

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0309 van 31 juli 2012
in de zaak 1112/0153/A/2/0121

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen VAN WYNSBERGE
kantoor houdende te 3000 Leuven, Diestsevest 113
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

het college van burgemeester en schepenen van de **stad
BLANKENBERGE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Patrick ARNOU
kantoor houdende te 8210 Zedelgem, B.J. Lievensstraat 12
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 24 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 14 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge van 3 maart 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een oude woning en een gedeelte stal, het uitbreken van een niet vergunde toegang in asfalt en van een gedeelte asfalt rond de veldkapel, het verplaatsen van een waterzuiveringsinstallatie, het plaatsen van een regenwaterput en het regulariseren van een bestaand voetpad naar een gasteller.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 mei 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koen VAN WYNSBERGE die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Patrick ARNOU die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de stad BLANKENBERGE vraagt met een op 20 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 10 januari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 6 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een oude woning en gedeelte van de stal, het uitbreken van een niet-vergunde toegang in asfalt, het uitbreken van een gedeelte asfalt rond de veldkapel, het verplaatsen van een waterzuiveringsinstallatie, het plaatsen van een regenwaterput en de regularisatie van het bestaand voetpad naar gasteller in de voortuinstrook”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Reeds eerder, in 2010, hadden de verzoekende partijen een regularisatieaanvraag ingediend, onder meer voor een tweede toegangsweg en de volledige verharding rond het veldkapelletje. Deze regularisatieaanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 8 juli 2010. Nadien werden tussen de verzoekende partijen en het gemeentebestuur onderhandelingen gevoerd alvorens de nieuwe regularisatieaanvraag in te dienen.

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

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden.

De Nieuwe Polder van Blankenberge brengt op 19 januari 2011 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 28 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 17 februari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge verleent op 3 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijk ordening

Beschrijving van het project en zijn omgeving

De aanvraag betreft de regularisatie van zowel de bestaande bebouwing als van de volledige buitenaanleg mits de nodige aanpassingen.

De bestaande vergunde woning werd destijds vergund met de vereiste dat de bestaande woning integraal zou gesloopt worden. De huidige aanvraag behelst de integrale sloop van de bestaande woning. Op de plaats van de te slopen woning wordt gras ingezaaid teneinde een groen karakter te geven aan het erf. Tevens zal op de plaats van de te slopen bebouwing een hemelwaterput, afkomstig van de garage voor landbouwvoertuigen, op te vangen.

Naast de sloop van de oorspronkelijke woning werd eveneens de volledige buitenaanleg reeds aangelegd. Ter hoogte van de rooilijn bevindt zich een publiek toegankelijke veldkapel. Rond deze kapel werd een volledig nieuwe verharding in asfalt voorzien, met als afpaling enkele cattafoorpaaltjes. Deze PVC paaltjes zijn reeds vervangen door paaltjes in FSC labeled hout. De aanvraag betreft de uitbraak van een groot deel van deze verharding teneinde enerzijds deze toegankelijk te maken en anderzijds de veldkapel meer in het groen te voorzien. Ook rond de veldkapel worden een aantal laagstammige bomen aangeplant teneinde het gebouw beter te integreren binnen zijn omgeving.

Rechts van de veldkapel werd een tweede toegang voorzien naar het erf toe die zal opgebroken worden. De meest noordelijke toegangsweg is volledig aangelegd in asfalt en wordt heraangelegd in gras teneinde deel uit te maken van het aanpalend weidegebied. De 2^{de} toegangsweg is eveneens uitgevoerd in asfalt en zal de uiteindelijke toegangsweg vormen naar het bedrijf toe.

Ter hoogte van de [REDACTED] werd een betonnen keerwant voorzien teneinde het opgehoogde terrein te vrijwaren van erosie naar de beek toe. Binnen de 5m brede erfdiensbaarheidszone t.h.v. de [REDACTED] wordt de bestaande waterzuiveringsinstallatie integraal verplaatst tot buiten deze zone.

Toetsing van het project aan de goede ruimtelijke ordening

Wat de sloop van de oorspronkelijke woning betreft kan gesteld worden dat de sloop ervan noodzakelijk is, gelet op de vervangingsbouw. De heraanleg van deze zone in gras kan dan ook functioneel ingepast worden binnen zijn omgeving.

Het uitbreken van de buitenste toegangsweg, die op heden een te sterk verstoord beeld van de volledige site met zich meebrengt, zal bijdragen tot een betere ruimtelijke integratie van de site binnen het agrarisch gebied. Door de heraanleg van de uit te breken zone in gras (weidegebied) wordt hierbij het bestaande landbouwareaal verruimt wat kadert binnen de agrarische bedrijfsfeer. Teneinde de te behouden toegangsweg beter te accentueren wordt deze voorzien van een aantal laagstammen (knotwilgen).

Door het uitbreken van 1 toegangsweg, teneinde 1 toegang te behouden naar zowel het bedrijf als de woning, wordt rekening gehouden met de bundeling van functies. Op die manier wordt tevens rekening gehouden met het zogenaamde principe van zuinig ruimtegebruik

Door de bestaande asfaltverharding rond de veldkapel zijn de bestaande visueel-vormelijke elemententotaal verdwenen waardoor de typische indruk van het "typische authentieke veldkapelletje" totaal is verdwenen.

Het uitbreken van een groot deel van deze verharding, in combinatie met de aanplant van enkele laagstammen draagt bij tot het typische beeld van de authentieke veldkapelletjes.

Bijgevolg dient gesteld dat de beoogde werken in overeenstemming zijn met de criteria inzake goede ruimtelijke ordening.

...

Het College van Burgemeester en Schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Voorwaardelijk GUNSTIG:

- Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke aanleg.
- Overwegende dat het beperken van de verhardingen betere integratie teweeg brengt t.o.v. de agrarische structuren en dynamiek.
- Gelet op artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de aanvraag gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en wordt de ruimtelijke draagkracht door de aanvraag geschaad.
- Gelet op het gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwontwikkeling West-Vlaanderen d.d. 28/01/2011 met als referentie LA/506/2011/0121/RESU.
- Gelet dat het departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwontwikkeling West-Vlaanderen (toenmalige Afdeling Land – West-Vlaanderen) in een vorig advies stelde dat het hier een volwaardig gemengd landbouwbedrijf betreft waardoor kan gesteld worden dat het geheel als zone-eigen dient te worden aanzien.
- Overwegende dat de parking voor personenwagens een dubbel functioneert, enerzijds als parking bij de woning en anderzijds als parking voor het landbouwbedrijf waardoor deze wel degelijk als strikt noodzakelijk kan aanzien worden en ook ruimtelijk verantwoord is.

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die de volgende verplichtingen dient na te komen:

1. Voorwaarden

Algemene voorwaarden

- De verharding rond de veldkapel is uit te breken overeenkomstig de rode aanduiding op de plannen.
- De reeds aangeplante haag is tevens te rooien teneinde de weide te kunnen uitbreiden tot tegen de te behouden toegangsweg (zie rode aanduiding op de plannen).

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 28 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij omdat zij met bepaalde punten uit de vergunningsbeslissing niet akkoord kunnen gaan, met name het verwijderen van de haag en het uitbreken van de tweede toegangsweg.

Ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tekent administratief beroep aan tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 juni 2011 om het beroep van de verzoekende partijen ongegrond te verklaren, het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

3A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

*De **plaats van de aanvraag** is gelegen in de [REDACTED]. Op de site zijn er momenteel 2 woningen en diverse bijgebouwen. Er zijn ook 2 toegangswegen in asfalt en heel wat verharding op de site. Op de plaats van de aanvraag is er ook een kapelletje dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat als volgt omschreven wordt: [REDACTED] Z.g. "Maantje's kapelletje", toegewijd aan Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, bij hoeve [REDACTED]. Geelbakstenen gebouwtje onder pannen zadeldak, van 1933 cf. jaarsteen. Markerend voorgeveltje met drielobbig uitgewerkt aandak, korfboogpoortje. Verzorgd interieur met cementtegelvloer.*

Het betreft een open landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat ten westen paalt aan natuurgebied.

*Het **ontwerp** voorziet volgens het aanvraagformulier het slopen van een woning en een gedeelte stal, het uitbreken van een niet vergunde toegang in asfalt en van een gedeelte asfalt rond de veldkapel, het verplaatsen van de waterzuiveringsinstallatie, het plaatsen van een regenwaterput en het regulariseren van een bestaand voetpad naar de gasteller. Op de plannen staan er echter nog heel wat bijkomende te regulariseren werken.*

Op het plan staat vermeld dat de omkaderde bewoordingen dienen te worden geregulariseerd.

De aanvraag voorziet dus eigenlijk ook het regulariseren van een garage voor landbouwvoertuigen met bijhorende oprit in betonklinkers, het regulariseren van een parking voor personenwagens, het regulariseren van een keermuur langs de waterloop [REDACTED], het regulariseren van de asfaltverharding van de te behouden oprit, het regulariseren van de te behouden asfaltverharding rond de veldkapel, het regulariseren van de asfaltverharding en het muurtje tussen de woning en de af te breken woning, het regulariseren van verscheidene afsluitingen (muurtjes, ijzeren hek) en het vervangen van de paaltjes bij de kapel. Het nieuwe woonhuis werd ook omkaderd op de plannen. Op het inplantingsplan werden zelfs de veldkapel en de paardenstal omkaderd. Het is echter niet steeds duidelijk wat de regularisatie precies inhoudt. Dit is bijvoorbeeld het geval voor het nieuwe woonhuis en voor de garage voor landbouwvoertuigen. Het nieuwe woonhuis en de garage voor landbouwvoertuigen worden beiden omkaderd en dienen dus geregulariseerd te worden. Er zijn echter geen plannen van de nieuwe woning of van de garage voor landbouwvoertuigen, zodat men niet kan nagaan wat er anders werd uitgevoerd dan oorspronkelijk vergund.

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Bouwplaats is volgens het **gewestplan** gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Volgens de beslissing van het college van burgemeester en schepenen is er sprake van een volwaardig landbouwbedrijf en is de aanvraag zone-eigen.

...

Zolang er niet aangetoond wordt dat er sprake is van een volwaardig landbouwbedrijf moet de aanvraag inderdaad als zonevreemd beschouwd worden.

...

Vermits er zelfs al geen duidelijkheid is over wat er precies allemaal geregulariseerd moet worden is het zinloos om de aanvraag verder in detail te gaan beoordelen. Er zal een nieuwe aanvraag ingediend moeten worden in eerste aanleg.

Bijkomend kan nog het volgende opgemerkt worden:

De vergunning voor de nieuwe woning werd verkregen op voorwaarde dat de bestaande woning gesloopt zou worden. De oude woning werd echter tot op heden niet gesloopt. Het behoud van de woning is dus eigenlijk een overtreding zodat er geen stedenbouwkundige aanvraag vereist is voor de sloop van de woning. Ook de tweede oprit in asfalt werd opgericht zonder vergunning zodat er geen vergunning vereist is voor het uitbreken van deze oprit.

Naast het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gingen ook de aanvragers zelf in beroep. De aanvragers halen in hun beroepsschrift aan dat er heel wat bijkomende eisen worden gesteld door het college van burgemeester en schepenen t.o.v. de opmerkingen die gemaakt werden n.a.v. de vergadering op 1/10/2010. Door het college van burgemeester en schepenen werd o.a. als voorwaarde opgelegd dat de reeds aangeplante haag gerooid moet worden teneinde de weide te kunnen uitbreiden tot tegen de te behouden toegangsweg. Volgens de aanvragers is dit een bijkomende eis, maar dit is niet correct. Dit werd reeds aangeduid op de plannen n.a.v. de bespreking op 1/10/2010.

De verharding rond de kapel werd wel verder ingekrompen dan oorspronkelijk overeengekomen. Volgens de aanvragers zal het hierdoor onmogelijk zijn voor mindervalide personen om de Mariaverering bij te wonen rond deze kapel.

Aangezien er momenteel niet aangetoond wordt dat de aanvraag betrekking heeft op een professioneel, volwaardig landbouwbedrijf, is er geen juridische basis voor het afleveren van een vergunning voor het aanleggen of regulariseren van verharding. Enkel verharding die vrijgesteld is van de vergunningsplicht volgens het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 (en latere wijzigingen), kan aangelegd of geregulariseerd worden (maar hiervoor kan geen vergunning afgeleverd worden). Alle verharding moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. De parking voor personenwagens kan niet als strikt noodzakelijk beschouwd worden en is dus niet vrijgesteld van vergunning. Er kan echter ook geen vergunning verkregen worden voor het regulariseren van deze parking aangezien er geen juridische basis is voor het aanleggen of regulariseren van nieuwe verharding bij zonevreemde gebouwen.

Aangezien er momenteel niet aangetoond wordt dat de aanvraag betrekking heeft op een professioneel, volwaardig landbouwbedrijf zijn ook enkel de afsluitingen die vrijgesteld zijn van vergunning aanvaardbaar.

De aanvragers kunnen zich ook niet akkoord verklaren met het uitbreken van de meest noordelijke toegangsweg. Volgens de aanvragers is de zuidelijke weg veel te smal en de weg loopt op amper 5 m van de woning waardoor heel wat toe- en afvoerproducten op deze weg kunnen terechtkomen o.a. mest, bieten, stro enz., waardoor de weg besmeurd

wordt wat een niet aantrekkelijk zicht betekent en ook geur kan afgeven in de aanpalende woning.

Het uitbreken van de tweede oprit in asfalt wordt echter expliciet aangevraagd. Op de plannen staat letterlijk: uit te breken en te verwijderen asfalt. Het is dan ook onbegrijpelijk dat de aanvragers in hun beroepsschrift vermelden dat ze zich niet akkoord kunnen verklaren met het uitbreken van de meest noordelijke toegangsweg.

...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De plannen zijn onvoldoende duidelijk om een accurate beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te kunnen maken.

...

Een tweede toegangsweg naast de eerste toegangsweg kan absoluut niet aanvaard worden en is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Vertuining van het landschap moet absoluut vermeden worden.

...”

Na de hoorzitting van 7 juni 2011, beslist de verwerende partij op 14 juli 2011 om het beroep van de verzoekende partijen en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet in te willigen, en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder dezelfde voorwaarden als verleend door het schepencollege. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In het beroepsschrift van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt echter aangehaald dat uit de aanvraag niet blijkt dat het gevraagde betrekking heeft op een professioneel, volwaardig landbouwbedrijf en dat de aanvraag tot nader order dan ook beoordeeld dient te worden op basis van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en constructies.

Ook in het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt aangehaald dat er bij de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling geen gegevens beschikbaar zijn waaruit zou blijken dat er op de site een professioneel, volwaardig landbouwbedrijf uitgbaat wordt en dat de aanvraag dan ook beoordeeld dient te worden op basis van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen.

Naar aanleiding van de hoorzitting werden aan de deputatie de volgende stukken bezorgd: een leefbaarheidsstudie nopens het bedrijf op de site, overdracht van nutriëntenemissierechten, overdracht van toeslagrechten, gegevens betreffende de volledige overname van de exploitatie, een overzicht van de verzamelaanvraag 2011. Daarnaast werd een melding bezorgd van overname van de milieuvergunning + aanvraag van melding van overname van 50 runderen. Op grond van deze gegevens moet redelijkerwijs worden besloten dat de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op een volwaardig landbouwbedrijf.

Aangezien de aanvraag zone-eigen is, hoeft dan ook geen openbaar onderzoek meer georganiseerd te worden.

In het beroepsschrift van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt terecht aangehaald dat er op de plannen meer zaken staan die te regulariseren zijn dan in de verklarende nota. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de garage voor landbouwvoertuigen. Om die reden dient de garage voor landbouwvoertuigen uit de vergunning te worden gesloten.

Naast het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gingen ook de aanvragers zelf in beroep. De aanvragers halen in hun beroepsschrift aan dat er heel wat bijkomende eisen worden gesteld door het college van burgemeester en schepenen t.o.v. de opmerkingen die gemaakt werden n.a.v. de vergadering op 1/10/2010. Door het college van burgemeester en schepenen werd o.a. als voorwaarde opgelegd dat de reeds aangeplante haag gerooid moet worden teneinde de weide te kunnen uitbreiden tot tegen de te behouden toegangsweg. Volgens de aanvragers is dit een bijkomende eis, maar dit is niet correct. Dit werd reeds aangeduid op de plannen n.a.v. de bespreking op 1/10/2010.

De verharding rond de kapel werd wel verder ingekrompen dan oorspronkelijk overeengekomen. Volgens de aanvragers zal het hierdoor onmogelijk zijn voor mindervalide personen om de Mariaverering bij te wonen rond deze kapel. De inkrimping van de verharding is, zoals ook blijkt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, ruimtelijk noodzakelijk. Stellen dat een kapel door het beperken van een verharding niet meer toegankelijk zal zijn voor mindervaliden is onredelijk, en staat niet in verhouding tot het beoogde doel, met name de restauratie van de visueel vormelijke elementen van het veldkapelletje.

De aanvragers kunnen zich ook niet akkoord verklaren met het uitbreken van de meest noordelijke toegangsweg. Volgens de aanvragers is de zuidelijke weg veel te smal en de weg loopt op amper 5 m van de woning waardoor heel wat toe- en afvoerproducten op deze weg kunnen terechtkomen o.a. mest, bieten, stro enz., waardoor de weg besmeurd wordt wat een niet aantrekkelijk zicht betekent en ook geur kan afgeven in de aanpalende woning.

Het uitbreken van de tweede oprit in asfalt wordt echter expliciet aangevraagd. Op de plannen staat letterlijk: uit te breken en te verwijderen asfalt. Het is dan ook onbegrijpelijk dat de aanvragers in hun beroepsschrift vermelden dat ze zich niet akkoord kunnen verklaren met het uitbreken van de meest noordelijke toegangsweg.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Gelet op de kleinschaligheid van de werken, wordt redelijkerwijs geconcludeerd dat er zich geen schadelijke effecten op de waterhuishouding zullen voordoen.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening stelt het schepencollege het volgende :

Wat de sloop van de oorspronkelijke woning betreft kan gesteld worden dat de sloop ervan noodzakelijk is, gelet op de vervangingsbouw. De heraanleg van deze zone in gras kan dan ook functioneel ingepast worden binnen zijn omgeving.

Het uitbreken van de buitenste toegangsweg, die op heden een te sterk verstoord beeld van de volledige site met zich meebrengt, zal bijdragen tot een betere ruimtelijke integratie van de site binnen het agrarisch gebied. Door de heraanleg van de uit te breken zone in gras (weidegebied) wordt hierbij het bestaande landbouwareaal verruim(d)(sic) wat kadert binnen de agrarische bedrijfsfeer. Teneinde de te behouden toegangsweg beter te accentueren wordt deze voorzien van een aantal laagstammen. (knotwilgen)

Door het uitbreken van 1 toegangsweg, teneinde 1 toegang te behouden naar zowel het bedrijf als de woning, wordt rekening gehouden met de bundeling van functies. Op die manier wordt tevens rekening gehouden met het zogenaamde principe van zuinig ruimtegebruik.

Door de bestaande asfaltverharding rond de veldkapel zijn de bestaande visueel-vormelijke elementen totaal verdwenen waardoor de typische indruk van het “typische authentieke veldkapelletje” totaal is verdwenen. Het uitbreken van een groot deel van deze verharding, in combinatie met de aanplant van enkele laagstammen draagt bij tot het typische beeld van de authentieke veldkapelletjes.

Bijgevolg dient gesteld dat de beoogde werken in overeenstemming zijn met de criteria van de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie treedt die beoordeling, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een zone-eigen bedrijf; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening mits de voorwaarden van de vergunning verleend door het schepencollege worden nageleefd; dat tevens de garage voor landbouwvoertuigen uit de vergunning moet worden gesloten;

...

*Het beroep ingesteld door **enerzijds** M. en Mevr. [REDACTED], en **anderzijds** de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de beslissing dd. 3/03/2011 van het college van burgemeester en schepenen te BLANKENBERGE houdende vergunning onder voorwaarden aan M. en Mevr. [REDACTED], tot het slopen van een oude woning + gedeelte van de stal, uitbreken niet vergunde toegang in asfalt + gedeelte asfalt rond de veldkapel, verplaatsen waterzuiveringsinstallatie, plaatsen van een regenwaterput en regulariseren bestaand voetpad naar gasteller, gelegen [REDACTED] (Blankenberge), wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.*

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder dezelfde voorwaarden als die verleend door het schepencollege in eerste aanleg en mits uitsluiting van garage voor landbouwvoertuigen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 7 september 2011.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 24 oktober 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen de aanvragers van de vergunning zijn en dus conform artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO over het vereiste belang beschikken.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In een enig middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.3.1. §1, 2° en §2, 1° VCRO, van artikel 4.2.24, §1, §3 en §4 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsmede de schending van het redelijkheidsbeginsel en het formele motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partijen werd in het bestreden besluit een kennelijk onredelijke en feitelijk onjuiste beoordeling gemaakt van hun beroepsargumentatie met betrekking tot de toetsing aan de criteria van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO; en dit meer bepaald met betrekking tot het rooien van de haag en het wegbreken van de asfaltverharding rond de kapel zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

Volgens de verzoekende partijen zou de bestreden beslissing deze discussie herleiden tot de opmerking dat het zich niet kunnen akkoord verklaren met het uitbreken van de meest noordelijke toegangsweg *‘onbegrijpelijk is nu net verzoekers de stedenbouwkundige vergunning hebben aangevraagd met het oog op het wegbreken van het asfalt van de meest noordelijke toegangsweg’*.

Volgens de verzoekende partijen is dit standpunt manifest incorrect en bovendien zou er inhoudelijk geen enkel element aangaande de goede ruimtelijke ordening aangehaald worden waaruit zou moeten blijken dat de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden noodzakelijk zouden zijn vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening.

Omtrent de voorwaarde van het rooien van de haag stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing geen motivering bevat.

De verzoekende partijen voeren aan dat de haag een visuele buffer vormt tussen de huiskavel en de activiteiten op het bedrijfsgedeelte (o.a. transport van mest en aardappelen,...). Zij betwisten ook dat zij destijds akkoord zijn gegaan met het rooien van de haag. De verzoekende partijen voeren verder aan dat dit ook nooit voorwerp was van hun vergunningsaanvraag. Volgens de verzoekende partijen heeft een derde de schrapping van de haag later op de bouwplannen toegevoegd.

Verzoekende partijen ontkennen niet dat het rooien van de haag en het verder wegbreken van de asfaltverharding aan de kapel als voorwaarden kunnen worden opgelegd, doch zij bekritiseren de door de verwerende partij gegeven motivering dat zij zelf het rooien van de haag zouden hebben aangevraagd.

Vervolgens menen de verzoekende partijen dat het kennelijk onredelijk is dat er laagstammige bomen rond de veldkapel moeten worden ingeplant en dat er meer asfalt rond de kapel moet worden uitgekloofd. Zij wijzen erop dat de aanplanting van bomen de kapel zullen onttrekken aan het zicht. Het uitbreken van de asfalt zal leiden tot een verminderde toegankelijkheid van de kapel.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partijen nalaten te concretiseren op welke manier de bestreden beslissing de ingeroepen artikelen 4.3.1 §1, 2° en 4.2.24 VCRO zou kunnen schenden.

De verwerende partij antwoordt verder dat naar aanleiding van het overleg met de gemeentelijke diensten in oktober 2010, op het plan, naast het uitbreken van de tweede toegangsweg, wel degelijk het rooien van de haag werd aangeduid en dat de verzoekende partijen met die voorwaarden hadden ingestemd. Zij verwijzen hiervoor naar een aantal stukken uit het administratief dossier, door de stad Blankenberge bezorgd.

Met betrekking tot de motivering van het bestreden besluit inzake het rooien van de haag verwijst de verwerende partij naar het feit dat de verzoekende partijen pas nu voor het eerst met een argument inzake landschappelijke integratie van het bedrijf voor de dag komen. Dit argument is in de beroepsprocedure niet ter sprake gekomen.

Met betrekking tot de verharding rond de veldkapel stelt de verwerende partij dat zij *“een afweging [heeft] gemaakt tussen de toegankelijkheid enerzijds en de restauratie van de visueel vormelijke elementen van het kapelletje anderzijds”*. Verder wijst de verwerende partij erop dat de plannen uit het administratief dossier al melding maakten van *“aan te planten laagstammige bomen aan veldkapel”*.

De verwerende partij, hierin bijgetreden door de tussenkomende partij, benadrukt dat het bestreden besluit, ook al neemt het de motivering van het college van burgemeester en schepenen over, wel degelijk een eigen beoordeling maakt. Er is volgens de verwerende partij ook geen sprake van enige onredelijkheid. De verzoekende partijen hebben zelf de uitbraak van de noordelijke toegangsweg gevraagd en dit werd als dusdanig vergund. In hun beroepschrift stelden de verzoekende partijen echter de uitbraak van deze toegangsweg in vraag, de reden waarom de verwerende partij in de bestreden beslissing de nadruk legde op het feit dat zij zelf de uitbraak hadden aangevraagd.

De tussenkomende partij stelt eveneens dat het duidelijk is dat de verzoekende partijen zich in beroep hebben verzet tegen het uitbreken van de buitenste toegangsweg, terwijl zij dit nochtans precies zelf hadden aangevraagd in de door hen ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van 6 januari 2011.

De tussenkomende partij herhaalt dat een aantal toevoegingen en schrappingen op het plan werden afgesproken tijdens een samenkomen op 1 oktober 2010. Onder meer werd tijdens deze vergadering aangeduid om de haag tussen de toegangswegen te rooien zodat de weide kon hersteld worden tot tegen de binnenste toegangsweg. De tussenkomende partij stelt dat het gaat om waardevol agrarisch weide-landschap, waar het weidekarakter zoveel mogelijk moet bewaard blijven en vertuining (o.a. haagaanplantingen) moet worden vermeden. Zij wijst hierbij naar de inhoud van het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.

Met betrekking tot de verdere inkrumping van de verharding rond de kapel dan hetgeen overeengekomen was na de bespreking van 1 oktober 2010, wijst de tussenkomende partij op redenen van goede ruimtelijke ordening. Volgens haar is de veldkapel nog steeds toegankelijk voor mindervaliden, zelfs wanneer de verharding wordt beperkt. Eventuele ongemakken wegen volgens de tussenkomende partij trouwens niet op tegen de waarde van het herstel van de veldkapel in haar natuurlijke omgeving.

Tot slot vordert de tussenkomende partij het rolrecht van 100,00 euro terug van de verzoekende partijen.

In haar wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen dat het plan van de vergunningsaanvraag niet voorzag in het rooien van de haag en het volledig uitbreken van de verharding rond de veldkapel omdat hierover geen consensus was.

De verzoekende partijen benadrukken dat de tussenkommende partij, zonder dit afdoende te motiveren, de plannen eenzijdig heeft aangepast.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen bij de uiteenzetting van hun middel de schending inroepen van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het redelijkheidsbeginsel.

Een schending van het redelijkheidsbeginsel veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het nemen van haar beslissing een manifest onjuist gebruik van haar beleidsvrijheid heeft gemaakt, en daardoor kennelijk onredelijk heeft gehandeld.

Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot hetzelfde besluit zou komen.

Uit de feitenuiteenzetting blijkt dat het bestreden besluit een formele motivering bevat. Die motieven bevatten de juridische en feitelijke overwegingen die het bestreden besluit schragen.

Waar de verzoekende partijen verwijzen naar het gebruik van verkeerde feitelijke gegevens ter ondersteuning van de motivering van de bestreden beslissing en een onredelijke beoordeling, stelt de Raad vast dat zij eerder doelen op de materiële motiveringsplicht en niet zozeer de formele motiveringswet van 1991 op het oog hebben. De verzoekende partijen kennen blijkbaar de door de verwerende partij gehanteerde motieven, maar bekritisieren deze op feitelijke onjuistheid en kennelijke onredelijkheid. Het gaat terzake om de deugdelijkheid van de motieven, wat de materiële motivering betreft, en niet de formele motivering.

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.

De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht.

2.

De verzoekende partijen hebben van het college van burgemeester en schepenen een gunstige stedenbouwkundige vergunning verkregen, weliswaar onder twee specifieke voorwaarden:

- De verharding rond de veldkapel is uit te breken overeenkomstig de rode aanduiding op de plannen.
- De reeds aangeplante haag is tevens te rooien teneinde de weide te kunnen uitbreiden tot tegen de te behouden toegangsweg (zie rode aanduiding op de plannen).

De verzoekende partijen hebben hun administratief beroep bij de verwerende partij uitdrukkelijk beperkt tot twee punten van de stedenbouwkundige vergunning: met name het verwijderen van de haag en het uitbreken van de tweede (bedrijfs)toegang, zijnde de noordelijke toegangsweg. In de toelichting bij hun beroepschrift uiten zij ook kritiek op de verdere inkrimping van de asfaltverharding rond de kapel.

Een stedenbouwkundige vergunning is in principe één en ondeelbaar. De voorwaarden waaronder een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, maken integrerend deel uit van de vergunning.

Wanneer de verwerende partij op basis van artikel 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Tengevolge van het devolutief karakter van het beroep onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft. De verwerende partij is daarbij niet gebonden door de 'beroepsmiddelen' die de verzoekende partijen in hun beroepschrift naar voor brachten, noch door de motivering van het bestreden besluit.

3.

De Raad mag in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar voorstelling van de feiten is kunnen komen. De Raad kan dus enkel nagaan of de feiten die de deputatie als uitgangspunt heeft genomen, vaststaan in het licht van de gegevens die beschikbaar waren, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Het betreft hier slechts een marginale toetsing waarbij de Raad enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

4.

Uit het voorgelegde administratief dossier blijkt dat de verzoekende partijen, na een eerste weigeringsbeslissing, in oktober 2010 een overleg hebben gehad met de gemeentelijke diensten. Op een plan (nr. 3/4) met datum 7 december 2009, hierna gemakshalve het *overlegplan* genoemd en met opschrift '*aanvraag tot regularisatie van gewijzigde uitvoering gebouwen, aanleggen van verhardingen en afsluitingen, aanleggen van verhardingen rond veldkapel*', werden een aantal zaken aangeduid, met name:

- Rond de veldkapel diende de aangeduide asfalt gedeeltelijk door gras te worden vervangen;
- De noordelijke toegangsweg in asfalt moest uitgebroken worden;
- De op het plan aangeduide haag ter afscheiding van deze noordelijke toegangsweg staat doorstreept;
- Het gras tussen de noordelijke toegangsweg en de binnenste toegangsweg diende vervangen te worden door weide en een optie was om de binnenste toegangsweg iets te verbreden; langsheen de te behouden toegangsweg werden een aantal laagstammen getekend;
- Op de plaats van de vroegere woonst staat aangeduid dat deze vervangen moet worden door gras.

Op 6 januari 2011 dienen de verzoekende partijen hun stedenbouwkundige aanvraag in.

Het ingediende bouwplan (datum 28.12.2010 met nr. 1/2), draagt als opschrift: *‘aanvraag regularisatie van sloopvergunning oude woning en gedeelte stal, uitbreken niet vergunde toegang in asfalt, uitbreken gedeelte asfalt rond veldkapel, verplaatsen waterzuiveringsinstallatie, plaatsen regenwaterput voor garage en regularisatie bestaand voetpad naar gasteller in voortuinstrook’*.

Uit onderzoek van dit plan blijkt dat de verzoekende partijen de uitbraak van de asfaltverharding van de noordelijke toegangsweg zelf hebben gevraagd. Ze hebben ook voor een klein gedeelte de verwijdering gevraagd van de asfaltverharding rond de kapel en aldaar in de plaats van de verharding een aanplant met laagstammen, maar in vergelijking met het overlegplan, veel minder vergaand. De verzoekende partijen hebben evenwel niet, zoals nochtans aangeduid op het overleg, de rooiing van de haag gevraagd.

In de door het college van burgemeester en schepenen verleende stedenbouwkundige vergunning van 3 maart 2011 en het daarbij horende *vergunningsplan*, wordt in de algemene voorwaarden opgenomen dat de haag moet gerooid worden en dat de asfaltverharding rond de kapel moet verwijderd worden overeenkomstig de rode aanduiding op het plan. Overeenkomstig de overwegingen van de vergunning wordt eveneens in het rood op het plan aangeduid dat tussen de te rooien haag en de binnenste toegangsweg het gras door weide moet vervangen worden, en dat in plaats van de verharding aan de kapel laagstammige beplanting dient aangebracht te worden. Vergelijking van het overlegplan met het vergunningsplan toont aan dat er rond de kapel meer asfalt dient verwijderd te worden dan oorspronkelijk op het overlegplan voorzien. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt omtrent de verwijdering een motivering gegeven.

5.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in de toelichting omtrent hun enig middel vooreerst kritiek geven omtrent volgend motief van de bestreden beslissing:

“...
De aanvragers kunnen zich ook niet akkoord verklaren met het uitbreken van de meest noordelijke toegangsweg.
...
Het uitbreken van de tweede oprit in asfalt wordt echter expliciet aangevraagd. Op de plannen staat letterlijk: uit te breken en te verwijderen asfalt. Het is dan ook onbegrijpelijk dat de aanvragers in hun beroepschrift vermelden dat ze zich niet akkoord kunnen verklaren met het uitbreken van de meest noordelijke toegangsweg.
...”

Waar de verzoekende partijen voorhouden dat hun administratief beroep niet gericht was tegen de uitbraak van de asfaltverharding van de noordelijke toegangsweg en de verwerende partij een verkeerde lezing zou gedaan hebben van hun beroepschrift, mist dit middelonderdeel iedere feitelijke grondslag.

In het administratief beroepschrift stond duidelijk op de eerste bladzijde vermeld dat hun beroep gericht was tegen het verwijderen van de haag en *‘het uitbreken van de tweede (bedrijfs-) toegang’*.

De verwerende partij kon dan ook terecht met de hierboven gegeven motivering een antwoord verschaffen op deze beroepsgrief. Dit motief is zeker niet onredelijk en is gesteund op rechtens verantwoorde en juiste feitelijke gegevens.

6.

De verzoekende partijen leveren eveneens kritiek op de deugdelijkheid van de motivering omtrent de voorwaarde dat *“de verharding rond de veldkapel is uit te breken overeenkomstig de rode aanduiding op de plannen”*.

Zij bekritisieren dat de veldkapel moeilijk toegankelijk zal zijn voor mindervaliden. Volgens de verzoekende partijen zal de aanplanting van laagstammige bomen het kapelletje onttrekken aan het zicht.

De bestreden beslissing motiveert dit als volgt:

“ ...

De verharding rond de kapel werd wel verder ingekrompen dan oorspronkelijk overeengekomen. Volgens de aanvragers zal het hierdoor onmogelijk zijn voor mindervalide personen om de Mariaverering bij te wonen rond deze kapel. De inkrimping van de verharding is, zoals ook blijkt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, ruimtelijk noodzakelijk. Stellen dat een kapel door het beperken van een verharding niet meer toegankelijk zal zijn voor mindervaliden is onredelijk, en staat niet in verhouding tot het beoogde doel, met name de restauratie van de visueel vormelijke elementen van het veldkapelletje.

... ”

Door de bestaande asfaltverharding rond de veldkapel zijn de bestaande visueel-vormelijke elementen totaal verdwenen waardoor de typische indruk van het “typische authentieke veldkapelletje” totaal is verdwenen. Het uitbreken van een groot deel van deze verharding, in combinatie met de aanplant van enkele laagstammen draagt bij tot het typische beeld van de authentieke veldkapelletjes.

Bijgevolg dient gesteld dat de beoogde werken in overeenstemming zijn met de criteria van de goede ruimtelijke ordening.

... ”

De Raad stelt vast dat deze beschouwing kan worden aanzien als een concrete en redelijke beoordeling. De Raad stelt tevens op grond van het goedgekeurde vergunningsplan vast dat een deel asfaltverharding rond de kapel mag behouden worden, en dat de verzoekers zelf reeds een aanplanting met laagstammen had voorzien. Deze aanplant wordt nu uitgebreid ook op de plaats waar de verdere verwijdering van de asfalt wordt voorzien. De verdere verwijdering van de asfalt wordt getoetst aan de ruimtelijk-visuele aspecten van de plaatselijke gesteldheid.

De verzoekende partijen slagen er niet in de onjuistheid aan te tonen van bovenmelde redenering die aan de basis ligt van de beslissing om de verharding rond de veldkapel verder uit te breken en te omringen met enkele laagstammen. Evenmin tonen de verzoekende partijen op goede gronden enige onredelijkheid aan in de bovenmelde beoordeling van de verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De in de bestreden beslissing opgenomen motivering door verwijzing naar de motivering van het college van burgemeester en schepenen, is mogelijk nu de verwerende partij deze motivering volledig citeert, en zich eigen maakt.

Het motief volstaat om de opgelegde voorwaarden met betrekking tot de veldkapel te gronden.

7.

Anderzijds leveren de verzoekende partijen ook kritiek op de opgelegde voorwaarde om “*de reeds aangeplante haag te rooien teneinde de weide te kunnen uitbreiden tot tegen de te behouden toegangsweg (zie rode aanduiding op de plannen)*”. Hieromtrent houden de verzoekende partijen eveneens een gebrek aan formele motivering voor.

Met betrekking tot het rooien van de haag hielden de verzoekende partijen in het administratief beroep enkel voor dat dit een bijkomende eis was van het college van burgemeester en schepenen terwijl dit niet zou zijn afgesproken tijdens het overleg in oktober 2010.

Desbetreffend overweegt het bestreden besluit:

“ ...

De aanvragers halen in hun beroepsschrift aan dat er heel wat bijkomende eisen worden gesteld door het college van burgemeester en schepenen t.o.v. de opmerkingen die gemaakt werden n.a.v. de vergadering op 1/10/2010. Door het college van burgemeester en schepenen werd o.a. als voorwaarde opgelegd dat de reeds aangeplante haag geroooid moet worden teneinde de weide te kunnen uitbreiden tot tegen de te behouden toegangsweg. Volgens de aanvragers is dit een bijkomende eis, maar dit is niet correct. Dit werd reeds aangeduid op de plannen n.a.v. de bespreking op 1/10/2010.

...”

Verder wordt er met betrekking tot het behoud van de te behouden toegangsweg nog het volgende gesteld door verwijzing naar de motivering van het college van burgemeester en schepenen:

“ ...

Het uitbreken van de buitenste toegangsweg, die op heden een te sterk verstoord beeld van de volledige site met zich meebrengt, zal bijdragen tot een betere ruimtelijke integratie van de site binnen het agrarische gebied. Door de heraanleg van de uit te breken zone in gras (weidegebied) wordt hierbij het bestaande landbouwareaal verruimd (sic) wat kadert binnen de agrarische bedrijfs sfeer. Teneinde de toegangsweg beter te accentueren wordt deze voorzien van een aantal laagstallen (knotwilgen).

...”

Uit het administratief dossier en meer bepaald uit het *overlegplan* blijkt dat tijdens de voorafgaande besprekingen de rooiing van de haag een besproken voorwaarde was voor het kunnen vergunnen van de gevraagde regularisaties. Aangezien deze haag nog steeds op het ingediende regularisatieplan stond, heeft het college van burgemeester en schepenen de rooiing van de haag als voorwaarde opgenomen en in het kader van de toets met de goede ruimtelijke ordening gerelateerd aan de integratie met het agrarisch gebied. In het *vergunningsplan* van 3 maart 2011, zowel als in het plan horende bij de bestreden beslissing staat ook de haag met rode viltstift aangeduid als zijnde te rooien.

Ten onrechte stellen de verzoekende partijen dan ook dat de bestreden beslissing geen formele motivering zou bevatten met betrekking tot het rooien van de haag.

De verzoekende partijen kunnen ook niet voor het eerst in een juridictioneel beroep argumenten naar voor brengen en dan aan de verwerende partij verwijten dat deze daar in de bestreden beslissing niet deugdelijk zou hebben op geantwoord.

De verwerende partij heeft omtrent het rooien van de haag, waaromtrent enkel werd aangevoerd dat er op het voorafgaande overleg niets werd afgesproken, aangetoond dat er op het *overlegplan* aanduidingen te zien zijn waaruit kon afgeleid worden dat het rooien van de haag voor het college van burgemeester en schepenen een voorwaarde was om de regularisatievergunning te kunnen verlenen. Deze voorwaarde wordt bovendien ook deugdelijk gemotiveerd en de verzoekende partijen tonen het onredelijke of feitelijk onjuiste van de gegeven motivering niet aan.

Met betrekking tot het argument dat de binnenste toegangsweg te smal is en zal zorgen voor geurhinder en besmeuring, kan de Raad enkel vaststellen dat de verwerende partij niet verplicht is om elk beroepsargument te antwoorden. Bovendien stelt de Raad vast dat tijdens het overleg in oktober 2010 aan de verzoekende partijen werd meegegeven dat deze binnenste toegangsweg wat kon verbreed worden.

De opgegeven overweging volstaat om het rooien van de haag te motiveren.

8.

De door de verzoekende partijen ingeroepen schendingen wat betreft de motiveringsplicht en de schending van de goede ruimtelijke ordening zijn dan ook ongegrond.

De verzoekende partijen laten na in concreto uiteen te zetten op welke wijze het ingeroepen artikel 4.2.24 VCRO geschonden zou zijn. In de mate dat het middel ook tegen dit artikel is gericht, is het niet ontvankelijk.

9.

In de bestreden beslissing besluit de verwerende partij dat de aanvraag betrekking heeft op een zone-eigen bedrijf, dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening mits de voorwaarden van de vergunning verleend door het schepencollege worden nageleefd, en dat tevens de garage voor landbouwvoertuigen uit de vergunning moet worden gesloten.

De verwerende partij besluit het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en vervolgt:

“De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder dezelfde voorwaarden als die verleend door het schepencollege in eerste aanleg en mits uitsluiting van garage voor landbouwvoertuigen”.

De Raad stelt vast dat de voorwaarden in de tekst van de bestreden beslissing niet meer worden opgenomen, maar enkel visueel op het plan staan voorgesteld aangezien het gaat om hetzelfde plan zoals het werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. De goedkeuringstempel van de verwerende partij werd immers aangebracht op plan waarop ook reeds de goedkeuringstempel van het college van burgemeester en schepenen werd aangebracht.

De Raad stelt vast dat het in deze duidelijk is dat de verwerende partij autonoom een vergunning heeft afgeleverd en dat de opgelegde voorwaarden vervat zitten in deze vergunning. De opgelegde voorwaarden zijn immers visueel voorgesteld op het originele bouwplan dat dezelfde rechtskracht bezit als de tekst van de stedenbouwkundige vergunning.

Aan deze vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door de loutere vaststelling dat in het beschikkend gedeelte van de stedenbouwkundige vergunning (hoewel het in principe aangewezen zou geweest zijn) geen woordelijke weergave meer wordt gedaan van de voorwaarden. De overwegingen en het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing dienen trouwens als één geheel begrepen te worden.

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

De Raad kan niet ingaan op het verzoek van de tussenkomende partij om de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partijen. Krachtens artikel 4.8.19, §1/1 VCRO is elke tussenkomende partij een rolrecht verschuldigd. De Vlaamse regering heeft het rolrecht vastgesteld op 100 euro per tussenkomende partij.

Artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat het geheel van de kosten, die ten laste worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, bestaan uit het rolrecht vermeld in artikel 4.8.18 VCRO en uit het getuigengeld, verwijst immers niet naar artikel 4.8.19, §1/1 VCRO, waar de kosten van de tussenkomst worden geregeld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge is ontvankelijk.
2. Het beroep is deels onontvankelijk, deels ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 juli 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS