

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0513 van 5 augustus 2014
in de zaak 2009/0027/A/1/0014

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jaak HAENTJENS
kantoor houdende te 9160 Lokeren, H.Hartlaan 56
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Sint-Denijs-Westem, Putkapelstraat 105
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 17 september 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 9 juni 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft onder voorwaarde aan de tussenkomende partij een vergunning verleend voor de wijziging van een verkaveling met het oog op de bouw van een paardenstal.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 mei 2010, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frederik HAENTJENS, die loco advocaat Jaak HAENTJENS verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Patrick LACHAERT, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■■■ vraagt met een op 8 februari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 15 maart 2010 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

IV. FEITEN

Op 23 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een vergunning voor *“het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande paardenstal in gevelsteen, 1 bouwlaag met hellend dak, voor 6 paarden”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, voor het grootste deel nog gelegen in een 50 meter diep woongebied met landelijk karakter en voor een miniem deel in het achterliggend agrarisch gebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 30 juni 1994 goedgekeurd algemeen plan van aanleg. Volgens dit algemeen plan van aanleg is het perceel gelegen in een landelijke woonzone type 1.

Het perceel is eveneens gelegen in de op 18 juni 1996 behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling, bestemd voor de oprichting van open eengezinswoningen.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 maart tot en met 28 april 2009, dient de verzoekende partij als enige een bezwaarschrift in, dat vooral betrekking heeft op de onverenigbaarheid van de stal met de verkaveling en de omgeving.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert op 26 maart 2009 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi adviseert ongunstig op 9 juni 2009 en weigert op dezelfde dag als volgt een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning:

“ ...

Evaluatie van de bezwaren

...

Volgende bezwaren worden als gegrond beschouwd:

De voorgenomen stal is qua hoogte en oppervlakte onverenigbaar met de verkaveling en de omgeving. Het voorgestelde bijgebouw zal een quasi gelijkaardige oppervlakte hebben als het op hetzelfde perceel opgerichte hoofdgebouw.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verkavelingsvergunning is niet vervallen.

De aanvraag voldoet wat betreft de inplanting en grondoppervlakte in verhouding tot het aantal dieren aan de beoordelingscriteria van de omzendbrief RO/2002/01 betreffende het oprichten en bouwen van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven. De stalling bevindt zich volledig op de huiskavel, het agrarisch open gebied blijft gevrijwaard.

De gevraagde verkavelingswijziging is echter groot. De hoogte en de oppervlakte zijn moeilijk verenigbaar met de omgeving.

Het oprichten van een stalling met aanzienlijke lengte op één meter van de rechter perceelsgrens i.p.v. 2 meter zoals voorzien in de oorspronkelijke verkaveling en tot op en over de achterste perceelsgrens is een drastische wijziging. De geldende verkaveling stelt eveneens dat bijgebouwen dienen opgericht te worden op 5m van het hoofdgebouw achter de achterste bouwlijn.

De huidige aanvraag betreft één aaneengebouwde constructie van aan de voorbouwlijn tot de achterste perceelsgrens.

De nokhoogte van de aangevraagde stal bedraagt meer dan het dubbele van de maximale hoogte volgens de geldende verkaveling.

De aanvraag overschrijdt de draagkracht van de woonkavel

De stalling kan niet meer aanzien worden als een bijgebouw daar de oppervlakte bijna deze van de woning evenaart.

De eigenaar van het overige lot in de verkaveling tekende bezwaar aan. Zijn bezwaar kan algemeen als gegrond aanzien worden. Art. 132, §3 DRO 1999 stelt dat de wijzigingen van de verkavelingsvergunning moeten worden geweigerd als de eigenaar of eigenaars van meer dan een vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een gegrond bevonden bezwaar indienen binnen de termijn die daarvoor geldt, waaruit de onverenigbaarheid met de verkaveling of de omgeving ervan blijkt.

Het advies van Departement Landbouw en Visserij dd 26 maart 2009 is gunstig. Gelet op het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen is het voorafgaandelijk advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet vereist.

Algemene conclusie

De aanvraag geeft op stedenbouwkundig vlak aanleiding tot opmerkingen.

De aanvraag dient geweigerd te worden.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 7 juli 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 augustus 2009 dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen op voorwaarde dat er in de stal effectief 6 paardenboxen ingericht worden.

Na de hoorzitting van 1 september 2009 beslist de verwerende partij op 17 september 2009 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarde de wijziging van de verkavelingsvergunning te vergunnen:

“...

2.1 Beoordeling

2.5.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is niet van toepassing.

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan het APA Lochristi. De aanvraag ligt in een landelijke woonzone type 1 waar volgende voorschriften gelden (artikel 6):

6.1 Bestemming:

Zone voor landelijke woningen. Niet grondgebonden agrarische bedrijven voor tuinbouw, agrarische bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen voor kleinbedrijf cat. 2 en 3, horeca, detailhandel en diensten.

Zijn verboden: Bio-industriële bedrijven.

De niet-agrarische bewoning moet de omringende agrarische activiteiten binnen de zone of buiten de zone in de onmiddellijke omgeving aanvaarden en niet verhinderen.

De bestemmingen mogen voor de woonomgeving geen abnormale hinder bezorgen m.i.v. water-, bodem- of luchtvervuiling, noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, geluidshinder, stank, trilling veroorzaken.

6.2 Gegevens

1. Densiteit bij nieuwe verkavelingen en woonentiteiten: 7 tot 12 wooneenheden per ha.

2. Open tot half-open bebouwing.

3. Aantal bouwlagen: max. 2 bouwlagen

De hoogte van bedrijfsgebouwen is beperkt tot 5 m.

7. Max. hoogte per bouwlaag: 3 m.

6.4 Publiciteit

Is toegelaten zie Art. 2.2.A.

6.6 Parkeerplaatsen:

Is van toepassing zie Art. 3.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van voormeld APA.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving, of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een permanente paardenstal op de huiskavel van appellant. De aanvrager is een paardenhouder, in het bezit van 6 paarden, niet verbonden aan een beroepslandbouwbedrijf. De weidedieren

moeten ter plaatse of in de onmiddellijke omgeving van de stalling over voldoende graasweide kunnen beschikken, waarbij als richtnorm voor grote weidedieren zoals paarden 1000 tot 2500m² per dier met een maximum van 4 weidedieren per ha wordt gehanteerd. Appellant beschikt over 0,87ha weide aansluitend op de bouwplaats en 1,66ha in de directe omgeving (Lokeren op de grens met Lochristi Bastelare). De totale oppervlakte van de weiden bedraagt 2,53ha, wat voldoende is om er 6 paarden te plaatsen.

De omvang van de stalling moet in verhouding staan tot de aard en het aantal weidedieren waarvoor hij bestemd is. Er dient uitgegaan te worden van 10m² à 15m² stallingsoppervlakte per paard en van 5m² à 15m² voederberging (stro + hooi) per dier. De stal voldoet aan deze normen: de oppervlakte van de paardenboxen bedraagt gemiddeld 10,42m², de stalling heeft een totale oppervlakte van 108m².

Gelet op de oppervlakte van het gebouw en de gebruikte materialen (gevelsteen) dient het gebouw aanzien als een permanente stalling. Permanente stallingen dienen in principe opgericht te worden op de woonkavel bij de woning van de aanvrager. Op die manier wordt het achterliggend agrarisch open landschap maximaal gevrijwaard en wordt versnippering van de agrarische structuur tegengegaan. Voorwaarde is evenwel dat de inplanting van de stalling op de huiskavel de ruimtelijke draagkracht van het terrein en de omgeving niet in het gedrang brengt.

Voorliggend perceel maakt deel uit van een landelijk woonlint waarlangs verscheidene landbouwbedrijven alsook gedesaffekteerde hoeves gelegen zijn.

Vaak staan deze langgerekte, smalle hoeves vrij ver van de straat ingeplant, met hun langse zijde dwars op de weg. Hierdoor reiken zij vaak dieper dan de gevraagde paardenstal. Zowel rechts van de doorrit als links van het lot 1 bevinden zich dergelijke langgerekte hoeves. Ook de bestaande landbouwbedrijven met hun serres bevinden zich vrij diep t.o.v. de voorliggende weg Ruilare. De gevraagde totale diepte van de woning met achterliggende stal is dan ook niet vreemd aan de omgeving.

De stalling veroorzaakt bovendien geen hinder naar de aanpalende percelen toe.

Het gebouw wordt opgericht ter hoogte van de rechterperceelsgrens op 1,00m van de doorrit. Rekening houdend met de breedte van deze doorrit van 4,38m blijft er aldus een afstand van 5,38m bewaard t.o.v. het rechts aanpalend bebouwd perceel. Deze rechts aanpalende eigenaar heeft de aanvraag voor akkoord ondertekend.

Door de inplanting van de stalling rechts op het perceel rest er een afstand van maar liefst 10m t.o.v. de linkerperceelsgrens, waardoor ook de links aanpalende eigenaar niet de minste hinder zal ondervinden van de stal.

Het perceel zelf tenslotte is voldoende groot om een dergelijk bijgebouw met dergelijke oppervlakte te dragen. Er rest nog een voldoende grote tuinzone van ongeveer 10m breed op circa 26m diep. Hierdoor gaat de beoogde openheid van de verkaveling niet verloren.

*Uit voorgaande kan besloten worden dat het ingediende bezwaar ongegrond is en de aanvraag voor vergunning vatbaar is, evenwel onder de voorwaarde dat er effectief 6 paardenboxen in de stalling worden voorzien.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een belanghebbende derde, voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking van de bestreden beslissing.

Geen enkele procespartij brengt een attest van aanplakking bij, maar de verwerende en de verzoekende partij betwisten ook niet de tijdigheid van beroep.

Uit het administratief dossier blijkt alleen dat de verwerende partij de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 22 september 2009 bezorgd heeft aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi, die deze brief ten vroegste op 23 september 2009 kan ontvangen hebben, zodat dan ten vroegste de termijn van 10 dagen begint te lopen waarbinnen de burgemeester de aanplakking moet bevelen (artikel 4.7.23, §4, tweede lid VCRO).

De Raad oordeelt op basis van al deze gegevens dat de verzoekende partij tijdig bij de Raad beroep ingesteld heeft tegen de bestreden beslissing.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij, door te verwijzen naar geurhinder en een aantasting van het open karakter van de met de bestreden beslissing gewijzigde oorspronkelijke verkaveling, voldoende aannemelijk maakt dat zij zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing. De verzoekende partij omschrijft de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet en het is niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de door de bestreden beslissing vergunde werken.

De verzoekende partij kan dus worden beschouwd als een belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 132 §3 DRO en artikel 4.7.6 VCRO, artikel 53 §3 van het coördinatiedecreet en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing artikel 132 §3 DRO schendt omdat, door haar bezwaarschrift, het quorum van ¼ (van de eigenaars van de oorspronkelijk vergunde kavels) overschreden is: de oorspronkelijke verkaveling heeft immers 2 loten en volgens de verzoekende partij toont zij de onverenigbaarheid van de aanvraag met de verkaveling en de omgeving aan.

Bovendien heeft de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, de bestreden beslissing ook gebrekkig gemotiveerd. Omwille van de weigering van de vergunning in eerste administratieve aanleg moet de verwerende partij, na administratief beroep, de aanvraag des te nauwkeuriger en preciezer beoordelen, maar de verwerende partij onderzoekt, volgens de verwerende partij, de verenigbaarheid van de aanvraag met de verkaveling niet en beantwoordt evenmin haar bezwaarschrift.

Tenslotte is de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij niet afdoende gemotiveerd omdat uit niets blijkt waar de tussenkomende partij in de directe omgeving nog weilanden ter beschikking heeft en welke rechten zij daarop kan laten gelden. Tevens toetst de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning weliswaar aan bedrijven en hoevegebouwen langs het landelijk woonlint, maar niet aan de (bebouwing in de) oorspronkelijke verkaveling zelf. Een paardenstal is volgens de verzoekende partij iets anders dan een open eengezinswoning en de verwerende partij miskent volgens haar met de bestreden beslissing het open karakter van de verkaveling, gegarandeerd door bijgebouwen met een maximum hoogte van 3 meter in harmonie met het hoofdgebouw.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij naar verschillende decretale bepalingen verwijst zonder duidelijk te vermelden welke van toepassing zijn en welke zij geschonden acht.

De verwerende partij verwijst naar artikel 4.6.7, §2 VCRO, van toepassing sedert 1 september 2009, dat bepaalt dat de wijziging van een verkavelingsvergunning geweigerd wordt wanneer meer dan de helft van de eigenaars van de oorspronkelijk vergunde kavels een gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar indienen.

Volgens de verwerende partij stelt zij In de bestreden beslissing duidelijk waarom het bezwaar van de verzoekende partij niet gegrond is en waarom het aangevraagde kan. Het gaat, volgens haar, om de wijziging van de verkavelingsvoorschriften om met de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften strijdige constructies te kunnen vergunnen.

De verwerende partij stelt dat zij in de bestreden beslissing wel degelijk rekening houdt met de onmiddellijk aanpalende eigendommen, evenals met de bij de aanvraag gevoegde eigendomsattesten en attesten van gebruik.

3.

De tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe dat het in artikel 132 §3 DRO vermelde quorum ($\frac{1}{4}$ van de eigenaars van de oorspronkelijk vergunde kavels) disproportioneel was en daarom in de VCRO aangepast is.

Zij verwijst tevens naar het driehoeksoverleg tussen haar, AROHM en de gemeente Lochristi, waaruit, volgens haar, gebleken is dat een volledig op de huiskavel gebouwde paardenstal aanvaardbaar is na een verkavelingswijziging. Het landelijk woonlint, waarin het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is, is volgens haar ook gekenmerkt door langgerekte hoevegebouwen, zodat de permanente stal helemaal niet vreemd is aan de omgeving. De constructie is ook rechts op het perceel voorzien, zodat de verzoekende partij er, volgens de tussenkomenende partij, niet de minste hinder zal van ondervinden.

Beoordeling door de Raad

1.

Krachtens artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO moet de deputatie de vóór 1 september 2009 ingediende beroepsdossiers, waarover ze dan nog niet beslist heeft, wel behandelen overeenkomstig de 'procedureregelen', die vóór 1 september 2009 van toepassing waren, maar inhoudelijk volgens de bepalingen van de VCRO.

De bestreden beslissing dateert van 17 september 2009, volgend op een op 7 juli 2009 ingediend administratief beroep.

De Raad oordeelt dan ook dat niet artikel 132, §3 DRO, maar wel artikel 4.6.7, §2 VCRO, van toepassing was op het ogenblik van de bestreden beslissing.

Het eerste middel mist juridische grondslag voor zover het verwijst naar artikel 132, §3 DRO,

2.

Artikel 4.6.7, §2 VCRO, van toepassing sedert 1 september 2009, bepaalt dat een aanvraag voor een wijziging van een verkavelingsvergunning geweigerd wordt wanneer meer dan de helft van de eigenaars van de oorspronkelijk vergunde kavels een gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar indienen.

De oorspronkelijke verkaveling heeft twee loten en de verzoekende partij dient, als eigenaar van lot 1, een bezwaar in tegen de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning: dit is maar de helft, en niet méér dan de helft, van de eigenaars van oorspronkelijk vergunde kavels.

Artikel 4.6.7, §2 VCRO is dus niet van toepassing.

3.

3.1

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij bovendien uitdrukkelijk waarom het bezwaar ongegrond is en de door de verzoekende partij opgeworpen ruimtelijke motieven niet te kunnen aanvaarden, namelijk omdat de verzoekende partij stelt dat de aanvraag strijdig is met de oorspronkelijke verkaveling, terwijl de aanvraag precies de wijziging daarvan beoogt.

Voor het overige beoordeelt de verwerende partij de bezwaren in de bestreden beslissing onder de rubriek met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij heeft daarbij een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan noch mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In zijn legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening moet de verwerende partij in de eerste plaats rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en pas nadien en ondergeschikt met de ruimere omgeving. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren, waarbij de bestaande toestand, ongeacht het vergund karakter ervan, als uitgangspunt geldt.

3.2.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening vanuit diverse invalshoeken, zoals:

- (de oppervlakte van) het bouwperceel zelf, in verhouding tot het door de verkaveling beoogd 'open karakter'
- de afstand (van 10 meter) ten opzichte van de linker perceelsgrens, die de grens is met het onbebouwd lot 1, eigendom van de verzoekende partij
- de afstand (van 1 meter) ten opzichte van de doorrit ter hoogte van de rechter perceelsgrens en, mede daardoor, de verder gelegen, maar niet in de verkaveling gelegen, langgerekte hoeve
- de ruimere omgeving, namelijk een landelijk woonlint met gedesaffekteerde hoevegebouwen en landbouwbedrijven, die vaak verder van de straat ingeplant staan dan de paardenstal op basis van de door de bestreden beslissing vergunde verkavelingswijziging.

Hieruit blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de verkaveling zelf en met de in de omgeving bestaande toestand wel degelijk concreet onderzoekt.

In het administratief dossier zijn tal van documenten terug te vinden, zoals het verkavelingsplan en het omgevingsplan, die de verwerende partij een inzicht bieden van de in de omgeving bestaande toestand.

De verzoekende partij concludeert op basis van voormelde motieven en documenten dat de door de bestreden beslissing vergunde verkavelingswijziging met betrekking tot de diepte van de woning met achterliggende stal de het open karakter van de verkaveling niet in het gedrang brengt en dan ook verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad oordeelt dat dit niet kennelijk onredelijk is, minstens maakt de verzoekende partij het tegendeel niet aannemelijk.

Uit het administratief dossier blijkt bovendien ook dat bij de aanvraag eigendomsattesten en een attest van gebruik van welbepaalde gronden, eigendom van een derde, gevoegd zijn. De verwerende partij kan op basis van deze documenten terecht beslissen dat de tussenkomende partij beschikt over weilanden, aansluitend op en in de directe omgeving van het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft.

Het eerste middel is dan ook ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 6 van het Algemeen Plan van Aanleg (APA) van Lochristi, artikel 53 §3 van het coördinatiedecreet en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991.

De verzoekende partij stelt dat de door de bestreden beslissing vergunde verkavelingswijziging niet onder de bestemmingen “landelijke woningen”, “niet grondgebonden agrarische bedrijven voor tuinbouw”, “agrarische bedrijfswoningen”, “bedrijfswoningen voor kleinbedrijf cat. 2 en 3” of “horeca, detailhandel en diensten” valt. Verder beperkt artikel 6 APA, volgens de verzoekende partij, ook de hoogte van bedrijfsgebouwen tot 6 meter, terwijl de (krachtens de door de bestreden beslissing vergunde verkavelingswijziging) te bouwen constructie een nokhoogte van 6,5 meter heeft, en bepaalt voormeld APA ook dat er geen geurhinder mag veroorzaakt worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met het APA, zowel met betrekking tot de bestemming als de kroonlijsthoogte (2,30 meter).

Volgens de verwerende partij zorgen de huidige technieken voor de bouw van stallen en de afvoer van lucht er voor dat er geen geurhinder mogelijk is.

De verwerende partij stelt dat zij in de bestreden beslissing ook rekening houdt met mogelijke hinder, door te wijzen op de inplanting rechts op het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de aanvraag ook volgens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi verenigbaar is met woongebied met landelijk karakter.

Bovendien stelt de tussenkomende partij dat de aanvraag er toe strekt de verkavelingsvoorschriften, die sowieso voorrang hebben op de bouwvoorschriften van het APA, te wijzigen.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar eerder standpunt en voegt er nog aan toe dat de verkavelingsvoorschriften niets vermelden over “technieken” die de geurhinder moeten beperken.

Beoordeling door de Raad

1.

Het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, is zowel gelegen in een op 18 juni 1996 behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling, als in het op 30 juni 1994 goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

Artikel 7.4.4 VCRO bepaalt dat de voorschriften van de plannen van aanleg hun verordenende kracht behouden tot zij worden vervangen. Van deze voorschriften kan enkel worden afgeweken op basis van de door de VCRO bepaalde afwijkingsmogelijkheden.

Artikel 4.6.7, §1, derde lid VCRO bepaalt dat een aanvraag voor een vergunning voor de wijziging van een verkaveling volgens dezelfde procedure verloopt als een aanvraag voor een verkavelingsvergunning. Een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning moet dus, overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° a VCRO, eveneens getoetst worden aan de stedenbouwkundige voorschriften, tenzij daar op basis van artikel 4.4.1 VCRO rechtsgeldig van is afgeweken.

Uit deze bepalingen volgt dat een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning in overeenstemming moet zijn met de stedenbouwkundige voorschriften uit het algemeen plan van aanleg van 30 juni 1994, tenzij daar op rechtsgeldige wijze van wordt afgeweken.

2.

Artikel 6 van het algemeen plan van aanleg van 30 juni 1994 bepaalt:

“6.1 Bestemming:

Zone voor landelijke woningen. Niet grondgebonden agrarische bedrijven voor tuinbouw, agrarische bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen voor kleinbedrijf cat. 2 en 3, horeca, detailhandel en diensten.

Zijn verboden: Bio-industriële bedrijven.

De niet-agrarische bewoning moet de omringende agrarische activiteiten binnen de zone of buiten de zone in de onmiddellijke omgeving aanvaarden en niet verhinderen.

De bestemmingen mogen voor de woonomgeving geen abnormale hinder bezorgen m.i.v. water-, bodem- of luchtvervuiling, noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, geluidshinder, stank, trilling veroorzaken.

6.2 Gegevens

1. Densiteit bij nieuwe verkavelingen en woonentiteiten: 7 tot 12 wooneenheden per ha.

2. Open tot half-open bebouwing.

3. Aantal bouwlagen: max. 2 bouwlagen

De hoogte van bedrijfsgebouwen is beperkt tot 5 m.

4. Max. hoogte per bouwlaag: 3 m.

6.4 Publiciteit

Is toegelaten zie Art. 2.2.A.

6.6 Parkeerplaatsen:

Is van toepassing zie Art. 3.”

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag toetst aan de voorschriften van dit algemeen plan van aanleg en concludeert dat de aanvraag verenigbaar is met de voorschriften ervan.

3.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk beslist dat de aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning (voor de bouw van een paardenstal) verenigbaar is met de bestemming ‘zone voor landelijk wonen’ die volgens artikel 6 van het algemeen plan van aanleg geldt voor de zone, waarin het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is.

De verzoekende partij toont het tegendeel alleszins niet met concrete gegevens aan.

4.

Uit de beschrijving van de aanvraag blijkt verder dat de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning betrekking heeft op de bouw van een stal die *‘bestaat uit een volume van 5,84m breed en 10,94m diep, met een kroonlijsthoogte van 2,30m hoog en een zadeldak met de nok haaks op de straat en nokhoogte 5,3m. Aansluitend hierop bevindt zich een volume van 10,00m breed en 8,60m diep, onder eenzelfde kroonlijsthoogte, doch met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig met de straat loopt en de nokhoogte 6,50m bedraagt.’*

Uit de voorschriften van het algemeen plan van aanleg blijkt dat dit alleen voor bedrijfsgebouwen een maximale bouwhoogte van 5 meter oplegt. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen verder alleen dat er maximaal twee bouwlagen mogen zijn en dat elke bouwlaag maximaal 3 meter hoog mag zijn. Dit impliceert alleen dat de kroonlijsthoogte maximaal 6 meter hoog mag zijn, maar zegt niets met betrekking tot de dakvorm, noch met betrekking tot de maximum nokhoogte, zodat er voor andere dan bedrijfsgebouwen geen maximale bouwhoogte, laat staan van 6 meter, geldt krachtens het algemeen plan van aanleg.

De door de bestreden beslissing vergunde verkavelingswijziging beoogt de bouw van een paardenstal met een kroonlijsthoogte van 2,30 meter, en dus ruimschoots onder de opgelegde 6 meter.

De verwerende partij kon dan ook in alle redelijkheid beslissen dat de aanvraag ook met betrekking tot dit aspect verenigbaar is met de voorschriften van het algemeen plan van aanleg.

5.

De verwerende partij onderzoekt in de bestreden beslissing bovendien concreet, zij het vrij beknopt, de eventuele hinderaspecten die een paardenstal met zich kan meebrengen, en concludeert dat er geen overdreven hinder te verwachten is voor de aanpalende percelen.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is.

Het tweede middel is dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
3. 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 5 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS