitbreiding van de zeugenstal over de volle resterende diepte van de te behouden zeugenstal, met een diepte van 34,74 m en bij een breedte van 12,55 m, met een aanpalend hellend vlak van 13,20 m lengte bij breedte van 2,50 m, voor het toegankelijk maken van de zeugenstal.

...”

Er kan derhalve niet betwist worden dat er sprake is van gewijzigde stedenbouwkundige omstandigheden.

De regularisatieaanvraag die geleid heeft tot de thans bestreden beslissing, heeft derhalve geen betrekking op de constructie die het voorwerp uitmaakte van het door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg opgelegde herstel in de oorspronkelijke toestand.

Samen met de verwerende en de tussenkomende partij dient dan ook te worden vastgesteld dat aan het gezag van gewijsde van de beschikking van de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste

Aanleg te Dendermonde van 29 juni 2009 kan worden voorbijgegaan en dat de verwerende partij de gevraagde regularisatievergunning kon verlenen.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren in dit middel aan dat de beoordeling van de verwerende partij inzake de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening manifest onredelijk is en bijgevolg niet afdoende.

In de eerste plaats stellen de verzoekende partijen dat uit de door hen toegevoegde luchtfoto blijkt dat ten onrechte gesproken wordt van een aanvaardbare inplanting binnen een structureel aangetast gebied. Zij beweren dat het open landschap, waar geen andere gelijkaardige landbouwloodsen voorkomen, wel dieper wordt aangesneden en dat de verwijzing naar de lintbebouwing langs de Elsstraat-Zuid niet opgaat.

Vervolgens stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij ten onrechte verwijst naar het beeldbepalende karakter van de E17 en de brug daarover om aan te geven dat de impact van de stal beperkt zou zijn. Beide elementen zouden, in tegenstelling tot de stal, visueel niet storend zijn, dit in tegenstelling tot de stal die pal in het gezichtsveld van de drie eerste verzoekende partijen komt te liggen.

Het beweerdelijk structureel aangetast zijn van een gebied betekent bovendien niet dat men dit gebied nog verder kan aantasten. Dit zou in strijd zijn met het gewenste ruimtelijke beleid van de gemeente, zoals verwoord in de weigeringsbeslissing van het college in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Verder voeren de verzoekende partijen ook aan dat de verwerende partij geen vergelijking mag maken tussen de oorspronkelijk vergunde hoogte van 8,70m en de thans aangevraagde hoogte van 11,45m omdat de Raad van State de vorige stedenbouwkundige vergunningen vernietigd heeft.

Ten slotte betogen de verzoekende partijen dat de visuele impact van een stal van 11m hoog wel aanzienlijk groter is dan de visuele impact van een stal van 8m hoog. De omstandigheid dat een lagere stal niet verantwoord zou zijn omwille van een hedendaagse bedrijfsvoering, kan volgens de verzoekende partijen niet betrokken worden bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij zet vooreerst uiteen dat het gebied waarbinnen het betreffende perceel gelegen is, door grootschalige infrastructuur doorsneden wordt, een vrij open karakter heeft maar bezaaid is met her en der voorkomende woningengroepen, al dan niet in lintvorm ingeplant

langs de wegen. De landelijke omgeving kan volgens de verwerende partij dan ook niet ongeschonden worden genoemd.

Zij licht dit toe als volgt:

“ ...

De onmiddellijke omgeving begint met het rechts aanpalend perceel waar een oude gedesaffekteerde hoeve staat. Dat perceel sluit een gebouwenlint af dat hoofdzakelijk uit villa's bestaat. Voor het overige is het betrokken perceel omgeven door akkerlanden.

Het perceel sluit dus ten zuiden aan op een woonlint. Ten noorden bevinden zich grootschalige infrastructuren, met name de E17 en de bijhorende brug. Deze landelijke omgeving kan derhalve niet ongeschonden worden genoemd, zodat de deputatie terecht kon stellen dat het perceel binnen een structureel aangetast deel van het landelijk gebied gelegen is. In de bestreden beslissing wordt gewezen op de aanwezigheid van de E17 en de bijhorende brug om aan te tonen dat het gebied niet ongeschonden is en dat de grootschaligheid van het aangevraagde niet vreemd is in de omgeving. Deze infrastructuren zijn dan ook beeldbepalend voor deze omgeving, ook al zouden deze niet goed zichtbaar zijn vanaf de percelen van verzoekers.

...”

De verwerende partij stelt dat zij de aanvraag zorgvuldig heeft onderzocht en beoordeeld. Zij benadrukt dat de schaal van het aangevraagde overeenkomt met wat vandaag gangbaar is voor dergelijke landbouwbedrijven, dat het aangevraagde gelegen is binnen structureel aangetast gebied en in een vrij vlakke omgeving, dat een dergelijke stal thuishoort in agrarisch gebied en in overeenstemming is met de hedendaagse bedrijfsvoering en dat de hoogte van de stal niet onaanvaardbaar is.

3.

3.1.

De tussenkomende partij betoogt vooreerst dat het tweede middel faalt in feite.

Zij stelt dat de verwerende partij zich niet alleen baseert op de lintbebouwing in de Elststraat-Zuid om aan te tonen dat het gebied structureel is aangetast.

Volgens de tussenkomende partij maakt de verwerende partij ook een duidelijke afweging van de verschillende elementen die het landschap bepalen en stelt de verwerende partij niet dat de E17 en de brug over de E17 beeldbepalend zijn.

In zoverre de verzoekende partijen verwijzen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Temse, wordt dit argument volgens de tussenkomende partij reeds beantwoord in de bestreden beslissing.

De verwijzing naar de oorspronkelijke vergunde nokhoogte zou tot slot een loutere bijkomende afweging betreffen van de impact op de omgeving, zonder dat enige waarde aan de oorspronkelijk vergunde hoogte wordt gehecht.

3.2.

De tussenkomende partij betoogt ook dat het tweede middel faalt naar recht.

In dit verband stelt zij dat de formele motiveringsplicht is nageleefd aangezien de motieven in de beslissing zelf zijn opgenomen en dat de in de bestreden beslissing opgenomen motieven inzake de goede ruimtelijke ordening pertinent zijn en de beslissing verantwoorden.

Vervolgens stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen de schending van het redelijkheidsbeginsel niet afdoende onderbouwen. Een schending van het redelijkheidsbeginsel ligt immers enkel voor indien op basis van een marginale toetsing blijkt dat er een kennelijke wanverhouding bestaat tot de feiten waarop de beslissing is gebaseerd.

Evenmin ligt volgens de tussenkomende partij een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel voor. Zij wijst er op dat de verwerende partij de nodige adviezen heeft ingewonnen en haar beslissing gebaseerd heeft op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij zou ook een nauwgezette belangenafweging gemaakt hebben, rekening houdende met de impact op het milieu, de goede ruimtelijke ordening en de hinder voor de omwonenden, de impact op de waterhuishouding, het geldend gewestplan en de tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat recent beslist is om langs de E17 geluidsschermen te plaatsen en dat de mogelijke geluidshinder van de autosnelweg dan ook zal afnemen.

Verder voegen de verzoekende partijen niets meer toe aan hun uiteenzetting in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen zowel de schending inroepen van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (de formele motiveringswet) als de materiële motiveringsplicht.

Uit het feitenrelaas blijkt dat de bestreden beslissing een formele motivering bevat. Deze motieven bevatten de juridische en feitelijke overwegingen die de beslissing ondersteunen. Artikel 2 van de formele motiveringswet is dan ook niet geschonden aangezien de formele motieven uitdrukkelijk in de bestreden beslissing zijn opgenomen.

Waar de verzoekende partijen kritiek uitoefenen op de deugdelijkheid van de motieven en met name aanvoeren dat de beoordeling van de verwerende partij inzake de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening manifest onredelijk en bijgevolg niet afdoende is, is het duidelijk dat zij eerder doelen op de materiële motiveringsplicht.

De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht en van artikel 3 van de formele motiveringswet aangezien ook daar de afdoende motiveringsplicht is opgenomen.

2.

Artikel 1.1.4 VCRO stelt het volgende:

“Art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke

draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

De overheid dient de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar zij kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende 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 of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn 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 VCRO.

3.

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.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de verwerende partij de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

4.

De verzoekende partijen voeren in de eerste plaats aan dat de verwerende partij het ten onrechte heeft over een aanvaardbare inplanting binnen structureel aangetast gebied en ten onrechte verwijst naar het beeldbepalende karakter van de E17 en de brug daarover om aan te geven dat de impact van de stal beperkt zou zijn.

De verwerende partij beschrijft in de bestreden beslissing de omgeving en de bouwplaats van het project als volgt:

“ ...

Het goed situeert zich in het landelijke gebied ten noorden van het centrum van de gemeente Temse, kortbij de autosnelweg E17 en grondgebied Sint-Niklaas. Het perceel

van voorliggende aanvraag situeert zich langsheen de lange, zuidelijke helling naar de aldaar voorkomende brug over de E17.

Het perceel is gelegen binnen een door de grootschalige infrastructuur die het doorsnijden gehavend gebied dat abstractie makend van die grootschalige infrastructuur een vrij open karakter heeft maar ook bezaaid is met her en der voorkomende woningengroepen, al dan niet in lintvorm ingeplant langs de dit gebied doorsnijdende wegen.

Het perceel grenst voor meer dan 200 m aan de volwaardig uitgeruste weg Korte Landmolenstraat, heeft een diepte van circa 120 m en betreft een voormalig akkerland dat door andere akkerlanden is omgeven.

Aan de overkant van de aanliggende helling situeren zich enkel onbebouwde eigendommen. Rechts van het perceel van de appellant staat een oude gedesaffekteerde hoeve die uit een oude woning en een stalling bestaat en die een gebouwenlint afsluit dat hoofdzakelijk uit villa's bestaat. Aan de overkant van de eigenlijke Elsstraat, achter de hoekverdraaiing, situeren zich twee villa's en een boerderij.

...

Uit deze beschrijving blijkt dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, zich kortbij de E17 en de brug daarover situeert, dat het gebied waarbinnen dit perceel zich situeert doorsneden wordt door grootschalige infrastructuur maar nog een vrij open karakter heeft wanneer abstractie wordt gemaakt van deze infrastructuur, en dat her en der woningengroepen voorkomen langs wegen al dan niet in lintvorm.

Het perceel zelf wordt volgens deze beschrijving omgeven door andere akkerlanden, met rechts van het perceel een oude gedesaffekteerde hoeve die een gebouwenlint van villa's afsluit en aan de overkant van de eigenlijke Elsstraat achter de hoekverdraaiing twee villa's en een boerderij.

Op grond van de stukken van het dossier, waaronder de door de verzoekende partijen gevoegde luchtfoto, kan in elk geval niet worden vastgesteld dat de beschrijving in de bestreden beslissing van de omgeving en de bouwplaats onjuist is.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aannemen, gaat de verwerende partij er in de bestreden beslissing ook niet van uit dat de stal wordt ingeplant in het verlengde van de bestaande bebouwing langs de Elsstraat.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening oordeelt de verwerende partij in de eerste plaats dat de schaal van het gevraagde overeenkomt met wat vandaag gangbaar is voor dergelijke bedrijven. Vervolgens stelt de verwerende partij vast dat in de directe omgeving structuren voorkomen die nog grootschaliger zijn, waaronder de E17 en de bijhorende brug, en dat deze infrastructuur vaak dragers zijn van bebouwing met een grotere schaal. De landelijke omgeving kan volgens de verwerende partij niet gaaf en ongeschonden genoemd worden, niet het minst omdat langs de wegen die de omgeving doorsnijden aanzienlijk wat bebouwing voorkomt.

Verder overweegt de verwerende partij dat de bouwplaats gelegen is op korte afstand van de brug op de autosnelweg, die een hoogte heeft die vergelijkbaar is met de varkensstal, en dat het niet opgaat om te stellen dat het gevraagde gebouw qua afmetingen zijn gelijke niet kent in deze omgeving, omdat het om gebouwen gaat van een andere categorie.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij niet op kennelijk onredelijke of foutieve wijze verwijst naar de E17 en de brug daarover als grootschalige structurele elementen in het landschap om te oordelen dat de varkensstal ingeplant wordt in een structureel aangetast gebied. Dergelijke infrastructuren hebben een determinerende impact op het landschap. Dat de autosnelweg zelf lager gelegen is en daardoor nauwelijks zichtbaar is/zou zijn voor de woningen, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de E17 een grootschalige infrastructuur betreft die het gebied doorsnijdt. Het kan ook niet worden betwist dat de bouwplaats gelegen is op korte afstand van de brug over de E17 en dat deze brug een met de varkensstal vergelijkbare hoogte heeft.

Het gegeven dat er geen andere gelijkaardige landbouwloodsen voorkomen in de omgeving en dat het gebied voor het overige een vrij open karakter heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat het varkensbedrijf ingeplant wordt in de omgeving van de E17 en de brug daarover en dus in een gebied dat aangetast en gekenmerkt wordt door grootschalige infrastructuren.

De afwezigheid van gelijkaardige landbouwloodsen betekent ook niet dat er geen grootschalige landbouwloodsen gebouwd zouden mogen worden, niet het minst nu het gevraagde gelegen is binnen agrarisch gebied. Er dient daarentegen wel rekening te worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Dit heeft de verwerende partij ook gedaan.

Ook omwille van de vaststelling dat er langs de wegen her en der woningengroepen voorkomen, kan er niet worden geoordeeld dat de verwerende partij ten onrechte heeft vastgesteld dat het gaat om structureel aangetast gebied.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de conclusie van de verwerende partij dat het gaat om een aanvaardbare inplanting binnen structureel aangetast gebied, gebaseerd is op foutieve gegevens dan wel kennelijk onredelijk is.

5.

De verzoekende partijen betogen vervolgens dat het structureel aangetast zijn van een gebied niet kan betekenen dat men het gebied verder kan aantasten. Dit zou manifest in strijd zijn met het gewenste ruimtelijke beleid van de gemeente zoals verwoord in de weigeringsbeslissing van de vierde verzoekende partij en zoals blijkt uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De verzoekende partijen stellen ook dat de verwerende partij geen rekening houdt met de gegevens die werden aangehaald in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en ten onrechte oordeelt dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.

De vierde verzoekende partij heeft in haar weigeringsbeslissing van 10 september 2012 het gebied waarbinnen het varkensbedrijf gelegen is, omschreven als een bolle akkergebied, dat een kenmerkend landschap is in het Waasland. De vierde verzoekende partij stelt verder vast dat het dichtstbijzijnde landgebouw zich aan de overzijde van de autosnelweg bevindt op een afstand van 600m en langs dezelfde kant op een afstand van 700m en dat de omgeving zeer open en uitgesproken landelijk is met her en der een aantal huizengroepen al dan niet in lintvorm. Naast de aanwezigheid van de autosnelweg en zijn infrastructuur zal het varkensbedrijf een beeldbepalend element vormen in een voor de rest homogeen landbouwgebied, gekenmerkt door akkers, weilanden en residentiële woningen.

De Raad heeft hierboven reeds geoordeeld dat de beoordeling van de verwerende partij wat betreft de inplanting van het varkensbedrijf in het agrarisch gebied niet kennelijk onredelijk is of steunt op onjuiste gegevens. De beschrijving van de omgeving door de vierde verzoekende partij leidt niet tot een andere conclusie. De verwerende partij beoordeeld de aanvraag trouwens

opnieuw in volledigheid en is niet gebonden door de beoordeling van de vierde verzoekende partij.

De vierde verzoekende partij heeft geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening onder meer omdat in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat door de deputatie werd goedgekeurd op 9 augustus 2007, is opgenomen dat nieuwe niet-grondgebonden landbouw niet gewenst is binnen de gemengde landbouwzone. Het beleid is gericht op het bestendigen van het agrarisch grondgebruik en het open houden van het landschap (behoud van de bolle akkerstructuur).

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet gehanteerd kan worden om de aanvraag te beoordelen. Zij stelt dat het in dat structuurplan voorziene ruimtelijk beleid nog niet in uitvoeringsplannen werd omgezet en dat artikel 2.1.2, §7 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen. Zij meent verder dat op basis van artikel 4.3.1, §2 VCRO, waarnaar de bezwaarindieners verwijzen, niet kan worden afgeweken van artikel 2.1.2, §7 VCRO om het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan toch te hanteren bij de beoordeling van de aanvraag.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan op zich inderdaad geen beoordelingsgrond vormen voor de voorliggende vergunningsvergunningsaanvraag. Artikel 2.1.2, §7 VCRO is wat dat betreft duidelijk.

Dit betekent evenwel niet dat beleidsdoelstellingen die in een ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd, niet door middel van het vergunningenbeleid zouden kunnen worden nagestreefd (GwH, 6 april 2011, nr. 20/2011).

In een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen immers beleidsdoelstellingen opgenomen worden die de beleidsintenties voor de gewenste ruimtelijke structuur en de langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied aangeven. De bedoeling van het gemeentelijk structuurplan, en in het bijzonder van het bindend gedeelte ervan, is dat dit op termijn in één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen zal worden omgezet.

De overheid die over een vergunningsaanvraag moet oordelen moet de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening onderzoeken en beoordelen aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar zij kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

In de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de bepaling, die thans is opgenomen onder artikel 4.3.1, §2 VCRO, omtrent het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” en de verwijzing naar de beleidsdoelstellingen uit een structuurplan het volgende gesteld (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 125):

“ ...

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel

rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt.

In dit kader moet tevens worden gewezen op het volgende. Het is geweten dat structuurplannen de bestuurden niet rechtstreeks binden (artikel 19, §6, DRO); zij vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningen. Rechtsleer stelt daaromtrent terecht dat het heel duidelijk is “dat de ruimtelijke structuurplannen geen plaats hebben binnen het legaliteitsluik van de beoordeling van een vergunningsaanvraag (...) Maar het opportuniteitsluik behoudt zijn plaats. De vraag daarbij is niet: heeft dit dat aspect van “goede ruimtelijke ordening” dat daarin aan bod komt, een relatie met het ruimtelijk structuurplan, maar wel: is dit of dat aspect van “goede ruimtelijke ordening”, in aanvulling op het legaliteitsluik, een afdoende motief voor de beslissing over de vergunning? Of dat element dan kan gerelateerd worden aan een passage uit het ruimtelijk structuurplan of niet doet niet terzake. Met andere woorden: een motief van “goede ruimtelijke ordening” dat volledig is uitgewerkt, op zichzelf kan staan en de opportuniteits-“marge” niet overschrijdt (in verhouding staat tot het legaliteitsluik), moet niet geweerd worden omdat er één of andere relatie is met wat in een ruimtelijk structuurplan staat neergeschreven. Er anders over oordelen is de deur openzetten voor een heksenjacht op motieven van goede ruimtelijke ordening die in het verleden volkomen legitiem zijn aangewend in het vergunningenbeleid”.

...

Hieruit volgt dat een motief van de goede ruimtelijke ordening dat eveneens in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd opgenomen, ook bij de beoordeling van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kan worden gebruikt als ‘beleidsmatig gewenste ontwikkeling’, op voorwaarde dat dit motief op zichzelf kan staan en zonder dat rechtstreeks en louter wordt getoetst aan het structuurplan.

Los van de vraag of het beleid zoals geformuleerd in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van de gemeente Temse en waarnaar de vierde verzoekende partij verwijst in haar weigeringsbeslissing op zichzelf kan staan als motief van de goede ruimtelijke ordening, stelt de Raad vast dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO enkel de mogelijkheid biedt om desgevallend rekening te houden met *“beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”*, doch dat zulks allerm minst als een verplichting kan worden geïnterpreteerd.

De Raad kan dan ook geen schending van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO vaststellen in zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met het beleid zoals geformuleerd in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, voor zover dit beleid beschouwd kan worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

6.

In een volgend onderdeel van het tweede middel stellen de verzoekende partijen dat de vergelijking die de verwerende partij maakt tussen de oorspronkelijk vergunde hoogte van 8,70m en de aangevraagde hoogte van 11,45m, niet aanvaard kan worden omdat alle voorgaande stedenbouwkundige vergunningen vernietigd werden door de Raad van State. Noch met hun bestaan, noch met hun motieven kan rekening worden gehouden.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat *“(w)anneer dit gebouw nu een nokhoogte van 8,70 m krijgt dan wel een nokhoogte van 11,45 m zal de ruimtelijke impact niet zodanig wijzigen dat het in het ene geval wel en bij de hogere nokhoogte niet meer aanvaardbaar is op deze plek”*.

De overweging van de verwerende partij dient eerder begrepen te worden in het licht van de beantwoording van de bezwaren, alwaar aangevoerd wordt dat de oorzaak van de “onverantwoorde” bouwovertreiding nog steeds niet is weggenomen, en meer specifiek dat de kroonlijsthoogte “zelfs nog verhoogt” en de nokhoogte “nog steeds dezelfde is”.

Deze loutere vergelijking met de hoogte van een vorige vergunde aanvraag maakt de beoordeling van de bestreden beslissing bovendien nog niet onwettig enkel en alleen omdat de vorige vergunning vernietigd is door de Raad van State.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, is de stelling dat de ruimtelijke impact van een ruim 3m hogere nokhoogte niet dermate wijzigt dat de constructie niet meer aanvaardbaar zou zijn, ook niet kennelijk onredelijk.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing inzake de visuele hinder immers dat gelet op het vrij vlakke karakter van de omgeving elk gebouw zijn stempel zal drukken op deze omgeving en dat de stal ontegensprekelijk de omgeving mee zal gaan vormen, bepalen en mogelijks zelfs domineren. De verzoekende partijen bewijzen ook niet dat de hogere nokhoogte voor hen persoonlijk een aanzienlijke toename van de visuele hinder veroorzaakt waar de verwerende partij onvoldoende rekening mee heeft gehouden.

Dat de verwerende partij daarnaast ook nog toevoegt dat de stal een uitdrukking vormt van de hedendaagse landbouwbedrijfsvoering, die niet kan losgekoppeld en zeker niet geweerd kan worden uit het landelijk gebied, maakt de beoordeling van de verwerende partij nog niet kennelijk onredelijk.

7.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna ‘het Inrichtingsbesluit’), artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing niet de minste concrete motivering bevat met betrekking tot de plaatsing van een noodwoning in de stallen.

Zij wijzen er op dat artikel 11 van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat een woning voor exploitanten enkel kan worden toegelaten wanneer het deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf. In casu zou de verwerende partij er zonder motivering van uitgaan dat het nieuw op te richten bedrijf van de

tussenkomen de partij leefbaar zal zijn. Daardoor schendt de verwerende partij de formele en materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat de Raad van State in zijn arrest nr. 205.191 van 15 juni 2010 dit middel reeds gegrond heeft bevonden in de eerste vergunning die aan de tussenkomen de partij werd verleend (beslissing van 16 april 2007).

2.

De verwerende partij stelt vooreerst dat in de eerste vergunning op de bouwplannen alleen de contouren van de woning waren weergegeven zonder meer. Thans zou dit niet meer het geval zijn waardoor zij op basis van het dossier voldoende informatie heeft gekregen over deze woning.

Over artikel 11 van het Inrichtingsbesluit stelt de verwerende partij, met verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State, dat dit artikel in een stedenbouwkundige en niet in een economische zin geïnterpreteerd moet worden.

Uit de bestreden beslissing zou voorts blijken dat de aanvraag in functie staat van een agrarische activiteit, meer bepaald het kweken van varkens. Het valt volgens de verwerende partij derhalve niet in te zien waarom deze kwekerij geen aanspraak zou maken op een bedrijfswoning. Het aangevraagde is bovendien in overeenstemming met het gewestplan, zodat er zich ook geen probleem stelt met de functionele inpasbaarheid van de woning.

Ten slotte wijst de verwerende partij er op dat de woning gelegen is in de stal en dat deze woning daarom steeds als een geheel met de stal is behandeld. De schaal, de materialen en de visuele impact van het gevraagde zijn als geheel beoordeeld.

3.

Volgens de tussenkomen de partij blijkt uit de bestreden beslissing dat de motivering niet alleen betrekking heeft op de stal, maar ook op de woning. Meer concreet zou uit de bestreden beslissing genoegzaam blijken dat de te regulariseren stal een werkelijke uitbating van een landbouwbedrijf betreft en aldus een leefbaar landbouwbedrijf. Ook het gunstig advies van het departement Landbouw en Visserij zou hiertoe bijdragen. Het landbouwbedrijf is geenszins een voorwendsel om een woning bij op te trekken.

Het begrip 'leefbaar bedrijf' zoals vervat in artikel 11 van het Inrichtingsbesluit, moet worden begrepen in het kader van de stedenbouwwet en dit begrip kan dan ook niet worden uitgelegd in de zin van 'economisch leefbaar bedrijf'.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nog dat de verwerende en tussenkomen de partij er niet in slagen om aan te tonen dat de vraag of er sprake is van een leefbaar bedrijf, door de verwerende partij in de bestreden beslissing effectief en grondig werd onderzocht. Rekening houdende met het eerdere arrest van de Raad van State, rustte volgens de verzoekende partijen op de verwerende partij een duidelijke motiveringsplicht die zij niet is nagekomen.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de toelichting onder dit middel blijkt dat de verzoekende partijen enkel de ingeroepen schending van artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit)

viseren en de daarmee gepaard gaande schending van de formele Motiveringswet. De andere ingeroepen schendingen zijn dan ook niet ontvankelijk.

2.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt onder meer:

“ ...

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

...”

Uit deze bepaling dient te worden afgeleid dat in een agrarisch gebied de bouw van een woning enkel toegelaten is voor zover dit een exploitantenwoning is, zijnde een woning die hoort bij een leefbaar bedrijf, wat begrepen moet worden als een volwaardig agrarisch bedrijf.

3.

Het begrip ‘bedrijf’ in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit is gebonden aan de uitvoering en de toepassing van de wetgeving inzake stedenbouw en is niet gericht op de organisatie of het toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dat over een aanvraag met betrekking tot een landbouwgebouw met in pandige woning oordeelt, dient na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat en met andere woorden of de loods en de voorziene exploitantenwoning deel zal uitmaken van een volwaardig landbouwbedrijf.

Hiertoe zal het vergunningverlenend bestuursorgaan aan de hand van de voorgelegde stukken in redelijkheid dienen na te gaan, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de constructie heeft toebedeeld, wat het werkelijk gebruik is van de constructie en de woning. Vervolgens dient zij, daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen en na te gaan of het werkelijk om een landbouwbedrijf gaat.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad dan ook enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar 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 het bestreden besluit is kunnen komen.

4.

Uit de beschrijving van het project in de bestreden beslissing en uit de plannen blijkt dat in de loods een “noodwoning” wordt voorzien voor de exploitant en zijn gezin.

Samen met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing niet de minste motivering bevat met betrekking tot de plaatsing van de exploitantenwoning in het varkensbedrijf.

Inzake de overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften overweegt de verwerende partij alleen dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, waarbij uitdrukkelijk verwezen wordt naar artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit.

Het gaat volgens de verwerende partij om een aanvraag in functie van een agrarische activiteit, het kweken van varkens.

Uit deze overwegingen blijkt evenwel niet dat de verwerende partij is nagegaan of de aanvraag voldoet aan artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit, en met name of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat en of de loods en de voorziene exploitantenwoning deel zal uitmaken van een volwaardig landbouwbedrijf.

Het feit alleen dat de aanvraag in functie staat van een agrarische activiteit, volstaat niet om te kunnen spreken van een werkelijk landbouwbedrijf.

Wanneer de verwerende partij er op wijst dat de woning gelegen is in de stal en dat deze woning daarom als één geheel is behandeld met de stal, heeft dit meer te maken met de inpasbaarheid van de woning dan met de overeenstemming met artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit.

In tegenstelling tot wat de tussenkomenende partij voorhoudt, kan ook uit de overige overwegingen van de bestreden beslissing niet duidelijk worden afgeleid dat de te regulariseren stal een werkelijke uitbating van een landbouwbedrijf betreft en aldus een leefbaar landbouwbedrijf is. Evenmin is een uitdrukkelijke verwijzing naar het gunstig advies van het departement Landbouw en Visserij te vinden in de bestreden beslissing.

De vaststelling dat de verwerende partij niet op afdoende wijze gemotiveerd heeft dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit, gelet op de aanwezigheid van een exploitantenwoning, blijft dan ook overeind.

De bestreden beslissing schendt artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit, en de formele motiveringsplicht zoals voorzien in artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Kristof JANSSENS is ontvankelijk.
2. Het beroep is deels onontvankelijk, deels ongegrond en deels gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 december 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan en onder voorwaarden voor de gedeeltelijke sloop, uitbreiding en regularisatie van een zeugenbedrijf op het perceel gelegen te 9140 Temse, Korte Landmolenstraat 2A en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0354B, 0374A, 0375 en 0376A.
4. 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 drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 op 5 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien WILLEMS

Hilde LIEVENS