

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1243 van 21 juni 2016
in de zaak 1314/0298/A/2/0314

In zake: de heer **Herman BEULS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gerald KINDERMANS
kantoor houdende te 3870 Heers, Steenweg 161
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom LOOSE

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 januari 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 14 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken van 5 december 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van het afbreken van een opslagruimte en het verbouwen van een bestaande stal.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3620 Lanaken, Schuttershofstraat 42-48, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 307 Z3, 309 B13, 309 F13.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 maart 2016, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve werd uitgesteld naar de zitting van 267 april 2016.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gerald KINDERMANS die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Tom LOOSE die verschijnt voor de verwerende 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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

1.

Op 16 augustus 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Lanaken een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “instandhoudingswerken”.

Het ontvangstbewijs vermeldt: *“het regulariseren van het afbreken van een opslagruimte en het verbouwen van een bestaande stal”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgestelde gewestplan ‘Limburgs Maasland’, gelegen in woongebied.

Het perceel is 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 vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 augustus 2011 tot en met 22 september 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 24 augustus 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken verleent op 24 oktober 2011 een ongunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 29 november 2011 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken betekent op 5 december 2011 een stilzwijgende weigering aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 21 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 februari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 7 februari 2012 beslist de verwerende partij op 1 maart 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

2.

Met een aangetekende brief van 13 april 2012 stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken bij de Raad een vordering in tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 maart 2012.

De Raad heeft met het arrest van 13 augustus 2013 met nummer A/2013/0473 het beroep ontvankelijk en gegrond verklaard. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“..."

Beoordeling door de Raad

1.

De procespartijen betwisten niet dat de aanvraag van de tussenkomende partij in feite het herbouwen van een bestaande stal beoogt, zoals de verwerende partij overigens ook uitdrukkelijk bevestigt in de bestreden beslissing.

Evenmin betwisten de procespartijen dat de aanvraag volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Limburgs Maasland’ gelegen is in woongebied.

Volgens de verzoekende partij is de aanvraag niet verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften, minstens niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

2.

Artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit bepaalt:.....

Gelet op deze bepaling zijn agrarische bedrijven ‘bestaanbaar’ in woongebieden, maar kunnen ze alleen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Sinds de inwerkingtreding van de VCRO geldt artikel 4.3.1 VCRO hierbij als (bijkomend) toetsingskader.

3.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening, dient uitgegaan te worden van de in de omgeving bestaande toestand. 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 én 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: 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.

Uit het ongunstig advies van de verzoekende partij van 24 oktober 2011 blijkt dat er tijdens het openbaar onderzoek bezwaren werden ingediend omdat de aanvraag in werkelijkheid een nieuwbouw betreft, die hoger is dan de oude constructie, lawaai- en geurhinder veroorzaakt omwille van de voorziene natuurlijke verluchting, die op minder dan 3 meter van de scheiding met de naburige percelen staat, niet door een groenscherm omringd is en bijgevolg een ernstige verstoring van het woongenot van de omwonenden betekent.

In eerste administratieve aanleg overweegt de verzoekende partij onder meer dat “een volledige nieuwbouw met een dergelijk agrarisch gebruik (stal) thuis hoort in een agrarisch gebied en niet in overeenstemming te brengen is met de bestemming van residentieel woongebied”, dat “het gebouw niet geïntegreerd is in het gebouwenpatroon van deze woonstraat” en dat “de integratie in de omgeving niet wordt gegarandeerd.”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft zich bij dit standpunt aangesloten.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar neemt een gelijkaardig standpunt in. Onder de titel “verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening” overweegt hij in zijn verslag dat het niet-grondgebonden stallen van vee niet verenigbaar is met het residentieel karakter van de omgeving en dat “noch de inplanting van de stal, noch de noodzakelijke afschermende groenaanleg (...) een voldoende geïntegreerde bedrijfssite (vormen) met de overige aanwezige gebouwen”.

4.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften en een goede ruimtelijke ordening, moet een vergunningsbeslissing derhalve duidelijk en afdoende de daarmee verband houdende redenen vermelden waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

.....

5.

De bestreden beslissing vermeldt alleen de volgende relevante overwegingen:

“ ...

Overwegende dat bij besluit van 22 november 2010 het college van burgemeester en schepenen een klasse 2-milieuvergunning heeft verleend voor onder meer het stallen van 76 runderen, voor een termijn van 5 jaar;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de voorgestelde werken ter plaatse kunnen worden aangenomen; dat het de vervanging van een bestaande in uitbating zijnde stal betreft; dat het gunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling wordt bijgetreden; dat de voorgestelde plannen

bouwtechnisch overeenstemmen met wat voor de opgegeven bestemming gangbaar is; dat met de voorgestelde werkzaamheden de gebruiksfunctie van de constructie behouden blijft;

Overwegende dat de voorgestelde herbouwing een verbetering inhoudt van de bestaande versleten constructie;

Overwegende dat om voormelde redenen de bezwaren bij het openbaar onderzoek niet worden bijgetreden; dat het kwestieuze veebedrijf ter plaatse aanwezig was vooraleer in de omgeving ervan een verkaveling werd gerealiseerd; dat het veebedrijf steeds over de nodige exploitatievergunningen beschikte en nog beschikt; dat de herbouwde stal wordt aangepast aan de meest recente exploitatiemethoden en dat de ingediende bezwaren, welke milieutechnisch van aard zijn, werden behandeld in de procedure van de milieuvergunningsaanvraag;

Overwegende dat de voorgestelde werken verenigbaar zijn met een goede ordening van de plaats;

...

Deze summiere en algemene overwegingen van de bestreden beslissing met betrekking tot de hinder voor de omgeving staan tegenover de meer concrete en andersluidende overwegingen in het advies van de verzoekende partij, die daarin onder meer stelt dat het gebouw "niet geïntegreerd is in het gebouwenpatroon van de woonstraat (volume gebouw, vorm gebouw, inplanting gebouw niet op de vastgelegde bouwlijn,...)" en dat het materiaalgebruik niet passend is "(prefab-betonmaterialen in bruine kleur, dakbedekking golfplaten, samengevat een meer grootschaligere industriebouw met materiaalgebruik vreemd aan het materiaalgebruik in de omgeving,...)".

Op basis van de specifieke kenmerken van de omgeving beslist de verzoekende partij de door de bezwaarindieners opgeworpen hinderlijke aspecten te erkennen door te stellen dat de totaliteit van die hinderlijkheid de draagkracht van de residentiële omgeving overschrijdt.

De motivering van de bestreden beslissing is niet afdoende, noch precies of voldoende concreet om op te wegen tegen voormelde overwegingen van de verzoekende partij, die werden bevestigd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en overigens min of meer gelijklopend zijn met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Noch de omstandigheid dat het veebedrijf ter plaatse gevestigd was vooraleer de omgeving verkaveld werd, noch de vaststelling dat de aanvraag een verbetering betekent van de bestaande versleten constructie, biedt een antwoord op de bekommernissen van de omwonenden.

De overwegingen in de bestreden beslissing dat de bezwaren van milieutechnische aard zijn en in de milieuvergunning aan bod komen, overtuigen evenmin.

Uit de bespreking van de bezwaarschriften blijkt immers dat de aanvraag meer dan alleen maar milieutechnische vragen oproept.

Bovendien zijn de VCRO en het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985 twee afzonderlijke regelgevingen, met elk hun eigen finaliteit, zodat men de ene (stedenbouwkundige of milieu)-vergunning niet kan weigeren of verlenen door een loutere verwijzing naar de (inhoud van de) andere (stedenbouwkundige of milieu)-vergunning.

De milieuvergunning van 22 november 2010, waarnaar de verwerende partij verwijst, is overigens verleend voor een termijn van 5 jaar, precies omdat de bestaande inrichting al geruime tijd aanleiding geeft tot klachten van buurtbewoners.

De hinderaspecten worden in deze milieuvergunning uitdrukkelijk als volgt bevestigd:

....

De bestreden beslissing bevat dan ook geen afdoende en zorgvuldige motivering met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, meer bepaald met de in de omgeving bestaande toestand.

De middelen zijn dan ook gegrond.

...”

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure door de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een nieuw verslag van 17 oktober 2013 om het administratief beroep van de verzoekende partij niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 22 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 14 november 2013 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen d.d. 24 oktober 2011, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:

...

Gelet op de beoordeling van de aanvraag, zoals weergegeven in het verslag d.d. 6 februari 2012 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Wettelijke en reglementaire bepalingen

Volgens het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 goedgekeurd gewestplan Limburgs Maasland is het perceel begrepen in een woongebied.

Overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het perceel is niet begrepen binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling.

Overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het perceel is niet gesitueerd in overstromingsgevoelig gebied. Het ontwerp betreft geen bijkomende bebouwde oppervlakte, zodat in toepassing van de watertoets geen

schadelijk effect voor de omgeving te verwachten is. Door de Dienst Water en Domeinen van ons bestuur werd een gunstig advies verleend.

Adviezen:

- Door Infrax werd een voorwaardelijk gunstig rioleringsadvies verleend.*
- Door Zolad+ werd een gunstig archeologisch advies verleend.*
- Door de bevoegde brandweer werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend.*
- Door het Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Limburg werd een gunstig advies verleend.*

Bij het openbaar onderzoek werden twee bezwaarschriften ingediend, waarvan één collectief door vijf omwonenden ondertekend.

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Het beroep betreft een stilzwijgende weigering. Het college van burgemeester en schepenen had de aanvraag met een omstandig gemotiveerd ongunstig advies overgemaakt aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Diens ongunstig advies werd buiten de beslissingstermijn van 105 dagen op de gemeente ontvangen.

Historiek

- 19.08.1964 : stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een duiven- en hennenhok*
- 14.07.1966 : stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een mestkuikenhof*
- 21.02.1967 : stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van een landgebouw*
- 08.09.1970 : stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een landgebouw*
- 02.09.1986 : stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een garage voor private voertuigen*
- 27.12.2000 : stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van achterliggende gebouwen en verkavelingsvergunning voor 5 loten open bebouwing*
- 25.10.2011 (17.10.2011) : proces-verbaal voor het herbouwen/verbouwen van een koeienstal zonder voorafgaande vergunning, waarbij een staking der werken werd bevolen. Het bevel tot staking werd op 26.10.2011 bekrachtigd door de stedenbouwkundige inspecteur.*

Ter zake de volgende opmerkingen :

- Als voorwerp van de vergunningsaanvraag worden instandhoudingswerken vermeld.
De voorgestelde werken zijn echter als een 'herbouwen' te begrijpen, zoals dit begrip gedefinieerd is in art.4.1.1 van de VCRO. (herbouwen : een constructie volledig afbreken, of meer dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen).
Het ontwerp voorziet een nieuwbouw, weliswaar met hergebruik van de bestaande spanten voor de dakstructuur.*
- De voorgestelde bestemming is niet tegenstrijdig met het gewestplan (niet zonevreemd). Kwestieuze werken mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de voorgestelde herbouwing niet worden aangenomen.*

- *De werken betreffen een nieuw te bouwen stal.
De aanvraag moet beschouwd worden als een verregaande en structurele opwaardering van de bestaande, door bouwgebreken aangetaste minderwaardige stal. De nota bij de aanvraag beschrijft de bestaande toestand als instabiele constructie, doorgebogen en gerotte dakbalken, dak niet meer waterdicht, ...
Oorspronkelijk maakte deze stal deel uit van een groter geheel met 2 kippenstallen, op een terrein op de hoek Dobbelsteynstraat/Van Kerckemstraat/ Schuttershofstraat (bij de woning Schuttershofstraat 42). Rond de eeuwwisseling werd het noordelijke deel (met één van de twee stallen) verkocht. Vervolgens werd voor dit deel een verkavelingsvergunning voor 5 kavels bekomen.
Met deze historiek is de ruimtelijke context van de oorspronkelijke bedrijfssituatie gewijzigd. De te behouden stal staat ingeplant tot tegen de contour van de verkaveling.*
- *De omgevende bebouwing heeft een uitermate residentieel karakter. Het niet grondgebonden stallen van vee –in de voorgestelde omvang– is niet verenigbaar met deze woonomgeving en moet verwezen worden naar de agrarische gebieden.
De verregaande opwaardering van de quasi versleten stal kan geenszins passen binnen de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor deze omgeving.*
- *Aanvrager is veehandelaar en woonachtig op het links belendende perceel. Het perceel waarop de stal staat is geen eigendom van aanvrager. Het is onduidelijk of aanvrager over een in de tijd duurzaam gebruiksrecht beschikt. Noch de inplanting van de stal, noch de noodzakelijke afschermende groenaanleg vormen een voldoende geïntegreerde bedrijfssite met de overige aanwezige gebouwen.
Verder is er evenmin zicht op wat de toekomstperspectieven van kwestieus bedrijf zijn : leeftijd exploitant, mogelijke bedrijfsopvolging, ?*
- *De bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek reageren in hoofdzaak tegen
- de lawaai- en geurhinder, het ontbreken van een groenscherm, een ernstige verstoring van het woongenot, de voorziene natuurlijke verluchting van de stal geeft overlast van stank en vliegen;
- hoewel aanvrager hier vee houdt sinds 1990 is er met de verkaveling en bijgaande bebouwing een gewijzigde situatie ontstaan;
- de reeds uitgevoerde werken stemmen niet overeen met het plan (nieuwbouw in uitvoering is hoger dan voorgesteld);
Wat betreft de eerste 2 aspecten moeten deze bezwaarschriften als gegrond worden bijgetreden.*

Het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden.

Het beroepsschrift wordt ongunstig geadviseerd.

Beroeper wenst gehoord te worden.

Hasselt, 6 februari 2012”

Addendum Leefmilieu

Bij besluit van 22 november 2010 heeft het college van burgemeester en schepenen een klasse 2-milieuvergunning verleend voor onder meer het stallen van 76 runderen. Deze geldigheidstermijn van de vergunning werd beperkt tot een periode van 5 jaar, om redenen van toekomstige controles en evaluaties op het naleven van de voorwaarden in antwoord op de ingediende klachten....”

Overwegende dat op datum van 16 oktober 2013 de lokatie werd bezocht; dat ter hoogte van de Van Kerckemstraat een foto genomen werd van de stal; dat hieruit mag blijken dat de gevraagde werken inmiddels werden gefinaliseerd; dat op datum van 17 oktober 2013 een geactualiseerd verslag werd opgemaakt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarbij diens beoordeling uit het verslag d.d. 6 februari 2012 wordt hernomen en wordt geactualiseerd met de bevindingen d.d. 16 oktober 2013;

Overwegende dat de deputatie de beoordeling van de aanvraag, zoals weergegeven in het geactualiseerd verslag d.d. 17 oktober 2013 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, bijtreedt; dat meer specifiek de werken in feite nieuwbouw betreffen welke overeenkomstig de bevindingen in het onderzoek van het dossier in 2012 (foto's) reeds grotendeels werd gerealiseerd vooraleer een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd of bekomen (uitgezonderd de dakbedekking), dat onderhavig dossier derhalve zowel in 2012 als thans (2013) een regularisatiedossier betreft; dat overeenkomstig de bepalingen van het VCRO een regularisatie mogelijk is maar dat de aanvrager de vergunningverlenende overheid, in casu de deputatie, voor voldongen feiten stelde en dat deze vergunningverlenende overheid derhalve niet verantwoordelijk is voor- of aanleiding gaf tot het uitvoeren van kwestieuze vergunningsplichtige werken;

Overwegende dat de aanvraag moet beschouwd worden als een verregaande en structurele opwaardering van de originele, door bouwgebreken aangetaste minderwaardige constructie; dat de nota bij de aanvraag de bestaande toestand beschrijft als instabiele constructie, doorgebogen en gerotte dakbalken, dak niet meer waterdicht; dat deze stal oorspronkelijk deel uitmaakte van een groter geheel met 2 kippenstallen op een terrein aan de hoek Dobbeltsteynstraat/Van Kerckemstraat/ Schuttershofstraat (bij de woning Schuttershofstraat 42); dat rond de eeuwwisseling het noordelijke deel met één van de twee stallen werd verkocht; dat vervolgens voor dit deel een verkavelingsvergunning voor 5 kavels werd bekomen en uitgevoerd; dat met deze historiek de ruimtelijke context van de oorspronkelijke bedrijfssituatie grondig werd gewijzigd; dat thans de te behouden stal staat ingeplant tot tegen de perimeter van de residentiële verkaveling;

Overwegende dat de omgevende bebouwing een uitermate residentieel karakter heeft; dat de stal en de omgevende woonbebouwing zijn gesitueerd in woongebied volgens het gewestplan waar volgens de permanente rechtspraak van de Raad van State het wonen als hoofdfunctie moet worden beschouwd; dat het niet grondgebonden houden van vee op de voorgestelde schaal niet verenigbaar is met deze woonomgeving en moet verwezen worden naar agrarisch gebied; dat de verregaande opwaardering van de stal (nieuwbouw) geenszins past binnen de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor deze omgeving; dat noch de inplanting van de stal noch een noodzakelijke groenbuffer de bedrijfssite in zijn omgeving integreren;

Overwegende dat de aanvrager veehandelaar is en woonachtig op het links belendende perceel; dat het perceel waarop de stal staat geen eigendom is van de aanvrager; dat het onduidelijk is of aanvrager over een in de tijd duurzaam gebruiksrecht beschikt; dat in bijkomende orde er evenmin zicht is op wat de toekomstperspectieven van kwestieus bedrijf zijn, perspectief gerelateerd aan de leeftijd exploitant en mogelijke bedrijfsopvolging;

Overwegende dat de bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek in hoofdzaak reageren tegen :

de lawaai- en geurhinder, het ontbreken van een groenscherm, een ernstige verstoring van het woongenot, de voorziene natuurlijke verluchting van de stal geeft overlast van stank en vliegen;

- hoewel aanvrager hier vee houdt sinds 1990 is er met de verkaveling en bijgaande bebouwing een gewijzigde situatie ontstaan;*
- de reeds uitgevoerde werken stemmen niet overeen met het plan (nieuwbouw in uitvoering is hoger dan voorgesteld);*

Overwegende dat wat betreft de hoger gestelde eerste twee bezwaren de bezwaarschriften als gegrond moeten worden bijgetreden;

Overwegende dat het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden;

*Overwegende dat het beroep niet wordt ingewilligd;
dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd;*

...

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 VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.17 § 1 van de VCRO evenals de schending van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij houdt voor dat voldaan is aan de voorwaarden zoals voorzien in artikel 4.4.17, §1 VCRO: zij beschikt over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning en de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij nooit enige aandacht besteed aan voormeld artikel inzake herbouw van een bestaande constructie en heeft zij een ten onrechte een verkeerde toepassing gemaakt van het decreet.

De verzoekende partij verwijst naar het vernietigingsarrest van de Raad en leidt daaruit af dat de Raad nooit heeft beweerd dat artikel 4.4.17, §1 niet moest toegepast worden, er werd enkel gesteld dat de beslissing onvoldoende werd gemotiveerd. De verwerende partij geeft in de herstelbeslissing echter een volkomen andere uitleg aan het dossier. Zij licht dit toe als volgt:

“ ...

Daar waar er voorheen gesteld werd dat de voorgestelde werken verenigbaar zijn met een goede ordening van de plaats en dat het een herbouwing betreft die een verbetering inhoudt van de bestaande versleten constructie en waar voorheen gesteld werd dat de deputatie zich aansloot bij het gunstig advies van de afdeling duurzame landbouwonwikkeling en dat de voorgestelde bouwplannen bouwtechnisch overeenstemmen met wat voor de opgegeven bestemming gangbaar is en dat de voorgestelde werkzaamheden de gebruiksfunctie van de constructie behouden blijft nochtans net het tegenovergestelde beweert zonder dat daar ook maar enige motivering wordt naar voor gebracht.

Plotseling wordt gesteld dat het gebouw een minderwaardige constructie uitmaakte die niet past in het uitermate residentieel karakter van de omgeving en dat het niet grondgebonden houden van vee op de voorgestelde schaal niet verenigbaar zou zijn met deze woonomgeving en moet verwezen worden naar het agrarisch gebied.

Er wordt geen enkele motivering aangehaald m.b.t. het feit dat de bestemmingsvoorschriften geen weigeringsgrond mogen vormen voor de beoordeling van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, terwijl geen enkele van de argumenten ook maar enigszins wordt toegelicht of bewezen aan de hand van grondige motivering.

Ook wordt geen aandacht besteed aan het feit dat het ging om vergunde gebouwen die daar reeds stonden lang voor er sprake was van enige verkaveling.

Dat de werken waren uitgevoerd en dat het gaat om een regularisatie is niet aan de orde en is niet ter zake dienend.

Of de deputatie al dan niet voor voldongen feiten wordt geplaatst, is een morele beoordeling en heeft geen enkele juridische consequentie.

Een regularisatie heeft per definitie te maken met constructies die ondertussen reeds op het terrein zijn uitgevoerd en waarvoor post factum een vergunning wordt gevraagd.

Er wordt ook geen aandacht besteed aan het feit dat een deel van de constructies zijn afgebroken en dat in feite een kleiner deel van het terrein wordt ingenomen.

In plaats van in te gaan op de vraag van de Raad voor Vergunningsbetwistingen door haar beslissing grondiger en nauwkeuriger te motiveren, verandert de deputatie het geweer van schouder en wordt een totaal tegenovergestelde beslissing genomen die dan helemaal niet wordt gemotiveerd, zo mogelijk nog veel minder dan de vorige beslissing.

...”

Verder benadrukt de verzoekende partij dat het geen juridische vereiste is dat zij eigenaar moet zijn van de grond om een stedenbouwkundige aanvraag te kunnen indienen voor de stal.

Zij benadrukt tot slot dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd is en geeft daarna, met verwijzing naar rechtsleer en rechtspraak een uiteenzetting over de formele en materiële motiveringsplicht.

2.

2.1

De verwerende partij antwoordt, onder verwijzing naar de motieven van de bestreden beslissing, dat de vergunning werd geweigerd omwille van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de

omgeving of met de goede ruimtelijke ordening. Zij heeft zich daarbij aangesloten bij de standpunten die werden ingenomen door het college van burgemeester en schepenen in zijn ongunstig preadvies van 24 oktober 2011 enerzijds en anderzijds door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslagen van 6 oktober 2012 en 17 oktober 2013. De verwerende partij stelt dat zij zich deze standpunten eigen heeft gemaakt.

De verwerende partij stelt dat uit al deze motieven blijkt dat het aangevraagde niet tegenstrijdig is met het gewestplan en dus geen zonevreemde constructie is aangezien ook een agrarisch bedrijf in woongebied toegestaan is voor zover dit bedrijf tenminste 'verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving'. Uit de motieven blijkt evenwel dat dat de aanvraag niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving of met de goede ruimtelijke ordening en dit om volgende redenen:

- het betreft een herbouw, waarbij een bestaande, door bouwgebreken aangetaste ("quasi versleten"), minderwaardige stal op verregaande en structurele wijze werd opgewaardeerd
- de inmiddels herbouwde stal is gelegen tot tegen de grens van een woonverkaveling en in het algemeen in een bebouwde omgeving met een uitermate residentieel karakter
- het grondgebonden stallen van vee in de voorgestelde omvang past niet in deze woonomgeving en hoort eerder in een agrarisch gebied thuis
- de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek (betreffende lawaai- en geurhinder, ontbreken van een groenscherm, verstoring van woongenot, overlast door vliegen) zijn gegrond
- noch de inplanting van de stal, noch een noodzakelijke groenbuffer integreren de bedrijfssite in zijn omgeving
- het is onduidelijk of de aanvrager, als niet-eigenaar van de grond, een duurzaam gebruiksrecht heeft op het perceel en er is evenmin zicht op de toekomstperspectieven van het bedrijf
- de stal is niet geïntegreerd in het gebouwenpatroon van deze woonstraat (door het volume en de vorm van het gebouw en de inplanting achterin, niet op de bouwlijn) (eigen gemaakt motief van college van burgemeester en schepenen)
- het gebouw past niet in de omgeving ("integratie wordt niet gegarandeerd") door het niet passende materiaalgebruik (prefabbetonmaterialen in bruine kleur, dakbedekking golfplaten, meer grootschalige industriebouw met materiaalgebruik dat vreemd is aan het materiaalgebruik in de omgeving) (eigen gemaakt motief van college van burgemeester en schepenen)

De verwerende partij besluit dat de aanvraag niet werd geweigerd omwille van een onverenigbaarheid met de gewestplanbestemming woongebied maar wel omwille van de onverenigbaarheid ervan met de omgeving. De ingeroepen schending van artikel 4.4.17 VCRO als toepassing van de basisrechten voor een zonevreemde constructie mist volgens de verwerende partij dan ook feitelijke en juridische grondslag.

2.2

Wat het innemen van een tegenovergesteld standpunt betreft, verwijst de verwerende partij opnieuw naar de motieven van de bestreden beslissing.

Zij stelt dat zij met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een discretionaire bevoegdheid heeft waarbij enkel een kennelijk onredelijke beoordeling kan gesanctioneerd worden. Een louter andersluidende mening van de verzoekende partij volstaat niet. Na het vernietigingsarrest heeft de verwerende partij de aanvraag aan een nieuw zorgvuldig onderzoek onderworpen en daarbij rekening gehouden met de adviezen van het college van burgemeester en schepenen en haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij was ook verplicht rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 13 augustus 2013.

2.3

De verwerende partij merkt ook op dat de kritiek van de verzoekende partij op de overweging in de bestreden beslissing inzake het eigendomsstatuut, in het licht van de opgegeven weigeringsmotieven, kritiek is op een overtollig motief (voor zover deze overweging al als een motief zou kunnen worden aangemerkt).

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat in de bestreden beslissing geen motivering wordt gegeven voor het standpunt dat het aangevraagde nu in feite een nieuwbouw zou betreffen, terwijl uit de foto's en het aanvraagdossier duidelijk blijkt dat het om een regularisatie gaat van een verbouwing van een bestaande constructie die reeds bestaat van vóór 1960.

De verzoekende partij vervolgt:

“ ...

Verzoekende partij heeft in het dossier onder stuk 9 de foto's van de binnenzijde van de stal bijgebracht.

De metalen spanten die het gebouw schragen zijn nog steeds dezelfde als altijd.

Het is uiteraard niet omdat de buitenwand aan één zijde vervangen is door betonnen platen en omdat er bepaalde elementen als dakbekleding werden veranderd dat het zou gaan om een nieuwbouw.

Verwerende partij stelt dit thans enkel en alleen om de vergunning te kunnen weigeren daar waar dezelfde deputatie steeds van mening was dat de constructie wel degelijk moest kunnen worden bewaard.

De raad voor vergunningsbetwistingen heeft terecht gesteld dat noch de omstandigheid dat het veebedrijf ter plaatse gevestigd is vooraleer de omgeving verkaveld werd noch de vaststelling dat de aanvraag een verbetering betekende van de bestaande versleten constructie een antwoord bood op de bekommernissen van de omwonenden.

Dit houdt echter niet in dat het onjuist zou zijn dat het veebedrijf ter plaatse gevestigd was vooraleer de omgeving verkaveld werd en dat het niet juist zou zijn dat de aanvraag een verbetering betekende van de bestaande versleten constructie.

De raad voor vergunningsbetwistingen heeft enkel gesteld dat deze argumenten niet voldoende waren om de bekommernissen van de omwonenden te weerleggen.

Het probleem is dat de deputatie niet de motivering heeft aangepast of uitgebreid, zoals de raad voor vergunningsbetwistingen had gesuggereerd, maar dat men wat de grond van de zaak betreft het geweer gewoon van schouder heeft veranderd en thans net het tegenovergestelde zegt dan wat er voorheen werd gezegd.

Er is inderdaad geen enkele motivering om thans een totaal tegenovergestelde beslissing te nemen dan degene die werd genomen op 1 maart 2012.

Het is uiteraard niet omdat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een andersluidend advies heeft gegeven dat men thans toch zou genoodzaakt zijn om dit advies te volgen, terwijl dit volledig in strijd is met de grondhouding die de deputatie eerder had aangenomen.

Thans wordt gesteld dat de aanvraag niet verenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving en met de goede ruimtelijke ordening omdat het een herbouw zou betreffen waarbij een bestaande door bouwgebreken aangetaste minderwaardige stal op verregaande en structurele wijze werd opgewaardeerd.

De definitie van een herbouw betekent dat men de volledige constructie afbreekt en dat er een ander gebouw wordt opgebouwd, grotendeels op dezelfde plaats.

Wanneer de volledige metalen constructie die het gebouw schraagt is behouden kan men niet spreken van een herbouw, doch moet men spreken van een verbouwing of een renovatie van een bestaande constructie.

In dat geval heeft men natuurlijk veel minder mogelijkheid om de constructie te toetsen aan de onmiddellijke omgeving en aan de goede ruimtelijke ordening, gezien het niet gaat om een nieuwbouw of herbouw, maar gezien het gaat om een bestaande constructie die wordt gerenoveerd en waaraan werken worden uitgevoerd.

Dit werd trouwens ook aanvaard bij de eerste beoordeling door de deputatie.

Dat de stal niet geïntegreerd zou zijn in het gebouwenpatroon van de woonstraat is niet aan de orde, aangezien deze stal er reeds tientallen jaren staat, lang voor de omgeving werd volgebouwd met constructies die wetens en willens door de betreffende eigenaars werden ingeplant vlak naast een gebouw met een agrarische bestemming dat nochtans gelegen is in de juiste zone.

...

De verzoekende partij benadrukt tevens dat niet enkel een schending van artikel 4.4.17, §1 VCRO wordt ingeroepen, maar tevens de schending van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van het materieel motiveringsbeginsel. Deze laatste schending wordt ingeroepen omdat de verwerende partij nu net het tegenovergestelde beweert: *“Daar waar de deputatie voorheen stelde dat het geheel een verbetering inhoudt van een bestaande versleten constructie en dat men zich aansloot bij het gunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en dat de voorgestelde bouwplannen bouwtechnisch overeenstemmen met wat voor de opgegeven bestemming gangbaar is en dat de voorgestelde werkzaamheden de gebruiksfunctie van de constructie behouden, wordt nochtans nu net het tegenovergestelde beweerd en wordt er gesproken over een minderwaardige constructie die niet zou passen in het uitermate residentieel karakter van de omgeving”*

De verzoekende partij meent ook dat er zonder enige motivering wordt gesteld dat het niet grondgebonden houden van vee op de voorgestelde schaal niet verenigbaar zou zijn met de woonomgeving en dat er moet verwezen worden naar het agrarisch gebied, terwijl de constructie als dusdanig altijd aanwezig is geweest en zij ook een milieuvergunning heeft bekomen.

De verzoekende partij beëindigt haar uiteenzetting met de stelling dat de houding van de verwerende partij wel degelijk als kennelijk onredelijk te bestempelen is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij leidt een eerste onderdeel van haar enig middel af uit de schending van artikel 4.4.17, §1 VCRO. Meer bepaald houdt zij voor dat de verwerende partij artikel 4.4.17, §1 VCRO op de aanvraag had moeten toepassen aangezien de geldende bestemmingsvoorschriften

op zichzelf geen weigeringsgrond mogen vormen voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

De verzoekende partij verwijst daarbij naar het vernietigingsarrest van de Raad van 13 augustus 2013 (nr. A/2013/0473) en leidt daaruit af dat de Raad nooit beweerd heeft dat artikel 4.4.17, §1 VCRO niet moest toegepast worden.

1.1

In dit middelonderdeel vertrekt de verzoekende partij van de veronderstelling dat het voorwerp van de aanvraag zonevreemd zou zijn.

Uit de gegevens van het dossier en in het bijzonder het ingediende aanvraagdossier blijkt dat de verzoekende partij bij het indienen van haar aanvraag niet om de toepassing van enige basisrechten heeft verzocht.

Artikel 4.4.17, §1 VCRO bevat de regeling van de basisrechten inzake het herbouwen op dezelfde plaats voor zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw.

De regeling voor de zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw is, hoewel het basisrechten zijn, een uitzonderingsregeling en dient strikt te worden geïnterpreteerd. Het is dan ook aan de aanvrager, in dit geval de verzoekende partij, voor zover zij gebruik wenst te maken van de basisrechten en dus van de uitzonderingsmaatregel, om aan te tonen dat haar aanvraag voldoet aan de voorwaarden.

Uit de stukken waarop de Raad acht kan slaan kan niet afgeleid worden dat de verzoekende partij ooit heeft voorgehouden dat de stal waarvoor aanvankelijk enkel “instandhoudingswerken” werden aangevraagd zonevreemd zou zijn.

Het aanvraagformulier noch de beschrijvende nota geven daarover enige verduidelijking. Uit het proces-verbaal van 17 oktober 2011 met de toegevoegde foto's blijkt enkel dat de verzoekende partij al meerdere werken aan het uitvoeren was en de eigenaar van het perceel bevestigt op 28 juli 2011 dat het gaat om “renovatiewerken aan het dak” waarvoor hij toestemming had gegeven aan de verzoekende partij.

Het ontvangstbewijs van 16 augustus 2011 vermeldt: *“het regulariseren van het afbreken van een opslagruimte en het verbouwen van een bestaande stal”*.

Volgens de ingediende plannen worden de bestaande gevels van de stal in betonblokken vervangen door betonplaten. Wat het dak betreft wordt de houten balklaag vervangen en de asbesthoudende golfplaten vervangen door nieuwe zwarte golfplaten. De dakspanten blijven behouden. Uit deze plannen blijkt ook dat het opnieuw de bedoeling is runderen in deze stal te houden. In het aanvraagformulier worden de aangevraagde werken omschreven als ‘instandhoudingswerken’. In het formulier met de statistische gegevens wordt aangeduid dat er geen volumevermeerdering zal plaatsvinden. Dit formulier wordt ingevuld onder de categorie ‘B. Verbouwing, uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw’.

Het enige stuk waarin de verzoekende partij gewag maakt van zonevreemdheid is haar beroepschrift aan de verwerende partij, na het bekomen van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen. In dit beroepschrift gaat de verzoekende partij uit van twee veronderstellingen: a) als de stal zone-eigen is, dan gaat het om de restauratie van een vergund gebouw zonder functiewijziging of verandering van inplantingsplaats, wat kan als stal horende bij een handelsonderneming die moet worden vernieuwd en gemoderniseerd; b) als de

stal zonevreemd is, dan kan beroep gedaan worden op artikel 4.4.17, §1 VCRO waarbij de verzoekende partij aangaf aan de voorwaarden te voldoen.

De Raad stelt vast dat het echter bij 'veronderstellingen' blijft zonder dat de verzoekende partij zich in de ene of andere zin uitspreekt.

1.2

De verwerende partij heeft haar eerste beslissing genomen op 1 maart 2012. Daarin motiveert zij het volgende:

“ ...

Overwegende dat het perceel overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 goedgekeurd gewestplan Limburgs Maasland gesitueerd is in een woongebied;

...

dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven;

dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

...

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO een vergunning kan worden verleend indien het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

...

Overwegende dat de voorgestelde bestemming niet strijdig is met het gewestplan (niet zonevreemd); dat kwestieuze werken echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de voorgestelde werken ter plaatse kunnen worden aangenomen; dat het de vervanging van een bestaande in uitbating zijnde stal betreft; dat het gunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling wordt bijgetreden; dat de voorgestelde plannen bouwtechnisch overeenstemmen met wat voor de opgegeven bestemming gangbaar is; dat met de voorgestelde werkzaamheden de gebruiksfunctie van de constructie behouden blijft;

Overwegende dat de voorgestelde herbouwing een verbetering inhoudt van de bestaande versleten constructie;

Overwegende dat om voormelde redenen de bezwaren bij het openbaar onderzoek niet worden bijgetreden; dat het kwestieuze veebedrijf ter plaatse aanwezig was vooraleer in de omgeving ervan een verkaveling werd gerealiseerd; dat het veebedrijf steeds over de nodige exploitatievergunningen beschikte en nog beschikt; dat de herbouwde stal wordt aangepast aan de meest recente exploitatiemethoden en dat de ingediende bezwaren, welke milieutechnisch van aard zijn, werden behandeld in de procedure van de milieuvergunningsaanvraag;

Overwegende dat de voorgestelde werken verenigbaar zijn met een goede ordening van de plaats;

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij duidelijk stelde dat de stal zone-eigen was, én in overeenstemming was met de goede ruimtelijke ordening.

Deze eerste door de verwerende partij verleende beslissing van 1 maart 2012 werd door de Raad vernietigd, niet omwille van een onjuiste beoordeling van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming (woongebied) maar omdat de verwerende partij de toets met de goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in artikel 4.3.1 VCRO en met de onmiddellijke omgeving, zoals bepaald in artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) niet afdoende en zorgvuldig had uitgevoerd.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn eerste verslag van 6 februari 2012 vast dat er geen strijdigheid met de gewestplanbestemming voorligt, maar dat de werken niet aanvaardbaar zijn omdat ze niet verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. In zijn aanvullend verslag van 17 oktober 2013 herneemt hij zijn eerder geformuleerd advies en stelt daarin vast dat de werken inmiddels zijn uitgevoerd.

Een nieuwe hoorzitting wordt gehouden op 22 oktober 2013, waarna de verwerende partij haar beslissing heeft genomen op 14 november 2013.

1.3

Wanneer de verwerende partij na een vernietigingsarrest opnieuw uitspraak dient te doen, dient zij het dossier opnieuw in volledigheid te beoordelen, hierbij rekening houdend met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Dit gezag van gewijsde strekt zich uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken in de mate dat die motieven betwistingen beslechten die typisch zijn voor die zaak.

Waar in het administratief beroepsschrift van de verzoekende partij nog twee hypothesen werden naar voor gebracht, namelijk het zone-eigen zijn van de stal of het zonevreemd zijn van de stal, kon de verwerende partij terecht uit het vernietigingsarrest van de Raad van 13 augustus 2013 afleiden dat haar eerste beoordeling inzake de planologische verenigbaarheid en dus het zone-eigen zijn, niet ter discussie stond.

Uit de stukken die aan de Raad worden voorgelegd, blijkt ook niet dat de verzoekende partij op de hoorzitting van 22 oktober 2013 op dit standpunt is teruggekomen.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit voorziet dat in woongebied ook agrarische bedrijven toegelaten zijn, voor zover deze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Gevolg gevend aan vernietigingsarrest van 13 augustus 2013 heeft de verwerende partij deze verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en met de goede ruimtelijke ordening opnieuw beoordeeld.

1.4

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat haar bedrijf als zone-vreemd moet beschouwd worden. Inhoudelijk levert de verzoekende partij ook geen kritiek op de overwegingen inzake de zone-eigenheid.

Het middel dat gesteund is op een onjuiste veronderstelling van zonevreemdheid dient te worden verworpen.

2.

In het tweede onderdeel van haar enig middel oefent de verzoekende partij kritiek uit op de motivering van de bestreden beslissing en dit met betrekking tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en met de goede ruimtelijke ordening.

Zij oefent ook kritiek uit op het feit dat de verwerende partij 'het geweer van schouder wisselt' en een totaal tegenovergestelde beslissing neemt inzake de classificatie van 'nieuwbouw'.

2.1

Wanneer het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is in woongebied en het voorwerp van de aanvraag overeenstemt met deze bestemming, moet de verwerende partij conform artikel 5.1.0, tweede lid van het Inrichtingsbesluit onderzoeken of het agrarisch bedrijf verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de goede ruimtelijke ordening en het resultaat van dit onderzoek moet tevens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening, dient uitgegaan te worden van de in de omgeving bestaande toestand. 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 én 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. De beoordeling omtrent de 'in de omgeving bestaande toestand', waarbij de huidige bestaande toestand als principieel uitgangspunt dient genomen te worden, dient *in concreto* te gebeuren.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn. Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

2.2

De bestreden beslissing bevat volgende weigeringsmotieven gesteund op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

(...) dat meer specifiek de werken in feite nieuwbouw betreffen (...); dat de aanvraag moet beschouwd worden als een verregaande en structurele opwaardering van de originele, door bouwgebreken aangetaste minderwaardige constructie;

(...) dat thans de te behouden stal staat ingeplant tot tegen de perimeter van de residentiële verkaveling.

Overwegende dat de omgevende bebouwing een uitermate residentieel karakter heeft (...); dat het niet grondgebonden houden van vee op de voorgestelde schaal niet verenigbaar is met deze woonomgeving en moet verwezen worden naar agrarisch gebied; dat de verregaande opwaardering van de stal (nieuwbouw) geenszins past binnen de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor deze omgeving; dat noch de inplanting van de stal noch een noodzakelijke groenbuffer de bedrijfssite in zijn omgeving integreren;

(...) dat het onduidelijk is of de aanvrager over een in de tijd duurzaam gebruiksrecht beschikt; dat in bijkomende orde er evenmin zicht is op wat de toekomstperspectieven van kwestieus bedrijf zijn, perspectief gerelateerd aan de leeftijd exploitant en mogelijke bedrijfsopvolging;

Overwegende dat de bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek in hoofdzaak reageren tegen :

- de lawaai- en geurhinder, het ontbreken van een groenscherm, een ernstige verstoring van het woongenot, de voorziene natuurlijke verluchting van de stal geeft overlast van stank en vliegen;

- hoewel aanvrager hier vee houdt sinds 1990 is er met de verkaveling en bijgaande bebouwing een gewijzigde situatie ontstaan;

(...)

Overwegende dat wat betreft de hoger gestelde eerste twee bezwaren de bezwaarschriften als gegrond moeten worden bijgetreden;

Overwegende dat het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden;

...”

Doordat de verwerende partij het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van 24 oktober 2011 integraal overneemt in de bestreden beslissing worden de motieven, wat betreft de onvoldoende integratie van de stal in het gebouwenpatroon van de woonstraat en het feit dat het gebouw niet in de omgeving past door het niet passende materiaalgebruik, eigen gemaakt door de verwerende partij.

2.3

De verzoekende partij gaat echter op deze standpunten van de bestreden beslissing niet concreet in. Zij beperkt zich tot het uiten van kritiek op de bestreden beslissing, de ommekeer vergeleken met de vernietigde beslissing van 1 maart 2012 die volgens haar niet afdoende gemotiveerd is en een uiteenzetting over de motiveringsplicht volgens rechtspraak en rechtsleer. Met betrekking tot de hierboven aangehaalde weigeringsmotieven stelt zij in haar verzoekschrift enkel dat “*er wordt ook geen aandacht besteed aan het feit dat een deel van de constructies zijn afgebroken en dat in feite een kleiner deel van het terrein wordt ingenomen*” en dat “*er wordt gesteld dat verzoeker geen eigenaar is van de grond, hetgeen absoluut geen juridische vereiste is en hetgeen ook niet wordt uitgelicht of toegelicht in de bestreden beslissing.*”.

2.4

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Het ontbreken van gegronde grieven tegen een determinerend weigeringsmotief leidt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaantast haar geldigheid

bewaart. Iedere verdere kritiek op de bestreden beslissing is dan ook in principe te beschouwen als kritiek op een overtollig motief.

2.5

Ten overvloede stelt de Raad vast dat de kritiek van de verzoekende partij op het feit dat nu plots zou gesteld worden dat het gaat om nieuwbouw in plaats om loutere herbouw die een verbetering inhoudt van de bestaande versleten toestand, niet dienend is.

Vooreerst kan verwezen worden naar de eerste bestreden beslissing waar de verwerende partij reeds vaststelde dat de voorgestelde werken als een 'herbouwen' te begrijpen zijn. De verwerende partij stelt hierover nu het volgende:

“

Overwegende dat de deputatie de beoordeling van de aanvraag, zoals weergegeven in het geactualiseerd verslag d.d. 17 oktober 2013 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, bijtreedt; dat meer specifiek de werken in feite nieuwbouw betreffen welke overeenkomstig de bevindingen in het onderzoek van het dossier in 2012 (foto's) reeds grotendeels werd gerealiseerd vooraleer een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd of bekomen (uitgezonderd de dakbedekking), dat onderhavig dossier derhalve zowel in 2012 als thans (2013) een regularisatiedossier betreft;

....

Overwegende dat de aanvraag moet beschouwd worden als een verregaande en structurele opwaardering van de originele, door bouwgebreken aangetaste minderwaardige constructie; dat de nota bij de aanvraag de bestaande toestand beschrijft als instabiele constructie, doorgebogen en gerotte dakbalken, dak niet meer waterdicht; dat deze stal oorspronkelijk deel uitmaakte van een groter geheel met 2 kippenstallen op een terrein aan de hoek Dobbeltsteynstraat/Van Kerckemstraat/ Schuttershofstraat (bij de woning Schuttershofstraat 42); dat rond de eeuwwisseling het noordelijke deel met één van de twee stallen werd verkocht; dat vervolgens voor dit deel een verkavelingsvergunning voor 5 kavels werd bekomen en uitgevoerd; dat met deze historiek de ruimtelijke context van de oorspronkelijke bedrijfssituatie grondig werd gewijzigd; dat thans de te behouden stal staat ingeplant tot tegen de perimeter van de residentiële verkaveling;

...”

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de feitelijke gegevens waarop deze beoordeling steunt, niet betwist. De beschreven herbouw, die neerkomt op een 'in feite nieuwbouw', wordt bovendien gestaafd door de vaststellingen van het proces-verbaal van 17 oktober 2011 waarin volgende vaststellingen werden gedaan: *“het herbouwen of verbouwen van een (deel van een) bestaande constructie door het vervangen van een gemetste ommuring, zijnde het rechterdeel van een bestaande koeienstal door een ommuring in stalen profielen en betonplaten binnen het bestaande bouwvolume en het bijwerken en herstellen van de ijzeren dragende constructie met het oog op het vervagen van de bestaande dakconstructie, bestaande uit houten dwarsbalken en asbest golfplaten rustend op deze ijzeren dragende constructie”.*

Ook de in het kader van het openbaar onderzoek uitgebrachte bezwaren met foto's dat de plannen niet werden gevolgd en de vaststellingen van de gemeente ter plaatse op 11 oktober 2011 worden door de verzoekende partij niet bekritiseerd. Dit gegeven van afbraak en herbouw vindt boven ook zijn bevestiging in het statisch formulier waar de afbraak vermeld wordt.

Pas met haar wederantwoordnota gaat de verzoekende partij concreet in op een aantal aspecten van de uitgevoerde werken en dit in het kader of die al dan niet kaderen onder “herbouw”, “verbouw” of “renovatie”. Dergelijke uitbreiding van het middel kon echter reeds in het inleidend verzoekschrift opgenomen worden, en dient als laattijdig te worden afgewezen.

De overwegingen van de verzoekende partij in verband met de al dan niet vergunde toestand van de constructie die daar reeds lang stond voor er sprake was van enige verkaveling, dat een deel van de constructies zijn afgebroken en in feite een kleiner deel van het terrein wordt ingenomen, zijn slechts losse bedenkingen van de verzoekende partij die niet kaderen in een concrete aangevoerde schending.

Het feit dat de verzoekende partij geen eigenaar is van de grond wordt door de verzoekende partij ook aangehaald als onjuist weigeringsmotief. Uit de lezing van de bestreden beslissing blijkt echter dat de bedoelde zin uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt, waarbij de verwerende partij zich weliswaar aansluit, maar slechts een vaststelling is in het relaas van de feiten en geen weigeringsmotief.

3.

Het middel dient te worden verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS