

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0473 van 13 augustus 2013  
in de zaak 1112/0612/SA/1/0544

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente LANAKEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Mathieu CILISSEN  
kantoor houdende te 3600 Genk, Grotestraat 12  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED]

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 april 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 1 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van de verzoekende partij ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarde een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van een bestaande opslagruimte en het verbouwen van een bestaande stal.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De Raad heeft met het arrest van 3 oktober 2012 met nummer S/2012/0212 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering, die initieel toegewezen is aan de derde kamer, is op 3 oktober 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 december 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Christophe BODVIN, die loco advocaat Mathieu CILISSEN verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Gerald KINDERMANS, die verschijnt voor de tussenkommende 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 30 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 5 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 8 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*instandhoudingswerken (stal 14.58 m x 32.00 m)*".

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgesteld gewestplan 'Limburgs Maasland', gelegen in woongebied.

De percelen zijn 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 augustus tot en met 22 september 2011, worden twee, door meerdere buurtbewoners ondertekende, bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert gunstig op 24 augustus 2011.

Infrax adviseert gunstig op 1 september 2011.

De dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg adviseert gunstig op 6 september 2011.

ZOLAD+ adviseert gunstig op 13 september 2011.

De brandweer van Maasmechelen adviseert voorwaardelijk gunstig op 20 september 2011.

Op 17 oktober 2011 gelast de gemeentelijke handhavingsambtenaar mondeling de staking van de werken die, hangende de vergunningsprocedure, reeds zijn begonnen, meer bepaald de *'onderhoudswerken aan, respectievelijk 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 vervangen van de bestaande dakconstructie, bestaande uit houten dwarsbalken en asbest golfplaten rustend op deze ijzeren dragende constructie'*.

De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigt dit bevel op 26 oktober 2011.

De verzoekende partij adviseert op 24 oktober 2011 als volgt ongunstig:

" ...

Het openbaar onderzoek

...

- Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

*'Op dinsdag 11 oktober 2011 om 9.30 uur is onze gemachtigde technisch beambte bevoegd inzake het opsporen van bouwmisdrijven in functie van de ingediende bezwaren ter plaatse geweest en heeft vastgesteld dat er inderdaad geen sprake is van een verbouwing of renovatie maar van een volledige nieuwbouw. Aan de rechterzijde van het gebouw (zichtbaar van op de ■■■) zijn de buitenmuren verwijderd en zijn alle opgaande delen van de metalen draagconstructie verwijderd en is er reeds een aanzet van een volledige nieuwe metalen draagconstructie (in grijze metalen I-profielen) waar op een aantal plaatsen al een aantal opgaande prefab-betonpanelen tussen zijn geplaatst. Aan dezelfde zijde is er een begin gemaakt met een binnenindeling in dezelfde betonen prefab-betonpanelen tot sta- of ligboxen voor vee.*

*Aan de linkerzijde staat de bestaande draagconstructie nog, zijn de buitenmuren ook reeds verwijderd en gebeurt er een afscherming met zeildoek zoals ook de zien is op de foto's behorende bij het bezwaarschrift 1.*

*Het gaat hier duidelijk om nieuwbouw, een nieuwbouw met een zuiver agrarisch doel die niet in overeenstemming gebracht kan worden met de van toepassing zijnde stedenbouwkundige en juridische regelen zowel wat betreft bestemming (agrarisch*

*gebruik in residentieel woongebied) als wat betreft de afstandsregels tot de perceelsgrenzen zodat de ingediende bezwaren terecht zijn’;*

...

#### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

- *Overwegende dat de aanvraag het oprichten beoogt van het regulariseren van het afbreken van een opslagruimte en het verbouwen van een bestaande stal;*
- *Overwegende dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit zowel laagbouw als verdiepingswoningen, hoofdzakelijk in open vorm en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur;*
- *Overwegende dat de overheersende bebouwing in de omgeving duidt op vrijstaande eengezinswoningen, volledig vrij ingeplant; dat de perceelsbezetting relatief klein is; dat aldus een duidelijk lage bouwdensiteit in de omgeving is vast te stellen;*

#### Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- *Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota niet kunnen bijgetreden worden; dat het hier gaat over een volledige nieuwbouw en geen renovatie, 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 bovendien door de vorm en afmetingen van het perceel en de gevraagde constructie en door het niet conforme inplanting (achterin, niet op de bouwlijn), het voorgestelde niet aanvaardbaar is, dat het ontwerp niet voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;*

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- *Overwegende dat het ontwerp niet voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen, dat het gebouw niet geïntegreerd is in het gebouwenpatroon van deze woonstraat (volume gebouw, vorm gebouw, inplanting gebouw niet op de vastgelegde bouwlijn,...);*
- *Overwegende dat door het niet passende materiaalgebruik (prefab betonmaterialen in bruine kleur, dakbedekking golfplaten, samengevat een meer grootschaligere industriebouw met materiaalgebruik vreemd aan het materiaalgebruik in de omgeving, ...) de integratie in de omgeving niet wordt gegarandeerd;*

...

#### Algemene conclusie

- *Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving;*

#### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

## ADVIES

- **Ongunstig** advies voor het regulariseren van het afbreken van een opslagruimte en het verbouwen van een bestaande stal;

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert (laattijdig) ongunstig op 29 november 2011.

Met een aangetekende brief van 5 december 2011 deelt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan de tussenkommende partij mee dat de verzoekende partij geen beslissing heeft genomen binnen de in artikel 4.8.18, §1, eerste lid VCRO voorgeschreven vervalttermijn en dat de aanvraag overeenkomstig artikel 4.7.18, §2 VCRO geacht wordt stilzwijgend geweigerd te zijn.

De tussenkommende partij tekent tegen deze stilzwijgende weigeringsbeslissing op 21 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 februari 2012 als volgt dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

### **Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

...

*Ter zake de volgende opmerkingen:*

...

- *De voorgestelde bestemming is niet tegenstrijdig (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 ■■■/■■■/■■■ (bij de woning ■■■ 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.*

- *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 afgeschermd 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 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 burgmeester en schepenen wordt bijgetreden.*

*Het beroepschrift wordt **ongunstig** geadviseerd.*

*...*

Na de hoorzitting van 7 februari 2012 beslist de verwerende partij op 1 maart 2012 het beroep als volgt in te willigen en onder voorwaarde een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...*

*Overwegende dat het beroep ertoe strekt een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor instandhoudingswerken aan een stal op een perceel aan de ■■■ / ■■■ te ■■■■;*

*dat volgens de plannen de bestaande gevels in betonblokken worden vervangen door betonplaten; dat wat betreft het dak de houten balklaag en de asbesthoudende golfplaten worden vervangen; dat als nieuwe dakbedekking zwarte golfplaten zijn voorzien; dat de dakspanten behouden blijven;*

*dat bij het plaatsbezoek de werken reeds in uitvoering bleken te zijn;*

*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 er voor het deel van het gemeentelijk grondgebied, waar de percelen gelegen zijn, geen goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg of een vergunde niet-vervallen verkaveling van toepassing zijn;*

*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 het perceel niet gesitueerd is in overstromingsgevoelig gebied; dat het ontwerp geen bijkomende bebouwde oppervlakte betreft, zodat in toepassing van de watertoets geen schadelijk effect voor de omgeving te verwachten is; dat door de Dienst Water en Domeinen van het provinciebestuur een gunstig advies werd verleend;*

*...*

*Overwegende dat als voorwerp van de vergunningsaanvraag instandhoudingswerken worden vermeld; dat de voorgestelde werken echter als een 'herbouwen' te begrijpen zijn, zoals dit begrip gedefinieerd is in art.4.1.1 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); dat het ontwerp een nieuwbouw voorziet, weliswaar met hergebruik van de bestaande spanten voor de dakstructuur;*

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

*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;*

*...*

## **BESLUIT**

**Artikel 1** Het door de heer [REDACTED] ingesteld **beroep wordt voorwaardelijk ingewilligd.**

*Vervolgens wordt aan de heer [REDACTED], [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken onder de voorwaarde dat in verband met de brandweerstand en de brandveiligheid van de constructie en de evacuatievoorzieningen het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 6 maart 2012 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 13 april 2012.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt krachtens artikel 4.8.16 §1, 2° VCRO over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

De verzoekende partij heeft op 12 april 2012 een rechtsgeldige beslissing genomen om bij de Raad in rechte te treden en beschikt dan ook over de vereiste hoedanigheid om bij de Raad beroep in te stellen.



## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **Eerste en tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.1.1 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO en artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (verder: het Inrichtingsbesluit genoemd).

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag geen betrekking heeft op de renovatie van een bestaande stalling, maar een volledig nieuwe constructie beoogt, die op geen enkele wijze verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

Bovendien respecteert de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, met de bestreden beslissing, de afstandsregels niet.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij geen rekening houdt met de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren (lawaaï- en geurhinder, geen groenscherm, ernstige verstoring woongenot en gebrek aan machinale verluchting).

2.

Volgens de verwerende partij past het vervangen van de bestaande stal door een nieuwe constructie binnen de geldende gewestplanbestemming van woongebied, is dit verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, zoals bepaald in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en is dit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in artikel 4.3.1 VCRO.

De verwerende partij antwoordt op het tweede middel dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij de bezwaren van de omwonenden niet gegrond acht.

Volgens de verwerende partij is het niet onredelijk of onzorgvuldig dat zij daarbij rekening houdt met de milieutechnische aard van deze bezwaren, die al aan bod gekomen zijn bij de besluitvorming over de milieuvergunning van 22 november 2010.

3.

De tussenkomende partij sluit zich aan bij de antwoordnota van de verwerende partij en voegt er nog aan toe dat het voorgestelde herbouwen een verbetering is van de bestaande, versleten constructie en de argumenten met betrekking tot het leefmilieu niet relevant zijn voor de stedenbouwkundige vergunning.

4.

De verzoekende partij wijst er in haar wederantwoordnota op dat er op 16 mei 2000 een milieuvergunning aan de tussenkomende partij geweigerd werd omdat de inrichting zonevreemd is en niet past in de residentiële buurt en het zonevreemd karakter van de stallingen in een latere beslissing van de verwerende partij nog bevestigd is.

Volgens de verzoekende partij is de milieuvergunning van 22 november 2010 slechts voor een periode van vijf jaar verleend, en dit met het oog op herlokalisatie.

De verzoekende partij dupliceert tot slot dat niet alle bezwaren milieutechnisch zijn, zoals bijvoorbeeld de inplanting en het zuiver esthetisch aspect (groenscherp).

#### *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:

*“De woongebieden zijn 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.”*

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.

Men kan dan ook alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing zelf vermelde motieven.

Deze motivering moet des te concreter, preciezer en zorgvuldiger gebeuren nu blijkt dat de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren betrekking hebben op hinderaspecten en dat de verzoekende partij, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar deze bezwaren gegrond achten.

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 Landbouwwontwikkeling 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 gelijkkluidend 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:

“ ...

*Overwegende dat de gemeentelijke milieudienst tijdens de plaatsbezoeken op 10/5/201 en op 20/5/2010 vaststelde dat er inderdaad geurhinder waarneembaar was;*

*Overwegende dat het tijdens het openbaar onderzoek uitgebrachte collectief bezwaarschrift kan worden bijgetreden;*

*Gelet dat uit de ingediende klachten kan opgemaakt worden dat de hernieuwing van het veeteeltbedrijf de woonfunctie in de onmiddellijke omgeving gedeeltelijk verstoort en in het gedrang brengt;*

*Overwegende dat er bijgevolg aanleiding toe bestaat de inrichting regelmatig te evalueren;*

*Gelet dat om redenen van toekomstige controles en evaluaties op het naleven van de voorwaarden rond milieuhygiëne, aanleiding bestaat de gevraagde vergunning tot hernieuwing en verandering door uitbreiding te beperken voor een periode van 5 (vijf) jaar.*

...”

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.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 maart 2012, waarbij onder voorwaarde aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van een bestaande opslagruimte en het verbouwen van een bestaande stal op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS