

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0554 van 24 september 2013
in de zaak 1011/0270/SA/3/0237

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Ilse CUYPERS en Griet CNUDDE
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Frankrijklei 146
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
[REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan SURMONT
kantoor houdende te 2300 Turnhout, de Merodelei 112

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 17 november 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 september 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 12 juli 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een varkensstal, het aanleggen van verharding en een weegbrug voor een nieuw bedrijf.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 28 maart 2012 (S/2012/0060) heeft de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 mei 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ilse CUYPERS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaten Jan SURMONT en An LAUWEREYSEN die verschijnen voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

De vordering is aanvankelijk ingesteld door twee verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 19 oktober 2011 met nummer A/4.8.18/2011/0078 het beroep van de heer [REDACTED] onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

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

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 voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw [REDACTED] vraagt met een op 1 april 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 7 april 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 31 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de nieuwbouw van een vleesvarkensstal*”. Het betreft het

bouwen van een varkensstal, het aanleggen van wegverharding en een weegbrug voor een nieuw bedrijf.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout' gelegen in agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 april 2010 tot en met 20 mei 2010, worden tien bezwaarschriften, onder andere uitgaande van de huidige verzoekende partij, ingediend.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 28 april 2010 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, brengt op 7 mei 2010 een principieel ongunstig advies uit en merkt hierbij op dat slechts een gunstig advies kan gegeven worden wanneer een aantal voorwaarden worden vervuld:

“ ...

De aanvraag betreft de oprichting van een nieuw varkensbedrijf te [REDACTED]. Het bouwperceel, is gelegen in agrarisch gebied met glastuinbouwbedrijven en een varkensbedrijf in de nabije omgeving,

De aanvraagster, [REDACTED] is getrouwd met [REDACTED] en deze baat een varkensbedrijf uit te [REDACTED] op een perceel van 3 ha. De aanvraagster is zelfstandig helpster op dit varkensbedrijf en beschikt dus over voldoende relevante ervaring. Ze volgde een A2-landbouwopleiding,

Het bedrijf telt 1050 zeugen en 4000 vleesvarkens. Op dit moment is de milieuvergunning in aanvraag voor de uitbreiding van het varkensbedrijf naar 1300 zeugen en 10.000 vleesvarkens. Indien deze uitbreiding gerealiseerd wordt, is er op het huidige bedrijf geen ruimte meer om de nieuwe varkensstal op te richten. In 2002 werd eveneens het landbouwbedrijf te [REDACTED] op een perceel van 1 ha aangekocht.

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van ongeveer 2,2 ha en is in eigendom van de aanvraagster en haar man. Het is op 200-300m van het huidige varkensbedrijf gelegen. De aanvraag betreft het bouwen van een vleesvarkensstal, een weegbrug, verhardingen, voedersilo's en een hemelwaterput. De biggen zullen aangekocht worden van het varkensbedrijf van haar man of eventueel van een ander bedrijf.

De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling verstrekt voor dit dossier een ongunstig advies aangezien niet werd voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden voor nieuwe implantingen. Voor de voorliggende aanvraag kan wel een gunstig advies gegeven worden indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

*-De aanvraagster is landbouwster in hoofdberoep op het moment van de aanvraag
-De aanvraagster heeft voldoende NER,s aangekocht op het moment van de aanvraag
-De aanvraagster heeft zich in orde gesteld met een mestbanknummer en landbouwnummer.”*

“ ...

Op 24 juni 2010 heeft de verzoekende partij bij de Vlaamse minister bevoegd voor Leefmilieu administratief beroep aangetekend tegen de door de verwerende partij aan de tussenkomende partij op 22 april 2010 verleende milieuvergunning voor de exploitatie van een varkensbedrijf met 2.988 vleesvarkens.

Met een besluit van 21 november 2010 heeft de Vlaamse minister bevoegd voor Leefmilieu het administratief beroep van de verzoekende partij gedeeltelijk ingewilligd, met dien verstande dat de milieuvergunning wordt verleend mits het opleggen van de bijzondere voorwaarde dat een biologisch luchtwassysteem dient geïmplementeerd te worden. De verzoekende partij heeft tegen het besluit van 21 november 2010 geen jurisdictioneel beroep ingesteld bij de Raad van State.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar brengt op 25 juni 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten verleent op 12 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

3. Decretale beoordelingselementen

Aandachtspunten en criteria betrekking hebbende op:

- *De functionele inpasbaarheid:*
Functioneel past het bedrijfsgebouw perfect in de agrarische omgeving.
- *De mobiliteitsimpact:*
Door de aanvraag wordt de mobiliteit niet in het gedrang gebracht.
- *De schaal:*
De gevraagde constructies overtreffen niet de normale schaal van dergelijke gebouwen.
- *Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid:*
De aanvraag heeft geen invloed op ruimtegebruik en bouwdichtheid.
- *Visueel-vormelijke elementen:*
Visueel-vormelijk hebben de elementen een normaal hedendaags uiterlijk.
- *Cultuurhistorische aspecten:*
Er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie.
- *Het bodemreliëf:*
Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:*
De genoemde aspecten zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

Bestaande toestand in de omgeving

De omgeving wordt overwegend gekenmerkt door bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten en bestaande agrarische bedrijfsgebouwen.

...

Beoordeling:

Het bouwwerk en de constructies zijn naar functie, vormgeving en materiaalkeuze aanvaardbaar, ze vormen een compact geheel.

Gezien de aanwezige structuren, het ongewijzigd uitzicht en gebruik van het terrein kan gesteld worden dat de werken een beperkte impact hebben op de omgeving en stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.”

CONCLUSIE:

De aanvraag wordt gunstig geëvalueerd op voorwaarde dat:

-de groenschermen- zoals aangeduid op het inplantingsplan – worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen. De beplanting moet over een breedte van minimum 6m worden uitgevoerd met drie rijen streekeigen hoogstammige bomen met een minimale stamomtrek van 12 cm en met een tussenafstand van 4 m, aangevuld met een dichte onderbegroeiing van streekeigen struiken, zodat een dichte houtkant als zichtscherm kan worden ontwikkeld; De beplanting moet doorlopend en op vakkundige wijze worden onderhouden teneinde zijn afscherpende functie optimaal te behouden. Dit houdt in dat in het eerstvolgende plantseizoen te rekenen vanaf de datum van aflevering van deze stedenbouwkundige vergunning, de hoger genoemde aanplantingen strikt dienen te worden uitgevoerd. De aanplantingen dienen volledig uitgevoerd met plantmateriaal dat duidelijk overleefbaar is, en niet na enige tijd verdwijnt uit de plantvakken. Op deze manier kan het bedrijf enkel afgeschermd worden van zijn omgeving.

-voor de aanvang van de werken dient de aanvraagster het volgende voor te leggen aan het stadsbestuur van Hoogstraten:

-dat de activiteiten in hoofdberoep worden uitgevoerd

-dat voldoende NER's werden aangekocht

-dat zij zich in orde heeft gesteld met een mestbanknummer en een landbouwnummer

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij, samen met de heer [REDACTED], op 6 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

De aanvraag betreft de exploitatie van een nieuw vleesvarkensbedrijf. Dit is een zuivere agrarische functie en is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gebied.

Allereerst dient gesteld te worden dat de deputatie in zitting van 22 april 2010 een gunstige milieuvergunning afleverde. Hierbij heeft men zich enkel uitgesproken over het milieutechnische aspect van de aanvraag. Dit staat los van een concrete stedenbouwkundige beoordeling en de inpasbaarheid volgens de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag betreft de bouw van een varkensstal voor 2988 varkens op een nieuw perceel, op ca 200m van het bestaande landbouwersbedrijf (waar de aanvraagster zelfstandig helpster is). Volgens het aanvraag dossier is voor het huidige bestaande varkensbedrijf ([REDACTED]) momenteel een MER-studie lopende voor een uitbreiding tot 1300

zeugen en 10 000 vleesvarkens. Om van dit varkensbedrijf een gesloten varkensbedrijf te maken zijn er echter nog bijkomende vleesvarkensplaatsen noodzakelijk. Om deze reden wordt met de voorliggende aanvraag een nieuw vleesvarkensbedrijf opgericht.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling heeft geoordeeld dat er onvoldoende werd aangetoond dat het hier effectief om een nieuwe landbouwbedrijfszetel gaat. De aanvraagster toont niet aan dat zij landbouwster in hoofdberoep is, voldoende NER's heeft aangekocht, noch heeft ze zich in orde gesteld met een mestbanknummer en landbouwnummer. Stad Hoogstraten legde deze zaken op als voorwaarden bij de vergunning, doch dit dient bij de initiële aanvraag reeds aanwezig te zijn om een passende beoordeling te kunnen maken.

Om die reden wordt het ongunstig advies van de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling bijgetreden.

Uit het dossier blijkt niet dat de aanvraagster een nieuw varkensbedrijf zal oprichten. De motivatienota toont duidelijk aan dat de werken in opdracht gebeuren van het hoofdbedrijf.

Om die reden dient geoordeeld te worden dat eerste de bestaande landbouwterreinen moeten worden aangewend om uitbreiding te realiseren.

Momenteel zou voor het bestaande bedrijf een aanvraag tot uitbreiding lopen, doch dit is nog niet gerealiseerd. Het is aan te raden eerste deze uitbreiding te realiseren, alvorens elders een nieuwe zone in het agrarisch gebied aan te snijden. Bij een nieuwe aanvraag dient bovendien te worden aangetoond dat er op het eigen terrein geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn.

Om die reden kan voorliggende aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet voor vergunning in aanmerking komen.

Op basis van voorgaande redenering wordt een deel van de argumentatie van de beroepers weerhouden. Er dient echter wel te worden opgemerkt dat men zich in agrarisch gebied bevindt en een landbouwer het recht heeft om er zijn beroep uit te oefenen. Het kan niet zijn dat eigenaars van zonevreemde woningen het effectieve gebruik van het agrarisch gebied kunnen boycotten. Wonen in het agrarisch gebied hangt nauw samen met de aanwezigheid van open zichten en mooie landschappen, maar houdt ook in dat er een nauwe relatie bestaat met de landbouwactiviteiten.

Watertoets:

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De VMM bracht op 28 april 2010 over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uit.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt voldoende gecompenseerd.

...

Na de hoorzitting van 20 september 2010 beslist de verwerende partij op 23 september 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag betreft de exploitatie van een nieuw vleesvarkensbedrijf. Dit is een zuivere agrarische functie en is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Allereerst dient gesteld te worden dat de deputatie in zitting van 22 april 2010 een gunstige milieuvergunning afleverde. Hierbij heeft men zich enkel uitgesproken over het milieutechnische aspect van de aanvraag. Dit staat los van een concrete stedenbouwkundige beoordeling en de inpasbaarheid volgens de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag betreft het bouwen van een varkensstal voor 2988 varkens op een nieuw perceel, op ca. 200m-: van het bestaande landbouwersbedrijf (waar de aanvraagster zelfstandig helpster is). Volgens het aanvraagdossier is voor het huidige bestaande varkensbedrijf (■■■■■) momenteel een MER-studie lopende voor een uitbreiding tot 1300 zeugen en 10 000 vleesvarkens. Om van dit varkensbedrijf een gesloten varkensbedrijf te maken, zijn er echter nog bijkomende vleesvarkensplaatsen noodzakelijk. Om deze reden wordt met voorliggende aanvraag een nieuw vleesvarkensbedrijf opgericht.

De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling heeft geoordeeld, dat er onvoldoende werd bewezen dat het hier effectief om een nieuwe landbouwbedrijfszetel gaat. De deputatie is van oordeel dat aanvraagster heeft aangetoond dat het in casu de oprichting van een onafhankelijk bedrijf betreft en aan de voorwaarden van voormelde instantie wordt voldaan. Er zijn twee milieuvergunningen en voor het bestaande bedrijf is een aanvraag tot uitbreiding ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft het standpunt ingenomen, dat de gebouwen naar functie, vormgeving en materiaalkeuze aanvaardbaar zijn. Tevens wordt gesteld dat de constructies een compact geheel vormen en dat, gezien de aanwezige structuren, het ongewijzigde uitzicht en gebruik van het terrein, kan worden gesteld, dat de werken een beperkte impact hebben op de omgeving en stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.

Naar de beroepers toe dient erop te worden gewezen, dat men zich in het agrarisch gebied bevindt en een landbouwer het recht heeft om er zijn beroep uit te oefenen. Het

kan niet zijn dat eigenaars van zonevreemde woningen het effectieve gebruik van het agrarisch gebied kunnen boycotten. Wonen in het agrarisch gebied hangt nauw samen met de aanwezigheid van open zichten en landschappen, maar houdt ook in dat er een nauwe relatie bestaat met de landbouwactiviteiten.

De deputatie treedt het standpunt van de gemeente bij en is van oordeel dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht en een voorwaardelijke vergunning kan worden verleend. Het besluit van het college van burgemeester en schepenen wordt bevestigd.

Watertoets:

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De VMM bracht op 28 april 2010 over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uit.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt voldoende gecompenseerd.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden opgelegd in het besluit van 12 juli 2010 van het college van burgemeester en schepenen en in het advies van 7 mei 2010 van het Departement Landbouw en Visserij.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Met het arrest van 28 maart 2012 (S/2012/0060) heeft de Raad reeds geoordeeld dat de vordering van de verzoekende partij tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Met het arrest van 28 maart 2012 (S/2012/0060) heeft de Raad reeds vastgesteld dat de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang beschikt in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van artikel 19 lid 3 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 1.1.4., 4.3.1, §1, 1° lid, b), 4.3.1, §2, 1° en 2° lid en 4.7.21, §1 VCRO, van het artikel 3, 2° lid, a) 4) van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning samen met de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het redelijkheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij zet deze schendingen als volgt uiteen:

“ ...

Verwerende partij diende bij de toekenning van de vergunning, niet enkel rekening te houden met de stedenbouwkundige voorschriften, doch tevens met de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving. Verzoekster meent dat de verwerende partij hierin faalde en dat de bestreden beslissing volkomen onterecht concludeert dat het ontwerp verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening zich verschuillende achter ‘het standpunt’ van ‘het CBS’ dat de Deputatie zonder meer ‘bijtreedt’ en derhalve zonder een eigen onderzoek te doen naar de feiten en zonder een eigen beoordeling te geven aan de aanvraag. De Deputatie schendt hiermee art. 4.7.21, §1 VCRO.

Ook de beoordeling van de CBS was trouwens gebrekkig zowel naar inhoud als naar motivering en louter berustend op stijlformules stellende : ...

Omgevingshinder en verkeershinder

De beoordeling van de goede plaatselijke ordening veronderstelt dat niet alleen rekening wordt gehouden met de feitelijke en juridische toestand van het perceel, maar ook met de omringende percelen.

In het besluit van het C.B.S. werd ten onrechte gesteld : “Door de aanvraag wordt de mobiliteit niet in het gedrang gebracht.” Impliciet nam de Deputatie deze argumentatie aan zonder eigen onderzoek naar de feiten en zonder eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Te smalle weg voor het te verwachten verkeer

*Uit het bestreden besluit blijkt dat de overheid niet in redelijkheid tot haar besluit kwam nu er geen rekening werd gehouden met **de toestand van de smalle (3 meter) weg** vs. het aannemelijk frequent te verwachten **zware vrachtverkeer**. In redelijkheid kan worden aangenomen dat dit verkeer te zwaar zal zijn voor de plaatselijke weg nu de exploitatie gelieerd is aan de uitbating van 3.000 varkens en dat voor zoveel varkens transport noodzakelijk is van mest, voedsel en beesten. De weegbrug anderzijds zal dienst doen voor het bedrijf zelf en dat van anderen. Op die manier zullen in extra vrachtwagens aan en af rijden voor het wegen van de varkens en de mest en het voeder van o.m. [REDACTED] en [REDACTED]. De plaatselijke toestand laat dit niet toe. Bovendien is de toestand niet te*

verhelpen door aanpassingswerken nu de weg geflankeerd wordt door twee baangrachten en hierdoor geen verbreding van de weg mogelijk is.

Geen kruisend verkeer mogelijk in deze tweerichting straat

Ondanks het feit dat de toestand van de weg goed gekend is bij de vergunningsverlenende overheid, is er bij de beoordeling van de aanvraag **geen rekening gehouden** met het feit dat **kruisend verkeer onmogelijk** zal zijn.

Onafdoende manoeuvre ruimte op de straat

Omdat de weg doodloopt kunnen de vrachtwagens bovendien **niet draaien** op het eind van de weg en zullen zij vaak in achteruit de smalle weg af moeten.

Geen voorzieningen om te manoeuvreren op het perceel

Op basis van de aanvraag blijkt dat de te verwachten verkeershinder door de aanvrager niet wordt geredimeerd door bvb. te voorzien in een rotonde op het perceel zelf en het voorzien van een afdoende brede in – en uitrit. De overheid heeft bij de beoordeling van de aanvraag stil gestaan bij **de onmogelijkheid** voor vrachtwagens om ter plaatse op **een normale, aanvaardbare manier** in en uit te draaien (zie fotoreportage – stuk 5) op en af het perceel. Uit stuk 5 blijkt duidelijk dat schade aan de weg, de berm en de omgeving onvermijdelijk zal zijn.

Genoemde elementen/feiten maken **onmiskenbaar deel uit** van de plaatselijke aanleg/toestand. Doordat deze elementen niet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening betrokken worden, gegeven de aard van de aanvraag en het gebruik dat aan de stallen zal gegeven worden, zijn de hierboven genoemde bepalingen geschonden.

Niet alleen de verenigbaarheid met de ruime omgeving maar ook de verenigbaarheid met de **onmiddellijke omgeving** moet blijken. De verkeershinder en omgevingshinder die de inplanting van de stallen met zich mee zal brengen, diende noodzakelijkerwijze in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te worden betrokken. De bestreden beslissing faalt hierin.

De schaal van de constructies

Het C.B.S. oordeelde met het door haar verleende vergunningsbesluit : “De schaal : De gevraagde constructies overtreffen niet de schaal van dergelijke gebouwen.” Impliciet nam de Deputatie deze argumentatie aan zonder eigen onderzoek naar de feiten en zonder eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Opvallend is dat er geoordeeld werd over “de normale schaal” van “dergelijke gebouwen”. Zulks houdt evenwel geen beoordeling in van de schaal van het gebouw binnen de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.

De stalling heeft de oppervlakte van een half voetbalveld, een breedte aan de straatkant van 42,6 meter en een nokhoogte van 9,4 meter. Een dergelijk volume is **mastodont**. Gelet op het feit dat de huizen aan de overzijde allen laagbouw zijn met **een hoogte van 3 meter**, kan men bezwaarlijk aannemen dat de constructie waarvoor de bestreden vergunning werd verleend, hiermee bestaanbaar is. De fotoreportage in bijlage (zie stuk 5) maakt het standpunt van verzoekende partijen voldoende aannemelijk. Het feit dat de constructie een agrarische bestemming zou hebben en in die omstandigheden bestaanbaar zou zijn met de bestemming van het gebied, doet geen afbreuk aan het feit dat de vergunningsverlenende overheid tevens moet nagaan of het bouwwerk verenigbaar is met de omgeving.

*In de motivering van het standpunt van de Deputatie zelf kan niets terug gevonden worden omtrent de concrete beoordeling van de aanvraag en blijkt dat de visuele impact binnen aanvaardbare grenzen gehouden wordt. De omstandigheid dat een groenscherm wordt voorzien waarvan niet eens duidelijk is of het wintervast is, is **niet afdoende**. Integendeel blijkt, zoals de Raad van State reeds overwoog in meerdere arresten dat*

“het verplichten tot de aanleg van een groenscherm rond de vergunde gebouwen erop wijst dat werd aangenomen dat de erkende schoonheidswaarde van het landschap door die gebouwen geschonden wordt of alleszins geschonden dreigt te worden en dat moet worden aangetoond dat de aanleg van het opgelegde groenscherm de te vrijwaren schoonheid van het landschap naar behoren ongeschonden bewaart”.

Visuele impact van de inplanting

Het C.B.S. oordeelde : “De functionele inpasbaarheid : Functioneel past het bedrijfsgebouw perfect in de agrarische omgeving.” De Deputatie sloot zich hier impliciet bij aan.

Het argument gaat voorbij aan het feit dat er ter plaatse visueel vormelijk geen sprake is van een “agrarische omgeving”. Pal voor de geplande stalling staan immers vier laagbouw woningen. Weliswaar kan men de bouw van een stalling in agrarisch gebied niet verbieden om reden dat er woningen voor staan, doch dit neemt niet weg dat met de bestaande toestand rekening moet worden gehouden. In die optiek is de inplanting van de mastodonte stal op zo’n korte afstand van laagbouw woningen, onredelijk en in feite en rechte niet verantwoord. De toets aan de goede ruimtelijke ordening impliceert dat men in concreto moet nagaan of de aanvraag bestaanbaar is met haar omgeving. De overheid heeft deze toets kennelijk onafdoende uitgevoerd.

*In meer vormt het vergunnen van de bouw van de hierboven beschreven constructie in **een relatief open weidelandschap** (zie stukken 3 en 4) zonder dat er enig motief voorligt waaruit blijkt dat dit naar recht en naar feiten **een kennelijk redelijke beslissing** is, een inbreuk op de hierboven genoemde bepalingen, de materiële en formele motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

Andere hinderaspecten

Het CBS oordeelde :

“Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De genoemde aspecten zijn niet van toepassing op deze aanvraag.”

De Deputatie maakte deze beoordeling tot de hare, ondanks de vele bezwaren. Genoemde motivering is formalistisch en berust op een stijlformule waaraan geen inhoudelijke beoordeling vooraf gegaan is.

*De overheid diende gelet op art. 1.1.4 VCRO, de nadelige gevolgen van het gebruik van een installatie op de gezondheid van de omwonenden **in concreto** in overweging te nemen. Zij faalt hierin. De exploitatie waarvan hier sprake is, is een industriële veehouderij voor quasi 3000 varkens (2998). Niets belet dat ondanks het niet van toepassing zijn van de afstandsregels zoals opgelegd door artikel 11, 4.1 van het inrichtingenbesluit van 28 december 1972, in het kader van de goede plaatselijke ordening de afstand van de stalling in casu 40 resp. 60 meter tot de woningen van verzoekende partijen, als onvoldoende kan worden beschouwd gelet op de te verwachten hinder. Het staat immers onmiskenbaar vast dat industriële varkenshouderijen*

aanzienlijke geurhinder produceren, zelf al respecteert men de milieuvoorwaarden. Cruciaal in dat verband is de inplanting van het gebouw en aanverwante constructies.

In concreto is de weegbrug waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, niet gekoppeld aan een milieuvergunning. Deze weegbrug wordt voor de stal ingeplant en bevindt zich op slechts een 10-tal meter van de weg. Stofhinder en geurhinder gepaard gaande met deze wegingen zullen onvermijdelijk zijn en storend voor de omgeving nu ze niet geremedieerd worden en zich te dicht bij de weg situeren. Ook de voedersilo's bevinden zich voor de stallingen.

Juist omwille van het feit dat geurhinder niet optimaal te verhelpen is, werden afstandsregels bepaald die moeten gerespecteerd worden i.g.v. industriële veehouderijen t.a.v. woongebied. Weliswaar dient men in agrarisch gebied een grotere tolerantie te hebben ten aanzien van de mogelijke hinder, gekoppeld aan een agrarisch bedrijf, doch dit impliceert niet dat de aanvrager 'carte blanche' heeft om de meest hinderlijke inplanting te kiezen op zijn perceel. De stalling en de voedersilo's konden dieper op het perceel worden ingeplant en de weegbrug kon ook verder van de openbare weg gepositioneerd worden. Meer nog, de stalling kon worden gebouwd aansluitend bij de reeds bestaande stallingen van het bedrijf van [REDACTED] gezien er op die plek nog heel wat uitbreidingsmogelijkheden bestaan. Op die manier kon de hinder tot een aanvaardbaarder niveau worden herleid en een grotere afstand werd bereikt tussen de huizen en de toekomstige exploitatie. Dit zou ook een betere mobiliteit ten goede gekomen zijn.

Gebrekkige motivering

De motivering waarom iets stedenbouwkundig verenigbaar is met een bepaalde omgeving of de goede plaatselijke aanleg niet verstoort, is per definitie een beoordeling in feite en de Raad voor Vergunningsbetwistingen moet al de feitelijke gegevens die de beslissing kunnen verantwoorden hierin aantreffen.

De Raad zal in haar onderzoek vaststellen dat het besluit **feitelijk en juridisch gebrekkig onderbouwd** is. Meerbepaald blijkt uit de akte, gelet op de feitelijke gegevens van het dossier dat de overwegingen **niet afdoende** zijn. Het bestreden besluit schendt art. 19 lid 3 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, art. 1.1.4. VCRO, art. 4.3.1, §1, 1° lid, b) VCRO, art. 4.3.1., §2, 1° en 2° lid VCRO en art. 4.7.21, §1 VCRO schendt.

Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel

Ook **het zorgvuldigheidsbeginsel** is geschonden nu de vergunningsverlenende overheid zich bij het nemen van haar beslissing niet behoorlijk voorbereide en informeerde. Kennelijk heeft zij onvoldoende onderzoek gedaan naar de feiten en de afweging van de gevolgen ervan. De overheid kon middels een heel eenvoudig onderzoek al vaststellen dat het niet redelijk is om de stallingen en de weegbrug zo dicht bij de weg in te planten gegeven de moeilijkheden dat dit genereert op vlak van mobiliteit, het feit dat de hinder hierdoor op de spits gedreven wordt en de visuele impact op de omgeving ten nadele is de stank en geluidsoverlast van de knorren/varkens niet te vergeten.

Het evenredigheidsbeginsel is geschonden omwille van het feit dat de vergunningsverlenende overheid bij het nemen van de bestreden beslissing **geen evenwichtige afweging** maakte tussen de verschillende in het geding zijnde belangen.

*Er is **geen redelijke verhouding** tussen het doel dat de overheid wil bereiken met haar beslissing en **de nadelen/hinder** die bepaalde personen daarvan kunnen ondervinden. Weliswaar mag van de verzoekende partijen die woonachtig zijn in een agrarisch gebied, zoals reeds gesteld een grote tolerantie verwacht worden ten aanzien van agrarische activiteiten, doch dit impliceert niet dat deze tolerantie mateloos moet zijn dan wel groter dan hetgeen men normaal mag verwachten van een agrarische uitbating die in casu een industriële veehouderij is. De hinder die te verwachten valt houdt verband met het feit dat de toestand en de aard van de plaatselijke weg niet aangepast is aan de vergunde stalling en dat er gekozen is voor **de meest schadelijke inplanting : te dicht bij de omgevende huizen en zonder voorzieningen teneinde de mobiliteit te regelen op afdoende wijze** (geen rotonde, geen rekening gehouden met de noodzakelijke draaicirkel van de lange vrachtwagens, ...) en dit terwijl de stalling veel meer achteruit kon worden ingepland op hetzelfde perceel (zie stuk 3).*

*De stal kon overigens ook perfect ingeplant worden bij de bestaande stallen op de [REDACTED] in plaats van de gekozen locatie in een **actueel relatief open weidelandschap** pal tegenover de woning van de overliggende buur op veel te korte afstand van de weg en met een veel te smalle inrit voor de lange en zware vrachtwagens.*

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota neergelegd, was niet aanwezig of vertegenwoordigd op de zitting en lijkt het door de verzoekende partij ingeroepen middel dan ook niet te betwisten.

3.

De tussenkomende partij repliceert als volgt:

“ ...

I.t.t. wat beroepers voorhouden, is in het in agrarisch gebied zeker niet ongewoon dat een landbouwbedrijf aan een dergelijke weg is gelegen.

Evenmin is de omvang van de geplande stal ongewoon te noemen.

De bewering van beroepers, dat het hier een bedrijf op industriële schaal betreft die drie keer zo groot zou zijn als een normale familiale varkenshouderij, getuigt van een totaal gebrek van kennis van de sector en is een ontkenning van de realiteit.

Het bedrijf is zeker niet ongewoon qua omvang, waarbij kan worden verwezen naar verscheidene bedrijven in de onmiddellijke en verdere omtrek die minstens de dubbele capaciteit hebben van het bedrijf van tussenkomende partij.

Bovendien is de inrichting niet MER-plichtig volgens de bijlagen bij het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage.

Ook dit duidt er ondubbelzinnig op dat het hier geenszins om een buitengewoon grootschalige exploitatie gaat.

3.

Wat betreft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing het volgende overwogen:...

Uit die overwegingen blijkt afdoende waarom de inrichting verenigbaar wordt geacht met het agrarische gebied in kwestie.

Beroepers tonen niet aan dat die overwegingen feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk zijn.

4.

Artikel 1.1.4 VCRO, waarvan beroepers de schending inroepen, is in zeer algemene bewoordingen gesteld en laat aan de vergunningverlenende overheden een zeer ruime appreciatiebevoegdheid die door de Raad voor Vergunningsbetwistingen slechts marginaal kan worden getoetst.

In casu tonen beroepers niet aan dat de Deputatie op een kennelijk onredelijke wijze gebruik maakte van haar beoordelingsbevoegdheid.

5.

Beroepers baseren zich voor de vermeende onwettigheid van de vergunning o.m. op het bouwvolume van de stal.

In casu kan onmogelijk worden voorgehouden dat de Deputatie een kennelijk onredelijke beoordeling zou hebben gemaakt van de verenigbaarheid van de stal met de goede plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening.

Het gaat om de bouw van een stal in een reeds aangesneden agrarisch gebied.

Bovendien staat de Deputatie in haar beoordeling niet alleen: ook het college van burgemeester en schepenen van Hoogstraten, de afdeling Milieuvergunningen, de afdelingen Onroerend Erfgoed, de PMVC, de GMVC én de minister zijn dezelfde mening toegedaan.

Hebben al deze instanties dan een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede plaatselijke aanleg gemaakt?

6.

De voorschriften van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 §2 VCRO werden wel degelijk nageleefd.

Zowel de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten worden achtereenvolgens behandeld door de Deputatie.

Daarbij heeft zij met recht en rede verwezen naar de beoordeling in concreto van de aanvraag die reeds is geschied in het kader van de milieuvergunningsaanvraag en die de Deputatie haar eigen heeft gemaakt.

De chemische luchtwasser biedt inderdaad voldoende garanties voor het beperken van de geurhinder en de stofhinder.

7.

Daarnaast is ook de suggestie van beroepers, als zou voor de bouw van de stal “ de meest schadelijke inplanting gekozen zijn, uiteraard volledig naast de kwestie.

Er zijn, i.t.t. wat beroepers laten uitschijnen, wel degelijk gegronde bouwtechnische redenen voorhanden waarom de stal op deze plaats wordt ingeplant.

Indien de redenering van beroepers zou worden gevolgd, zou de inplanting er immers gekomen zijn, louter en alleen om beroepers het leven zuur te maken.

De stal wordt ingeplant op 6m van de perceelsgrens. Dit is ook het hoogste punt van het perceel. Er wordt daar gebouwd om wateroverlast te vermijden.

Daarnaast kan de stal niet verder naar rechts opschuiven (langs vooraan bekeken) omdat anders de stal niet meer bereikbaar is langs de openbare weg. Zoals hierboven reeds aangehaald, is de [REDACTED] immers een doodlopende straat.

Meer naar rechts van het perceel is de grond zeer laag gelegen en de grond helt van links naar rechts naar een diepe gracht. Indien men daar een stak zou bouwen, kan het water van het hoogste deel niet meer naar het laagste deel.

Op het laag gelegen stuk van het perceel is een drainage voorzien in de grond om het grondwater van het hoge gedeelte en van het laag gedeelte zelf af te voeren.

Ook om die reden kan de stal niet daar worden gebouwd omdat anders de drainage zou worden stukgemaakt die op een diepte van ongeveer 80 cm diep zit.

Het water van het hoge en lage gedeelte zou dan niet meer kunnen worden afgevoerd met als gevolg heel het jaar natte gronden waar geen machines op kunnen rijden en zelfs zeer moeilijk nog gewassen zouden kunnen worden geteeld.

Bovendien is het gebruikelijk dat een stak vooraan aan de openbare weg wordt ingepland en niet achteraan, teneinde niet onnodig agrarisch gebied aan te snijden.

Dit is praktisch gezien ook de meest logische werkwijze met het oog op de bereikbaarheid en de aanleg van de nutsvoorzieningen. Ook zou een achtergelegen inplanting veel grond doen verloren gaan doordat er dan bijkomende verhardingen moeten worden aangelegd om de stal te bereiken.

Het verwondert dat beroepers, die zo hameren op een goede ruimtelijke ordening dat geopteerd werd voor de inplanting zoals ze nu is goedgekeurd. Tussenkomen partij heeft niet zomaar de keuze om om het even waar op haar eigendom de stal in te planten.

Een bijkomende reden is dat aan de linkse kant van perceel waar de stal gepland is, de perceelgrens recht naar achteren loopt. Aan de rechterkant loopt het perceel integendeel zeer schuin naar achteren waardoor de stal ook helemaal schuin zou moeten gezet worden.

Zeer belangrijk gegeven is dat op het lage gedeelte onmogelijk kan gebouwd worden omdat hier geen vaste ondergrond te vinden is, alleen zogenaamde rotte moergrond.

Hier een stal zetten is onmogelijk omdat dit gebouw gewoonweg in de grond zou zakken of zelfs scheuren.

Het heien met betonnen platen zou bovendien teveel kosten met zich meebrengen en is financieel niet haalbaar.

Kortom, zoals de stal nu staat ingepland, wordt de grond optimaal benut, met een andere inplanting zou veel grond verloren gaan.

Dit onderdeel van het middel is ongegrond.

8.

In een andere onderdeel hebben beroepers het opnieuw over de “onaanvaardbare” inplanting van de nieuw te bouwen stal.

Dit maal verwijzen zij naar de afstand tussen de stal en de woningen van beroepers.

Beroepers voeren geluidsoverlast aan, alsook geurhinder, gezondheidsrisico's en visuele hinder.

Al deze aspecten zijn niet in de eerste plaats stedenbouwkundig van aard, en werden behandeld in het kader van de beoordeling van de milieuvergunningsaanvraag.

De visuele hinder vloeit weliswaar voort uit de stedenbouwkundige vergunning, maar wordt teniet gedaan door het opgelegde groenscherm, waardoor beroepers geen zicht zullen hebben op de stal.

De stedenbouwkundige vergunning legt de aanleg van een dicht groenscherm op over een breedte van minimum 6 meter met drie rijen streekeigen hoogstammige bomen met een minimale stamomtrek van 12 cm en met een tussenafstand van 4m, aangevuld met een dichte begroeiing van streekeigen struiken, zodat een dichte houtkant als zichtscherm kan worden ontwikkeld.

Er is op die manier evenmin sprake van een aantasting van het landschap.

Daarnaast heeft de Deputatie ook geoordeeld dat de stalling wordt opgericht in aanvaardbare materialen in agrarisch gebied.

De verkeershinder moet ten eerste worden gerelativeerd, nu het aantal transporten wordt geschat op ongeveer één per werkdag.

7.

Beroepers maken op geen enkele manier duidelijk waar de Deputatie zou zijn tekort geschoten in haar motivering.

Tussenkomende partij verwijst dienaangaande naar de vaste rechtspraak die stelt dat de Raad van State zich bij haar beoordeling niet in de plaats kan stellen van het bestuur en zodoende slechts een marginaal toetsingsrecht heeft, zodat enkel een kennelijk onjuiste of onredelijke beoordeling als onwettig zal worden beschouwd (...).

In casu blijkt uit niets dat verwerende partij een kennelijk onjuiste of onredelijke zou hebben gehanteerd, laat staan dat dit door beroepers zou worden aangetoond, zodat niet worden gesproken van enige schending van de motiveringsplicht.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke

ordering niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de toegewezen appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

2.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het kader van een administratief beroep met goed gevolg kan aansluiten bij het in eerste aanleg ingenomen standpunt van het college van burgemeester en schepenen. Vereist is echter wel dat de verwerende partij in voorkomend geval aanduidt welke overwegingen zij zich al dan niet eigen heeft gemaakt, dat de rechtsonderhorige bijgevolg aan de hand van de bestreden beslissing, met inbegrip van de gevoegde bijlagen, kennis kan nemen van bedoelde overwegingen en dat de beslissing die geheel of gedeeltelijk wordt bijgetreden, op zich afdoende werd gemotiveerd.

Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht is de verwerende partij, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, en zoals zij in een voetnoot van de bestreden beslissing met verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State zelf opmerkt, er niet toe gehouden alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat, onverminderd de toepassing van artikel 4.7.21, §1 VCRO en artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, aan te geven welke met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen haar beslissing verantwoorden.

3.

Voorgaande overwegingen verhinderen niet dat de Raad dient vast te stellen dat de verwerende partij in strijd met artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO heeft nagelaten de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening op een zorgvuldige wijze te onderzoeken en vervolgens concreet en afdoende te beoordelen. Na te hebben vastgesteld dat het aangevraagde naar haar oordeel in overeenstemming is met de voorschriften van het vigerende gewestplan, voert de verwerende partij aan dat de op 22 april 2010 verleende milieuvergunning losstaat van een concrete stedenbouwkundige beoordeling en van de inpasbaarheid volgens de goede ruimtelijke ordening om, vervolgens, middels vaagheden en stijlformules, te verwijzen naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten en te besluiten dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.

Noch in de bestreden beslissing, noch in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten wordt bij de beschrijving van de in de omgeving bestaande toestand ook maar enige melding gemaakt van de tegenover het perceel waarop de aanvraag slaat, aanwezige residentiële bebouwing. De aanwezigheid van de woning van onder andere de verzoekende partij wordt derhalve op geen enkele wijze concreet, laat staan afdoende, betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De omstandigheid dat deze woningen zonevreemd zijn, al laat de tussenkomende partij na aan te tonen dat deze woningen onvergund zouden zijn, is dan ook irrelevant. De woning van de verzoekende partij maakt, evenals de naastliggende landbouwbedrijven, deel uit van de in de omgeving bestaande toestand en dient, ongeacht het statuut ervan, dan ook bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te worden betrokken.

De loutere overweging in de bestreden beslissing ‘...dat men zich in het agrarisch gebied bevindt en een landbouwer het recht heeft om er zijn beroep uit te oefenen. Het kan niet zijn dat eigenaars van zonevreemde woningen het effectieve gebruik van het agrarisch gebied kunnen boycotten. Wonen in het agrarisch gebied hangt nauw samen met de aanwezigheid van open zichten en landschappen, maar houdt ook in dat er een nauwe relatie bestaat met de landbouwactiviteiten’, lijkt dan ook veeleer een kritiek op het feit dat de huidige verzoekende partij administratief beroep heeft aangetekend tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten dan een daadwerkelijk concrete en afdoende beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO. In elk geval is een dergelijke overweging geen concrete, laat staan afdoende beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het licht van de in de omgeving bestaande toestand, waarvan de woning van de verzoekende partij deel uitmaakt.

4.

In zoverre in de bestreden beslissing wordt verwezen naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten en de verwerende partij zich het standpunt van het college eigen maakt, is de Raad van oordeel dat vermelde beslissing evenzeer is aangetast door ernstige motiveringsgebreken en dus, in het bijzonder voor wat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betreft, niet met goed gevolg kan aangewend worden door de verwerende partij zonder hierdoor de wettigheid van haar eigen beslissing te hypothekeren. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt enkel gesteld:

“
...
Het bouwwerk en de constructies zijn naar functie, vormgeving en materiaalkeuze aanvaardbaar, ze vormen een compact geheel. Gezien de aanwezige structuren, het ongewijzigde uitzicht en gebruik van het terrein, kan gesteld worden dat de werken een beperkte impact hebben op de omgeving en stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.
...”

De Raad stelt vast dat deze algemene overweging niet kan worden beschouwd als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke impact van het aangevraagde op het perceel van de verzoekende partij, meer bepaald voor wat betreft de visueel-vormelijke elementen uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

De enige verwijzing naar de aanwezige residentiële bebouwing, waaronder de woning van de verzoekende partij, bevindt zich in de beoordeling van de hinder die de bewoners ervan zouden ondervinden ingevolge het kruisen van voertuigen op de weg. Het college van burgemeester en schepenen stelt hierover:

“
...
De weg is 3m breed. Deze breedte is normaal als landbouwweg. Bovendien staan er slechts drie residentiële woningen langs de landbouwweg, waardoor het kruisen met passerende voertuigen tot een minimum wordt herleid. De ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt door dit bedrijf niet overschreden.
...”

Vermeld motief ontmoet met andere woorden enkel de mogelijke mobiliteitshinder die een dergelijke uitbating kan genereren, doch laat voor het overige de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde in het licht van de in

de omgeving bestaande toestand, met inbegrip van de drie residentiële woningen, geheel onbesproken.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt enkel naar de verkaveling gelegen aan de [REDACTED] verwezen, die zou liggen op ongeveer 250 meter. De bestreden beslissing verwijst wel naar de voorwaarde opgelegd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen, waarin de aanplanting van een groenscherm wordt opgelegd, zodat het bedrijf kan “afgeschermd worden van zijn omgeving”. De voorwaarde bepaalt:

“...

De beplanting moet over een breedte zoals aangeduid op het inplantingsplan worden uitgevoerd met streekeigen hoogstammige bomen met een minimale stamomtrek van 12 cm en met een tussenafstand van 4m, aangevuld met een dichte onderbegroeiing van streekeigen struiken, zodat een dichte houtkant als zichtscherm kan worden ontwikkeld. De beplanting moet doorlopend en op vakkundige wijze worden onderhouden teneinde zijn afschermende functie optimaal te behouden. Dit houdt in dat in het eerstvolgende plantseizoen te rekenen vanaf de datum van aflevering van deze stedenbouwkundige vergunning, de hoger genoemde aanplantingen strikt dienen te worden uitgevoerd. De aanplantingen dienen volledig uitgevoerd met plantmateriaal dat duidelijk overleefbaar is, en niet na enige tijd verdwijnt uit de planvakken. Op deze manier kan het bedrijf enkel afgeschermd worden van zijn omgeving.

...”

Echter, het voorzien van een dergelijk groenscherm volstaat op zich niet om te besluiten dat het inplanten van een varkensstal met een nokhoogte van 9,4 meter, een breedte van 42,6 meter aan de straatkant en een lengte van 65,70 meter verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het groenscherm lijkt integendeel, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, de potentiële onverenigbaarheid te benadrukken.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De Raad is dan ook van oordeel dat de bepalingen van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO werden geschonden. In het bijzonder omdat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde geen, laat staan afdoende en concreet, rekening werd gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, inclusief de residentiële bebouwing die zich in de onmiddellijke omgeving van het project bevindt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt het tweede onderdeel van het eerste middel en het tweede middel niet, omdat dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 september 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een varkensstal, het aanleggen van verharding en een weegbrug voor een nieuw bedrijf op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en de heer [REDACTED] en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER