

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0084
in de zaak met rolnummer 1314/0676/A/4/0648

Verzoekende partijen	1. de heer Jos DUCHAMPS 2. mevrouw Kathleen MOTMANS vertegenwoordigd door advocaat Julie LAUWERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 BRUSSEL, Wolvengracht 38 bus 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 juli 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 mei 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen van 23 december 2013 houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een landbouwbedrijf en het overdekken van een sleufsilo, het bijbouwen van een sleufsilo, het uitbreiden van betonverhardingen, gedeeltelijke afbraak van een bergplaats/stal, aanleg van groenbuffers en de aanleg van een waterinfiltratiebekken (WADI), ingewilligd.

De verwerende partij heeft de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 december 2013 vernietigd en heeft aan de heer Patrick VANSCHOENWINKEL (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te 3830 Wellen, Russelt 107, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 214G, 214H en 219P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 28 juni 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie LAUWERS en de heer Jos DUCHAMPS voeren het woord voor de verzoekende partijen.

De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij.

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. FEITEN

1.

De verzoekende partijen wonen naast het bouwperceel dat door de aanvrager ingericht is en gebruikt wordt voor zijn landbouwbedrijf. Eerder vormden diverse stallingen een afscheiding tussen beide percelen. In 2010 is de aanvrager gestart met de afbraak van deze stalgebouwen. Op 24 augustus 2010 werd de staking van deze werken bevolen omdat ze werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning. Op 11 oktober 2010 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de afbraak van de vermelde stalgebouwen en op 22 november 2010 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de oprichting van een “vervangende betonnen muur” op de perceelsgrens.

2.

Op 11 augustus 2011 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager voor de regularisatie van een betonnen inrit tot tegen de linker perceelsgrens, het bouwen van een zijmuur als afwerking van de deels afgebroken stallingen, de verplaatsing en de plaatsing van 4 silo's achter deze loods, de bouw van een landbouwloods en een schuilhok voor dieren.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 september 2011 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging deze beslissing. Met een arrest van de Raad nr. A/2013/0002 van 9 januari 2013 werd de beslissing van 11 augustus 2011 vernietigd.

Op 11 april 2013 heeft de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd.

3.

De aanvrager dient op 13 september 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van een landbouwbedrijf: het overdekken van een sleufsilos, het bijbouwen van een sleufsilos, het uitbreiden van betonverhardingen, gedeeltelijke afbraak van een bergplaats/ stal, aanleg van groenbuffers en de aanleg van een waterinfiltratiebekken (WADI)”.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 september 2013 tot en met 29 oktober 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in. De verzoekende partijen stellen onder meer dat zij hinder zullen ondervinden van het af- en aanrijden van voertuigen 's avonds, 's nachts en tijdens het weekend, dat zij bezwaar hebben tegen de bestendiging van de toegang tot het landbouwbedrijf via de betonnen inrit langsheen de gemeenschappelijke perceelsgrens en voeren grieven aan tegen de voorziene groenbuffers.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 2 oktober 2013 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager. Het college legt onder meer als voorwaarde op:

“ ...

- *Ongeacht de aanwezige beplanting op de aanpalende percelen en bestaande omheiningen dient de aanvrager overal rond de perceelsgrenzen op eigen terrein een bufferende beplanting te voorzien met een breedte van 2 meter bestaande uit een dichte, streekeigen beplanting. Waar nodig, dient de betonverharding opgebroken om deze beplanting te realiseren. Tegen de linker perceelsgrens over een lente van 50 meter wordt een buffer van 3 meter voorzien. De beplanting moet overal minstens 2 meter hoog worden. De buffer dient aangelegd te worden in dichte streekeigen groen zoals esdoorn, hazelaar, beuk, haagbeuk. De beplanting moet gerealiseerd worden in het eerstvolgend plantseizoen en zal door de gemeente gecontroleerd worden. Achter de percelen 220Ben 221B wordt er eveneens een buffer van 2 meter breedte voorzien met een hoogte in verhouding de met de hoogte van groenopslag om het zicht naar de buurt te beperken.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 1 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verzoekende partijen hernemen grotendeels hun bezwaren aangevoerd tijdens het openbaar onderzoek.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 maart 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij stelt onder meer:

“ ...

Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat de toegang/ontsluiting van de bedrijfsruimten het normale woongenot dat ook eigenaars binnen het landelijk woongebied mogen verwachten verzekerd blijft.

Dit is niet het geval voor de huidige bedrijfsinrit op een afstand van 0.50 meter van de linker perceelsgrens.

De inrit langs de perceelsgrens is gecreëerd na afbraak van oude stallingen die tegen de perceelsgrens waren ingeplant.

De ontsluiting van het perceel gebeurde vroeger via het poorthuis aan Russelstraat en via een landweg in het agrarisch gebied.

Dit is volgens de aanvrager niet meer mogelijk onder meer omwille van de beperkte afmetingen van het poortgebouw (o.a. bereikbaarheid brandweerwagen (4 meter bij 4 meter),...) en gezien de achterliggende gronden geen eigendom zijn van het bedrijf maar slechts gehuurd worden.

In voorliggende aanvraag wordt een alternatief voorstel gedaan.

Het voorstel is om de betonnen inrit te verleggen en een groenbuffer langs de linker perceelsgrens te voorzien.

- *De stalling/berging wordt deels afgebroken en er wordt een nieuwe zijgevel voorzien op een afstand van 7.50 meter van de perceelsgrens. Deze perceelsafstand is aanvaardbaar gezien de bouwhoogte van de stalling/berging niet wordt gewijzigd. De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedragen respectievelijk 4.10 meter en 3.60 meter. De nokhoogte is 6.07 meter.*

De woning en de carport op het links aanpalend perceel zijn gelegen op een afstand van respectievelijk min. +/- 5.50 meter en min. +/- 3.50 meter van de perceelsgrens. De inrit tot de carport komt tot op een afstand van circa 1 meter van de perceelsgrens.

- De voorgestelde groenzone heeft binnen de landelijke woonstrook een breedte van 3 meter over een lengte van 50 meter vanaf de rooilijn (omheining-type B) .

In het agrarisch gebied heeft de groenzone een breedte van 2 meter (omheining – type B).

De afstand tussen de links aanpalende woning en de bedrijfsinrit bedraagt min. +/- 8.50 meter.

Een bufferzone van 3 meter is voldoende breed om een afdoend scherm te realiseren.

In voorliggende aanvraag wordt het voorstel gedaan om de bedrijfsinrit visueel af te schermen door middel van houten balken met gegalvaniseerd draadnetwerk en een haagaanplanting (omheining – type B).

De voorgestelde omheining is op advies van de provinciale landbouwdienst reeds geplaatst langs de linker perceelsgrens gelegen in het agrarisch gebied (zie plan bestaande toestand). De voorgestelde omheining – type B behoudt nog een open structuur hetgeen aangewezen is in het agrarisch gebied.

De aanvrager wenst deze omheining door te trekken in de 50 meter landelijke woonzone.

Dit voorstel is echter onvoldoende als visuele afscheiding in woonzone.

Het is aangewezen om een goed aansluitende en voldoende hoge beplanting te voorzien die ook in de winter groenblijvend is (bijvoorbeeld een conifeer: type Thuja met aanplant om de 0.80 meter).

Als extra scherm kan er i.p.v. de houten balken met gegalvaniseerd draadnetwerk een muurconstructie worden voorzien met een hoogte van 1.80 meter en met een lengte van circa 30 meter (vanaf bouwlijn links aanpalende woning tot carport).

Een bufferstrook met een breedte van 3 meter en met een afdoend scherm zal het 'normaal woongenot' van de omwonenden verzekeren en houdt zelfs een verbetering in van de oorspronkelijke bouwsituatie.

...

Inzake de bezwaren is bijkomend op te merken:

...

5) groenbuffer. (zie bovenvermelde opmerkingen).

De detailtekeningen inzake de bufferszones – type A en B zijn te specificeren.

...”

Op 1 april 2014 houdt de verwerende partij een hoorzitting en beslist op 3 april 2014 dat de aanvraag aanvaardbaar is, dat enkel de detailtekeningen inzake de bufferzones – type A en B zijn te specificeren en dat ten aanzien van de rechts aanpalende percelen nr. 218M en 212B de bufferzone met een breedte van 2 meter verder door te trekken is.

Op 10 april 2014 deelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de aanvrager mee dat na onderzoek door de verwerende partij is gebleken dat een vergunning in overweging kan genomen worden indien de plannen worden gewijzigd zoals voorgesteld op de hoorzitting.

Nadat de verzoekende partijen vernemen dat er nieuwe plannen zijn ingediend, dienen ze op 14 mei 2014 een replieknota in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in een nota van 15 mei 2014:

“BESPREKING

De deputatie besliste in zitting van 3 april 2014 om de aanvraag van de heer Patrick Vanschoenwinkel te vergunnen mits aanpassing van het plan voor wat betreft de bufferzone.

Naar aanleiding van een schrijven d.d. 10 april 2014 en een mail d.d. 5 mei 2014 zijn er door de aanvrager aangepaste plannen bijgebracht.

De detailtekeningen inzake de bufferszone zijn gespecificeerd.

Tevens is een bufferzone voorzien ten aanzien van de rechts aanpalende percelen nr. 218M en 212B.

VOORSTEL

Aan de opmerkingen van de deputatie werd tegemoet gekomen.

Aan de deputatie wordt gevraagd een beslissing te nemen.

...”

De verwerende partij verklaart het administratief beroep op 15 mei 2014 gegrond, vernietigt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 december 2013 en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor de op “bijgaande” plannen aangeduide werken. De verwerende partij motiveert deze beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Overwegende dat deputatie in zitting van 3 april 2014 besliste dat voorliggende aanvraag aanvaardbaar is; dat enkel de detailtekeningen inzake de bufferszones – type A en B zijn te specificeren;

dat ten aanzien van de rechts aanpalende percelen nr. 218M en 212B de bufferzone met een breedte van 2 meter verder is door te trekken;

Overwegende dat de aanvrager aangepaste plannen heeft bijgebracht;

dat een omheining-type A, -type B zone 2 meter en -type C zone 3 meter verder gespecificeerd zijn; dat hiermee voldaan wordt aan de opmerkingen inzake de onduidelijkheden betreffende de groenbuffers die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

dat een haagbeplanting wordt voorzien met een minimale hoogte van 1.80 meter (type A), van 2 meter (type B zone 2 meter) en van 3 meter (type C zone 3 meter);

dat vanaf voorbouwlijn gebuur links tot de grens met het agrarisch gebied een muurconstructie met een breedte van 0.40 meter en een hoogte van 2.40 meter wordt voorzien; dat tegen de linker zijde van de muur een klimbeplanting zal groeien (type C-zone 3 meter breed).

Overwegende dat ten aanzien van de rechts aanpalende percelen nr. 218M en 212B een bufferzone met een breedte van 2 meter op plan werd ingetekend;

Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing slechts mogelijk is wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee."

*Overwegende dat het beroep wordt ingewilligd;
dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt vernietigd;
dat evenwel de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarden dat:*

- het advies van de provinciale dienst Water en Domeinen, d.d. 21 oktober 2013 strikt wordt nageleefd;*
 - het advies van het agentschap Wegen en Verkeer- District Sint-Truiden d.d. 17 oktober 2013 strikt wordt nageleefd;*
 - de exploitant van het landbouwbedrijf dient zelf er voor te waken dat de regels inzake goed nabuurschap worden nageleefd en dat de nachtelijke transporten enkel in noodgevallen kunnen gebeuren;*
 - het brandweeradvies d.d. 10 oktober 2013 strikt wordt nageleefd.*
- Op het ogenblik van de beëindiging van de werken dient de aanvrager de korpsbevelhebber van de Stedelijke Brandweer Hasselt hiervan in te lichten of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven;*
- de op het plan aangeduide beplanting moet gerealiseerd worden in het eerstvolgend plantseizoen na beëindiging van de werken;*
- ..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken, van artikel 4.7.23, §1 VCRO en van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

" ...

2. Verzoekers zijn echter stellig. Een dergelijke wijziging - zoals ook impliciet blijkt uit de ongunstige beoordeling van het aangevraagde door PSA - is geen 'beperkte' aanpassing omtrent kennelijk bijkomstige zaken, dan wel een wijziging die tegemoet komt aan de bezwaren van verzoekers op grond van artikel 4.3.1. §1, tweede en derde lid VCRO. Deze wijziging schendt bovendien op flagrante wijze de rechten van derden.

...

*3. Vooreerst kunnen aanpassingen aan de ter beoordeling voorliggende plannen maar worden vergund voor zover het een "**beperkte aanpassing**" van de ter beoordeling voorgelegde plannen" betreft.*

Het voorzien van een volledig nieuw soort buffer ('type C') bestaande uit een betonnen muur met een hoogte van 2,40m en een dikte van 0,40m vanaf de voorgevellijn tot een diepte van 50m vanaf de straat met aan de zijde van de aanvrager een lage haag en bodembedekkers, in vervanging van de aangevraagde groenbuffer met een breedte van 3m, en dit pal tegen de perceelsgrens met verzoekers, heeft een significante impact op de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving en is een essentiële wijziging die niet voldoet aan het begrip "beperkte aanpassing van de plannen" van artikel 4.3.1. § 1 VCRO (...).

Hierdoor gaat het om een wijziging die aanleiding geeft tot een openbaar onderzoek (...).

Voorwaarden opgelegd in een vergunning kunnen het aangevraagde niet substantieel wijzigen noch beperken. Indien de vergunning enkel kan worden verleend mits het doorvoeren van substantiële wijzigingen zal de vergunning moeten worden geweigerd (...). Het is wettig verantwoord een vergunning te weigeren en aan te geven op welke punten de aanvraag moet worden aangepast, in plaats van de vergunning te verlenen onder voorwaarde de gewesten aanpassingen uit te voeren (...).

De doorgevoerde aanpassing aan de plannen is dan ook geen "beperkte" aanpassing
..."

De verwerende partij repliceert:

"1.2 Aangaande het toelaatbaar karakter van de beperkte planwijziging in toepassing van artikel 4.3.1 VCRO"

De planwijzigingen zouden zijn gebeurd met miskenning van artikel 4.3.1, tweede en derde lid VCRO op grond waarvan de wijzigingen geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich mogen brengen en enkel kunnen worden doorgevoerd zonder voorafgaand openbaar onderzoek wanneer zij tegemoet komen aan adviezen, opmerkingen of bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek of wanneer zij betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

De voorwaarden waaronder in graad van administratief beroep een aanpassing van de plannen kan plaatsvinden in toepassing van artikel 4.3.1 VCRO, zijn sinds de inwerkingtreding van het decreet van 4 april 2014 uitdrukkelijk opgenomen artikel 4.3.1 § 1, derde lid VCRO.

...
Eerstens moet worden vastgesteld dat verzoekers de planwijziging foutief beoordelen.

De precieze samenstelling en opbouw van de groenbuffer is gedetailleerd weergegeven rechts op het tweede bouwplan boven de vermelding 'OMHEINING - type C - nieuwe toestand' dat integraal deel uitmaakt van het bestreden besluit (zie inventarisstuk nr. 17.1).

Uit de tekening blijkt dat over een lengte van 35m40 (bestemming woongebied met landelijk karakter) ter hoogte van de perceelsgrens met verzoekers vanaf de voorbouwlijn, de buffer in concreto wordt gevormd door enerzijds een bestaande aanzienlijk hoge en dikke beukenhaag van 3.00 m hoogte en 50 á 70 cm breedte die weliswaar door verzoekers werd aangeplant op hun perceel, maar intussen dermate breed is uitgegroeid dat zij de perceelsgrens met de aanvrager ruimschoots overschrijdt, en anderzijds is opgebouwd uit 60 cm klimbeplanting (zie cijfer 4 op de tekening), een muur uit Legioblock (zie cijfer 1 op

de tekening) met een hoogte van 2.40 m en een dikte van 40 cm waartegen de klimbeplanting verder kan groeien, groenblijvende haagbeplanting met een hoogte van 3.00 m (zie cijfer 2 op de tekening) en vervolgens onderbeplanting over een breedte van 2.00 m (zie cijfer 3 op de tekening) op het perceel van de aanvrager.

Daarnaast blijkt uit de tekening dat over een lengte van 14m60 (bestemming woongebied met landelijk karakter) ter hoogte van de perceelsgrens met verzoekers vanaf de straat tot de voorbouwlijn, de buffer in concreto wordt gevormd door enerzijds een bestaande aanzienlijk hoge en dikke beukenhaag van 3.00 m hoogte en 50 á 70 cm breedte die weliswaar door verzoekers werd aangeplant op hun perceel, maar intussen dermate breed is uitgegroeid dat zij de perceelsgrens met de aanvrager ruimschoots overschrijdt, en anderzijds is opgebouwd uit groenblijvende haagbeplanting met een hoogte van 3.00 m (zie cijfer 2 op de tekening) en vervolgens onderbeplanting over een breedte van 3.00 m (zie cijfer 3 op de tekening) op het perceel van de aanvrager.

In eerste instantie beslaat de groenbuffer aldus een breedte van ruim 3.00 m op het eigendom van de aanvrager die daarnaast wordt aangevuld met een omvangrijke bestaande beukenhaag aangeplant door verzoekers op hun perceel, maar de perceelsgrens met de aanvrager in aanzienlijke mate overschrijdt.

De breedte van de groenbuffer bedraagt de facto nagenoeg 4 meter.

...

Derdens stellen verzoekers ten onrechte en in manifeste tegenstrijd met de concrete inhoud van het verslag van de PSA (zie inventarisstuk nr. 11) en de aanvullende nota van de PSA (zie inventarisstuk nr. 16) dat 'impliciet' uit de initiële ongunstige beoordeling van de aanvraag door de PSA zou blijken dat de PSA de planwijziging 'eveneens' niet zou beschouwen als een 'beperkte' toelaatbare planwijziging.

In eerste instantie is het de PSA die op p. 20 in zijn verslag (zie inventarisstuk nr. 11) zelf het oprichten van een muurconstructie als oplossing aanreikt, oplossing die dan ook uitvoerig werd besproken op de hoorzitting zoals verzoekers overigens expliciet erkennen in hun verzoekschrift.

In tweede instantie blijkt uit de aanvullende nota van de PSA (zie inventarisstuk nr. 16) dat er aangepaste plannen werden bijgebracht voor wat betreft de bufferzone, dat de detailtekeningen inzake de bufferzone zijn gespecificeerd, dat aan de opmerkingen van de deputatie werd tegemoet gekomen en dat een ontwerp van besluit tot inwilliging van het beroep wordt voorgelegd, de beslissing van het CBS moet worden vernietigd en alsnog aan de aanvrager een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning kan worden toegekend conform de beperkte planwijziging.

De interpretatie die verzoekers geven aan het verslag van de PSA strookt derhalve geenszins met de concrete inhoud ervan.

Vierdens concluderen verzoekers eveneens onterecht en bovendien op louter abstracte wijze als zou de 'muurconstructie aanleiding geven tot het 'organiseren van een nieuw openbaar onderzoek', op grond waarvan de wijziging niet zou kunnen worden beschouwd als een 'beperkte' wijziging en derhalve niet toelaatbaar zou zijn.

Op geen enkele wijze betrekken verzoekers de concrete regelgeving aangaande het organiseren van een openbaar onderzoek op de kwestieuze beperkte planwijziging. Voortgaande op het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de

openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat in het voorkomende geval geenszins een openbaar onderzoek vereist is. Verzoekers blijven manifest in gebreke om hun conclusie dat 'de bepalingen in de VCRO en het besluit van 5 mei 2000 zijn geschonden' concreet toe te lichten.

In dit verband moet worden gewezen op de bepaling van artikel 11, 7°, b) Procedurebesluit op grond waarvan het verzoekschrift op straffe van onontvankelijkheid niet alleen een omschrijving van de geschonden regelgeving moet bevatten maar ook van de wijze waarop de kwestieuze regelgeving naar het oordeel van de verzoekers zou zijn geschonden. Op dit punt blijven verzoekers in gebreke. Het middelonderdeel moet dan ook als onontvankelijk worden afgewezen.

Daarnaast mag evenmin uit het oog worden verloren dat concreet voor wat betreft verzoekers, het oprichten van de muurconstructie niet alleen het uitdrukkelijk voorwerp heeft uitgemaakt van een overeenkomst die op 18 augustus 2010 (zie inventarisstuk nr. 11.8) reeds tussen hun tot stand is gekomen, maar dat de op te richten muurconstructie eveneens uitdrukkelijk werd besproken tijdens de hoorzitting, wat verzoekers overigens expliciet erkennen in hun verzoekschrift.

...

In de wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

c. Geen “beperkte” planaanpassing

13. Verwerende partij tracht in haar antwoordnota Uw Raad zand in de ogen te strooien door zich te focussen op bepaalde onderdelen van het bestreden besluit, doch de kern van het betoog van verzoekende partijen links te laten liggen: de planwijzigingen die na het afsluiten van het openbaar onderzoek en na de hoorzitting zijn doorgevoerd, voldoen niet aan de criteria van artikel 4.3.1., §1 VCRO.

...

14. Vooreerst kan in de antwoordnota van verwerende partij nergens worden teruggevonden waarom de stelling van verzoekende partijen dat de aanpassing van de plannen niet “beperkt” is, onjuist zou zijn.

...

Zoals hoger reeds toegelicht, stemt deze buffer type C ook geenszins overeen met hetgeen de PSA had gesuggereerd in haar verslag. Het wijzigen van een voorziene groenbuffer met een breedte van 3m in een zone bestaande uit een betonnen wand zonder enige bewezen akoestische eigenschappen heeft een aanzienlijke impact op het geheel.

De doorgevoerde aanpassing aan de plannen is dan ook geen “beperkte” aanpassing.

Verzoekende partijen verwijzen terzake naar een recent arrest van Uw Raad waarbij in een gelijkaardige situatie werd geoordeeld als volgt:

...

De beoordeling in onderhavig dossier is volledig analoog: De deputatie oordeelt eerst dat de het aangevraagde niet vergund kan worden op basis van de plannen die voorliggen, doch wel na het doorvoeren van een aanpassing aan de plannen:

...

De aanpassingen op de plannen zijn dan ook een determinerende reden geweest voor verwerende partij om de vergunning te verlenen.

De verwerende partij schendt de zorgvuldigheidsplicht en de motiveringsplicht door de bestreden beslissing zonder nieuw openbaar onderzoek te laten steunen op planaanpassingen, op basis waarvan de vergunning werd verleend.

15. Daarnaast moet voldaan zijn aan de voorwaarde dat "de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken".

In casu hebben de planaanpassingen geen betrekking op kennelijk bijkomstige zaken. Dit wordt door verwerende partij geenszins ontkend.

Verzoekende partijen verwijzen dan ook naar hun uitgebreide toelichting die zij op dit punt hebben gegeven in hun inleidend verzoekschrift, hetgeen als integraal hernomen kan worden beschouwd
...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste middel onder meer aan dat de aanpassingen van de plannen in graad van beroep niet kunnen beschouwd worden als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de oorspronkelijke plannen langs de zijde van de woning van de verzoekende partijen voorzagen in een groenbuffer van 3 meter breed over een lengte van 50 meter vanaf de rooilijn, bestaande uit houten balken met gegalvaniseerd draadnetwerk met een hoogte van 1,80 meter en een haagaanplanting (groene beuk) met een hoogte van 2 meter (omheining - type B).

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar suggereert om de aanleg van de groenbuffer te wijzigen door het voorzien van "een muurconstructie (...) met een hoogte van 1.80 meter en met een lengte van circa 30 meter (vanaf bouwlijn links aanpalende woning tot carport)".

De gewijzigde plannen die door de bestreden beslissing worden goedgekeurd voorzien in een groenbuffer van 3 meter breed over een lengte van 50 meter. Vanaf de voorgevelbouwlijn van het buurperceel tot 50 meter perceelsdiepte - een lengte van ongeveer 35.40 meter - wordt een omheining type C voorzien, die volgende elementen omvat : 1/ geluidsmuur opgebouwd uit legioblock met een breedte van 0,40 meter en een hoogte van 2,40 meter 2/ groenblijvende haagbeplanting, (ofwel liguster, ofwel photinia fraseri, ofwel carpinus betulus) met een minimale hoogte van 3 meter 3/ onderbeplanting (symphoricarpus 'hancock' (sneeuwbes) en 4/ klimbeplanting (Hedera helix) tegen de linkerzijde van muur.

3.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening

gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenende overheid een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste bouwplannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (St. VI. Parl., 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34):

“1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:

1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend 'of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken';

3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek."

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds enkel "beperkte" aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de geciteerde toelichting wordt een "beperkte aanpassing" beschouwd als "kleine planwijzigingen".

3.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij heeft beoordeeld of de door haar toegestane planwijziging kan beschouwd worden als een "beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen". Integendeel lijkt de verwerende partij daar aan voorbij te gaan. Ze verwijst immers wel naar artikel 4.3.1, §1 VCRO en naar de drie voorwaarden zoals bepaald in het derde lid, maar lijkt deze voorwaarden als de enige te beschouwen waaraan moet voldaan worden om een aanpassing van de plannen te kunnen vergunnen.

In de mate dat in de bestreden beslissing overwogen wordt dat de aanvrager aangepaste plannen heeft bijgebracht en dat "een omheining-type A, -type B zone twee meter en -type C zone 3 meter verder gespecificeerd zijn", toch bedoeld zijn om aan te geven dat de aanpassingen van de groenbuffer aan de zijde van de woning van de verzoekende partijen een "beperkte" aanpassing betreft, moet met de verzoekende partijen vastgesteld worden dat een groenbuffer type C geen deel uitmaakt van de oorspronkelijke plannen en dat de nieuwe plannen voor het eerst voorzien in het oprichten van een muur opgebouwd uit "legioblock" met een breedte van 40 cm, een hoogte van 2,40 meter en een lengte van ongeveer 35,40 meter. Dergelijke nieuwe constructie in de bufferzone die in de oorspronkelijke plannen niet is voorzien, kan, mede in acht genomen de concrete vergunningsaanvraag, niet beschouwd worden als een "beperkte aanpassing" of "kleine planwijziging".

4.

De conclusie van het voorgaande is, nog daargelaten de vraag of de planaanpassingen voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO, dat de planwijziging van de groenbuffer langs de zijde van de verzoekende partij niet voldoet aan artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 mei 2014, waarbij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 december 2013 wordt vernietigd en aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van een landbouwbedrijf en het overdekken van een sleufsilo, het bijbouwen van een sleufsilo, het uitbreiden van betonverhardingen, gedeeltelijke afbraak van een bergplaats/ stal, aanleg van groenbuffers en de aanleg van een waterinfiltratiebekken op percelen gelegen te 3830 Wellen, Russelt 107, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 214G, 214H en 219P.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 september 2016 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ