

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1439 van 16 augustus 2016
in de zaak 1213/0461/A/2/0425

In zake: 1. mevrouw **Annick MEURANT**, wonende te 2950 Kapellen, Holleweg 41, waar woonplaats wordt gekozen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe VANDE CASTEELE

2. de heer **Jan STEVENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe VANDE CASTEELE
kantoor houdende te 2900 Schoten, Klamperdreef 7
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Véronique ELSEMANS

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de vzw **ROTONDE**
2. de heer **Gui BOVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 maart 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 15 oktober 2012 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een open paardenstal met open vrijloop.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Holleweg 43, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie M, nr. 59K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 13 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging ambtshalve werd verdaagd naar de openbare terechtzitting van 1 juli 2014. Op voormelde datum werd de zaak vooreerst verdaagd naar de zitting 18 november 2014 om de zaak samen te kunnen behandelen met het dossier met rolnummer 1314/0512/A/2/0484 en vervolgens naar de zitting van 6 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe VANDE CASTEELE die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Véronique ELSEMANS die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Nele ANSOMS 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 het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

De vzw ROTONDE en de heer Gui BOVEN verzoeken met een aangetekende brief van 29 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 15 mei 2013 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

Op de terechtzitting van 6 januari 2015 verklaart de raadsman van de tussenkomende partijen dat enkel rolrecht werd betaald voor de eerste tussenkomende partij. De eerste tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning.

Het verzoek tot tussenkomst in hoofde van de tweede tussenkomende partij, de heer Gui BOVEN, is onontvankelijk.

2.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de vzw ROTONDE tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

Waar in het arrest verder gesproken wordt over 'de tussenkomende partij' wordt hiermee de eerste tussenkomende partij bedoeld.

IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een aangetekende brief van 2 september 2013 deelt de verzoekende partij nog vier aanvullende stukken mee. Zij houdt voor dat zij van deze stukken kennis heeft gekregen naar aanleiding van de inzage van een door de tussenkomen de partij nieuw ingediende bouwaanvraag. Zij stelt dat deze stukken relevant zijn in het kader van de voorliggende aanvraag.

2.

Artikel 4.8.11, § 3 VCRO bepaalt dat beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift en dat de Vlaamse regering de vormvereisten bepaalt waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden en welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden.

Artikel 11, tweede lid, 8° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een inventaris van de stukken bevat. Het derde lid, 4° van artikel 11 bepaalt dat de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld moeten gevoegd worden bij het verzoekschrift.

De procedure bij de Raad voorziet evenwel niet in de mogelijkheid om buiten de termijnen voorzien in het Procedurebesluit overtuigingsstukken in te dienen.

Het voorgaande belet niet dat een partij de Raad kan inlichten over een actuele stand van zaken of nieuwe gegevens kan bezorgen die mogelijk relevant zijn voor de oplossing van de zaak en waarover zij niet beschikte of niet kon beschikken op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift, de wederantwoordnota of de schriftelijke uiteenzetting.

3.

De stukken die de verzoekende partij in de debatten wenst te brengen hebben betrekking op de door de tussenkomen de ingediende bouwaanvraag voor de oprichting van een exploitatiewoning. De door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen afgeleverde stedenbouwkundige vergunning van 4 november 2013 werd door de verzoekende partijen aangevochten bij de verwerende partij die op 13 februari 2014 het ingestelde beroep ongegrond verklaarde.

De beslissing van de verwerende partij van 13 februari 2014 wordt door de eerste verzoekende partij met een vernietigingsberoep aangevochten bij de Raad. Dit beroep is gekend onder rolnummer 1314/0512/A/2/0484.

De “verklarende nota” bij de bouwaanvraag voor de exploitatiewoning en de ‘scan’ van het Masterplan van de site van de tussenkomen de partij zijn, net zoals het aanvraagformulier voor de inzage van dit bouwdoossier en het antwoord daarop door de gemeente, niet dienstig voor de behandeling van voorliggend dossier waar de bouwaanvraag betrekking heeft op de oprichting van een paardenstal met open vrijloop. Het loutere feit dat op een Masterplan (van een voor de Raad niet gekende datum) van de tussenkomen de partij gezinspeeld wordt te zoeken naar ‘mogelijk bijkomende nieuwe toegangswegen’ voor haar site, kan geen invloed hebben op de in voorliggend dossier genomen bestreden beslissing alwaar dergelijke Masterplan niet werd voorgelegd, en zeker niet werd vereist.

4.

De bijkomende stukken worden dan ook uit de debatten geweerd.

V. FEITEN

Op 12 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een open paardenstal met open vrijloop”*.

De aanvraag kent een uitgebreide voorgeschiedenis, die wordt weergegeven in de bestreden beslissing als volgt:

- “- 29.03.1967: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen/uitbreiden van de gebouwen*
- 26.08.1983: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een stal voor dieren*
- 03.01.1990: stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een garage en bergplaats + het bouwen van een stal bij een kinderboerderij*
- 11.05.1992: stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van het bouwen van een gemengde stal bij een kinderboerderij*
- 12.12.1994: stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een kinderboerderij*
- 23.06.1997: stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een drinkpoel*
- 24.09.2002: stedenbouwkundige vergunning voor het rooien van 12 bomen*
- 18.05.2007: stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van tijdelijke containers, te gebruiken als berging*
- 09.03.2009: stedenbouwkundige vergunning voor het vergroten en verbouwen van een creatieve ruimte van het bezigheidstehuis ‘Rotonde’*
- 30.05.2011: stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van een schuur en het bouwen van een paardenstal. Ook in graad van beroep werd door deputatie de vergunning afgeleverd. De schuur werd intussentijd afgebroken, de paardenstal in voorliggende aanvraag is gewijzigd ten aanzien van deze vergunning. Tevens komt er een open vrijloop bij links naast de paardenstal, met een verbindende pergola tussen beide.*
- 26.09.2011: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een berging.*
- 17.09.2012: stedenbouwkundige vergunning voor het rooien van 3 bomen.”*

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het onderste gedeelte van het perceel is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Retentiezone Kaartsebeek’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 4 augustus 2009. De aangevraagde paardenstal en open vrijloop zijn echter niet gelegen in dit PRUP.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 3 september 2012 een gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 11 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Kapellen brengt op 14 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale dienst Waterbeleid brengt op 20 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen verleent op 15 oktober 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De voorliggende weg is voldoende uitgerust gelet op de plaatselijke toestand.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

...

De aanvraag past in de omgeving en vormt geen hinder naar de aanpalenden. De aanvraag betreft het bouwen van een paardenstal met open vrijloop in functie van het bezigheidstehuis “Rotonde vzw”. Tot de perceelsgrenzen wordt de 45°-regel gehanteerd, bijgevolg is de afstand van 4m tot de perceelgrens voldoende.

De aanvraag vormt één geheel met de bestaande bebouwing en staat in functie van het bezigheidstehuis. Het advies van het departement voor landbouw en visserij is gunstig en de adviezen van de milieu-, groendienst, de brandweer, het centrum voor toegankelijkheid en de waterdienst van de provincie zijn voorwaardelijk gunstig.

Op 18 juni 2007 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het plaatsen van tijdelijke containers, te gebruiken als berging. De containers dienen uiterlijk 31 december 2011 verwijderd worden, volgens de plannen zijn deze nog aanwezig, bijgevolg dienen deze effectief afgebroken te worden, alvorens er gestart wordt met deze werken.

Het college van burgemeester en schepenen beslist dat deze tegen uiterlijk 1 september 2013 dienen afgebroken te worden.

De aanvraag is grotendeels verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 19 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 januari 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 14 januari 2013 beslist de verwerende partij op 17 januari 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De aanvraag betreft het oprichten van een paardenstal en vrije uitloop bij een bezigheidstehuis voor andersvaliden.

Voor de gebouwen op het terrein zijn in het verleden verscheidene bouwvergunningen afgeleverd. De aanwezige woning is van voor 1967 aanwezig en werd destijds vergund als een tehuis voor jongens. Sinds 1983 is er landbouwactiviteit aanwezig. De gebouwen op het perceel hebben steeds gefungeerd als kinderboerderij hetgeen een niet grondgebonden para-agrarische activiteit is. Een kinderboerderij is in hoofdzaak het houden en kweken van vee (koeien, varkens, paarden) en klein vee (konijnen, geiten, schapen) en koppelt hieraan educatie omtrent de dieren zelf maar ook de zorg voor dieren. Deze activiteit sluit voldoende aan en is voldoende afgestemd op landbouw in de "ruime zin". Het houden van vee en klein vee is dan ook eigen aan het agrarische gebied in die zin dat men noodzakelijkerwijs dient te beschikken over graasweide en schuilhokken, stallingen. Dit zijn allen elementen die het agrarische gebied karakteriseren. Het gaat hier niet om een activiteit met winstoogmerk (beroepslandbouw) maar de activiteiten op zich zijn eigen aan de landbouw. Momenteel zijn de activiteiten hoofdzakelijk dezelfde als voorheen maar onder de vorm van een bezigheidstehuis. Onder andere volgende elementen zijn aanwezig: moestuin, serre, kippenhok, varkensstal, paardenstal en boomgaard. Dit zijn allen landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten (zorg voor de dieren en het bewerken van het land) met dien verstande dat deze nu worden uitgeoefend door andersvaliden. De activiteiten worden dan ook gekoppeld aan het algemene nut.

Het bezigheidstehuis is gelet op de landbouwactiviteiten en aan de landbouw verwante activiteiten dan ook in overeenstemming met de gewestplanbestemming. Het oprichten van een paardenstal met open uitloop sluit aan bij de aanwezige landbouwactiviteiten en is bijgevolg in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

...

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

In 2011 werd reeds een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een stal op deze plaats. De toenmalige aanvraag betrof een open paardenstal van 225,6m² groot, ingeplant op 3m78 (er werd opgelegd dat dit op 4m00 moest) van de linker perceelsgrens. De kroonlijsthoogte bedroeg 4m en de nokhoogte 6m82. De gevels zouden uitgevoerd worden in houten wanden en het zadeldak bestaat uit geïsoleerde dakelementen.

Voorliggende aanvraag wijzigt de voorgaande aanvraag.

- De stal van huidige aanvraag heeft een gelijke oppervlakte (225,60m², dit is iets groter, maar wel lager dan de voormalige schuur, die reeds werd afgebroken) maar wordt ingeplant op 4m00 van de linker perceelsgrens. De kroonlijsthoogte bedraagt 3m50, de nokhoogte 6m32, afgewerkt met een zadeldak. De stal bestaat uit een open paardenstal met voedergang, een educatieve ruimte en een sanitair. De wanden van de stal worden uitgevoerd in prefabpanelen, het dak bestaat uit geïsoleerde dakelementen met panmotief. Zowel het schrijnwerk als de afvoeren en goten worden in aluminium voorzien. De stal zoals aangevraagd verschilt dus weinig van de vergunde stal in 2011.

- Bijkomend wordt een open uitloop voor de paarden voorzien van 600m². Deze uitloop wordt eveneens ingeplant op 4m00 van de linker perceelsgrens. De kroonlijsthoogte bedraagt 3m50 en wordt afgewerkt met een zadeldak van 20° met een nokhoogte van 7m22. De openuitloop staat 10m00 van de stal en wordt met deze stal verbonden door

een pergola. Deze pergola is 3m43 breed en 20m59 diep en wordt afgewerkt met een plat dak van 2m90 hoog.

De stal met open uitloop wordt op ongeveer 13m00 van de bestaande varkensstal opgericht. De inplanting is ruimtelijk aanvaardbaar gelet op de reeds aanwezige schuur (reeds afgebroken conform de vergunning van 2011) die vervangen wordt door een stal die iets groter maar wel minder hoog zal zijn. De 45°-regel tot de perceelsgrenzen wordt nageleefd in deze aanvraag. De stal met open uitloop vormt samen met de bestaande varkensstal en kippenhok een cluster van stallen die zich centraal van de graasweiden bevinden. Dit is vanuit de beoogde activiteit ruimtelijk aanvaardbaar.

De stal met open uitloop is bijgevolg aanvaardbaar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening,

Verdere toelichting m.b.t. de beroepschriften:

- Er wordt verwezen naar het verzwaren van een erfdienstbaarheid. Erfdienstbaarheden hebben echter betrekking op burgerrechtelijke aspecten, waarover deputatie een uitspraak kan doen. Hiervoor dient men zich te richten tot de burgerlijke rechtbank.
- Beroeper haalt aan dat het college en de provincie betrokken zijn bij het project 'De Meander', waardoor het ganse dossier een 'positieve invloed' zou hebben. Dit betreft echter een aanneme van de beroeper. Het betreft bovendien geen stedenbouwkundig aspect.
- Beroeper meent dat niet voldaan werd aan de hemelwateropvang en gestelde voorwaarden uit vorige dossiers. Deputatie beoordeelt enkel de voorliggende aanvraag, Uiteraard dient de aanvrager te voldoen aan de gestelde voorwaarden uit vorige dossiers. De gemeente is bevoegd om na te gaan of voldaan werd aan de afgeleverde vergunningen, zij staan in voor de handhaving.
- Er wordt aangehaald dat er geen sprake is van een voldoende uitgeruste weg, het betreft een servitutedeweg. Het uitvoeringsbesluit aangaande de minimale weguitrusting dd. 15.12.06 (en latere wijzigingen) bepaalt echter in art. 3 volgende: 'De eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hebben geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.'
- Er wordt verwezen naar bijkomende hinder voor de burelen, o.a. door nachtlawaai en feestjes. De aanvraag handelt over een stalling en open uitloop. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat deze activiteiten bijkomende lawaaihinder zouden veroorzaken voor de burelen. Bovendien dient uiteraard steeds de normen aangaande nachtlawaai e.d. gerespecteerd te worden. Indien er hinder zou zijn, kan men steeds een PV laten opmaken door de bevoegde instanties.
- Er wordt een voldoende ruime afstand t.a.v. de perceelsgrenzen gerespecteerd (45°-regel). Er is dus geen sprake van privacyhinder.
- Er wordt aangehaald dat er Jagersdreef niet geschikt is voor zwaar verkeer. De gevraagde activiteiten brengen echter geen zwaar verkeer met zich mee, met uitzondering van de bouwperiode. Deze 'last' is echter tijdelijk.

...

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, mits naleving van volgende voorwaarden:

- Op 18 juni 2007 werd er door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 tijdelijke containers, te gebruiken als berging. In de vergunning werd als voorwaarde opgelegd

dat deze containers uiterlijk tegen 31 december 2011 verwijderd moesten worden. Volgens de ingediende plannen zijn deze containers nog aanwezig (zie inplantingsplan). De gemeente maakt hierover terecht een opmerking, De containers dienen uiterlijk tegen 1 september 2013 verwijderd te worden.

- *Het advies van de milieudienst dd. 08.10.12 dient nageleefd te worden.*
- *Het advies van de groendienst dd. 08,10.12 dient nageleefd te worden.*
- *Het advies van de brandweer dd. 14,09.12 dient nageleefd te worden.*
- *Het advies van het centrum voor toegankelijkheid dd. 11.09,12 dient nageleefd te worden.*
- *Het advies van de provinciale dienst waterbeleid dd. 20.09.12 dient nageleefd te worden.*

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij over het rechtens vereiste belang beschikken om een beroep bij de Raad in te stellen. Ze voeren doorheen hun verzoekschrift aan te zullen worden geconfronteerd met bijkomende burenhinder en bijkomend verkeer langs de Holleweg. Beide verzoekende partijen wonen aan de Holleweg. De eerste verzoekende partij woont in de onmiddellijke nabijheid van het perceel van de aanvraag en de tweede verzoekende partij woont verderop in de Holleweg en heeft daar een landbouwexploitatie.

2.

De verwerende partij betwist het belang niet van de verzoekende partijen.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het aanvechten van de bestreden beslissing. Zij stelt dat beide verzoekende partijen op zeer ruime afstand wonen van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Daarom meent de tussenkomende partij dat het niet evident is dat zij hinder zullen ondervinden van het oprichten van een beperkte stal. De door de verzoekende partijen opgeworpen hinderelementen zijn volgens de tussenkomende partij inhoudelijk niet correct. Zo zou de eerste verzoekende partij volgens de tussenkomende partij niet genieten van een erfdienstbaarheid of als lijdend erf een erfdienstbaarheid verlenen. De toegangsweg zou niet gelegen zijn langs het perceel van de eerste verzoekende partij en de gevreesde hinder berust volgens de tussenkomende partij op een foutieve interpretatie van het dossier omdat er geen feestruimte wordt aangevraagd maar wel een stal.

Volgens de tussenkomende partij heeft ook de tweede verzoekende partij geen belang omdat zij niet onderbouwt waarom er bijkomende verkeersoverlast en risico's zouden ontstaan.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de eerste verzoekende partij in de onmiddellijke nabijheid woont van de geplande paardenstal en uitrijpiste, namelijk op het naastliggende perceel. De tweede verzoekende partij woont iets verderop maar ook aan de Holleweg en baat aldaar een landbouwbedrijf uit. De tweede verzoekende partij houdt voor dat de gronden van haar landbouwbedrijf zich uitstrekken tot aan het perceel van de aanvraag. Dit wordt door de tussenkomende partij niet tegengesproken.

Het loutere nabuurschap volstaat op zich evenwel niet om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

2.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over de middelen, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, minstens dat er een risico bestaat op het moeten ondergaan van de aangevoerde hinder en nadelen.

De verzoekende partijen voeren beiden hinder en nadelen aan betreffende het extra verkeer dat de aanvraag tot gevolg kan hebben op de Holleweg en maken zodoende aannemelijk dat een grotere mobiliteitshinder kan ontstaan.

Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund. Deze opgesomde mogelijke hinder en nadelen is ook voldoende persoonlijk, direct en actueel aannemelijk gemaakt.

Het verder onderzoeken van de andere hinder en nadelen die de verzoekende partijen aanvoeren en die door de tussenkomende partij worden betwist, is dan ook niet nodig om het belang bij onderhavige procedure vast te stellen.

De exceptie wordt verworpen.

C. Schending van artikel 4.8.11, §3 VCRO en artikel 12 Procedurebesluit

De verwerende partij stelt dat zij geen afschrift van het beroepsschrift van de verzoekende partijen heeft ontvangen, wijzend op artikel 4.8.11, §3 VCRO en artikel 12 van het Procedurebesluit.

Uit de tekst van artikel 12 van het Procedurebesluit zelf blijkt dat de kennisgeving van het verzoekschrift en de bijgevoegde stukken aan de verwerende partij en aan de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning door de verzoekende partijen een louter informatieve waarde heeft. De eventuele schending van artikel 12 van het Procedurebesluit kan dan ook niet leiden tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, 4.3.5, 4.7.21 VCRO, machtsoverschrijding, onwettige motieven (materiële motiveringsbeginsel), KB van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het onpartijdigheidsbeginsel, onafhankelijkheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel, van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling) en het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone (hierna: Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen), en van artikel 4.4.23 VCRO.

De verzoekende partijen stellen in een eerste middelonderdeel dat het bedrijf in kwestie geen para-agrarisch bedrijf is omdat het niet gericht is op de productie van landbouwproducten, noch eigen is aan de landbouw. De verzoekende partij verwijst naar de informatiebrochure van de tussenkomende partij en een vorige aanvraag en stelt dat de inrichting niet gericht is op de productie van natuurlijke producten maar gericht op recreatie (jeugdkampen, toerisme) en zorgverlening. De verzoekende partijen stellen dat paardrijden bovendien een aan de landbouw vreemde activiteit is.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen schendt doordat het gaat om een infrastructuur die ruimschoots de toegelaten omvang (in beginsel 100 m²) overschrijdt.

In een tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij geen aandacht besteedt aan het cumulatieve “esthetisch criterium” van het landschappelijk waardevol gebied en het feit dat de paardenstal geen para-agrarische infrastructuur is. De verzoekende partijen menen dat de schoonheidswaarde van het landschap in gevaar wordt gebracht. De verwerende partij heeft omtrent dit esthetisch criterium geen motivering in de bestreden beslissing opgenomen, minstens daaraan onvoldoende aandacht besteed zodat ook de materiële motiveringsplicht is geschonden.

De verzoekende partijen verwijzen in een derde middelonderdeel ook naar het eerste en tweede middel en stellen dat de verwerende partij, als partner van het project, de beginselen van onpartijdigheid, zorgvuldigheid, motivering en redelijkheid schendt door zonder motivering voorbij te gaan aan de verplichte toetsing van de aanvraag aan de criteria voor landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.

Tot slot stellen de verzoekende partijen in een vierde middelonderdeel dat de verwerende partij de aanvraag niet in zijn volledigheid heeft onderzocht omdat de foto's van de aanvraag in het dossier van de gemeente zijn gebleven en de verwerende partij deze niet heeft opgevraagd. De verzoekende partijen stellen zich de vraag hoe de verwerende partij zonder foto's heeft kunnen oordelen dat het project inpast in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ook zou de tussenkomende partij de bestaande erfdienstbaarheden niet vermeld hebben op het plan en is de

enige weg die aan het perceel paalt een servitudeweg die geen voldoende uitgeruste weg is. Artikel 16 van het Besluit Dossiersamenstelling is geschonden omdat voormelde zaken niet aanwezig zijn in het dossier of op de plannen niet zijn vermeld.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de verwerende partij haar beslissing genomen heeft op basis van een onvolledig dossier waardoor zij artikel 4.7.21 VCRO schendt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat een para-agrarisch bedrijf niet noodzakelijk een grondgebonden karakter moet hebben of in nauwe relatie moet staan met het landbouwproductieproces en met de voortgebrachte landbouwproducten. Een para-agrarisch bedrijf kan volgens de verwerende partij ook een commercieel, ambachtelijk of industrieel karakter hebben.

De verwerende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing en naar het gunstig advies van de dienst landbouw en stelt dat in alle redelijkheid werd geoordeeld dat het voorwerp van de aanvraag voldoende aanleunt bij het landbouwgebeuren en dus verenigbaar is met de gewestplanbestemming.

Ook stelt de verwerende partij onder verwijzing naar de bestreden beslissing, dat afdoende werd gemotiveerd dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is en dat er genoeg aandacht werd besteed aan de schoonheidswaarde van het gebied.

Voorts stelt de verwerende partij dat de foto's zich wel degelijk bevonden in het administratief dossier en dat het aan de verzoekende partijen is om te bewijzen dat de foto's niet in het administratief dossier aanwezig waren op het moment dat over de aanvraag werd beslist. Onvolledigheden in het aanvraagdossier kunnen enkel tot een onwettigheid leiden wanneer zij de verwerende partij hebben misleid én beslissend zijn geweest voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de aangevraagde paardenstal een uitbreiding betreft van bestaande activiteiten (stal voor dieren, stal bij een kinderboerderij, uitbreiden stal, uitbreiden kinderboerderij, aanleg drinkpoel voor vee) die allen als agrarisch/para-agrarisch werden vergund. De aanvraag betreft een paardenstal maar er wordt geen manege ingericht, noch enig andere recreatieve activiteit. Aangezien de para-agrarische activiteit ter plaatse reeds is vergund, dient hierover niet meer gemotiveerd te worden. De tussenkomende partij stelt dat er een boerderij wordt uitgebaat, waar zorgbehoevenden actief kunnen deelnemen aan het landbouwproces en de boerderij dus een zorgboerderij is. De tussenkomende partij beschikt over een landbouwnummer, heeft een exploitatierekening en beschikt over afdoende loopweiden om paarden te kunnen houden. De ruimte bij de stal dient om de zorgbehoevenden toelichting te geven bij de werking van de paardenstal, maar niet om er feestjes in te organiseren of als congreszaal te verhuren. De tussenkomende partij stelt dat als zij het gebouw afwendt van haar agrarische activiteit er handhavend zal moeten opgetreden worden. Het feit dat af en toe een feest werd georganiseerd met een kleine tent, is geenszins een permanente activiteit volgens de verzoekende partij.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de tweede verzoekende partij nog dat de tussenkomende partij geen enkele productie heeft wat wijst op het feit dat er geen sprake is van een grondgebonden landbouwactiviteit. Het exploitatienummer is geen landbouwnummer maar een mestbanknummer, de tussenkomende partij huurt de gronden aan een te hoge prijs en stelt teveel zorgvragers (85) te werk, terwijl de regelgeving over zorgboerderijen stelt dat de tussenkomende

partij slechts drie zorgvragers mag tewerkstellen. Het bedrijf is ook geen kinderboerderij, het is niet opgenomen op de officiële lijst.

Ook stelt de tweede verzoekende partij dat uit de Omzendbrief van 8 juli 1997 blijkt dat de ondergeschikte functie maximaal 100 m² mogen bedragen terwijl de thans betwiste vergunning 944 m² is waarvan 240 m² aan ondergeschikte functie. Wanneer alle “educatieve” en “creatieve” ruimtes worden opgeteld komt men aan 1.139 m² van “ondergeschikte functies”. Verder maakt de tweede verzoekende partij melding van kampeeractiviteiten, feestzaalactiviteiten, paardenkampen,... hetgeen niet zou wijzen op een para-agrarische activiteit.

De eerste verzoekende partij sluit zich aan bij dit verweer en verwijst in haar wederantwoordnota nog naar het feit dat uit de website van het Voedselagentschap blijkt dat de tussenkomende partij enkel handelsactiviteiten uitoefent, met name detailhandel in levensmiddelen, koper van melk en vleeswinkel. Ook wijst de verzoekende partij op het dagelijks aan- en afvoeren van personen die aanwezig zijn op het bedrijf en de mobiliteitshinder die zij daardoor ondervindt.

Beoordeling door de Raad

1.

Het perceel waar de inplanting van de open paardenstal met open vrijloop is voorzien, is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De verzoekende partijen betwisten in essentie dat het aangevraagde bestemmingsconform is. Het standpunt van de verzoekende partijen is dat de tussenkomende partij geen para-agrarisch bedrijf is omdat het niet gericht is op de productie van landbouwproducten, noch eigen is aan de landbouw, maar eerder gericht is op recreatie en zorgverlening.

Ook in hun administratief beroepschrift hebben de verzoekende partijen de planologische onverenigbaarheid reeds ingeroepen.

2.

In een landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelden de bestemmingsvoorschriften neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit).

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“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 verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven...”

Artikel 15.4.6.1 van het inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“De landschappelijk waardevol agrarische gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gevaar brengen.”

Uit de samenlezing van deze voorschriften volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst: 1) een planologisch, hetwelk veronderstelt dat de vergunningverlenende overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

De verwerende partij die op grond van voormelde bepalingen over het administratief beroep uitspraak moet doen, zal dan ook moeten onderzoeken aan de hand van het voorgelegde aanvraagdossier, of het aangevraagde vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk para-agrarisch bedrijf gaat, met andere woorden of in redelijkheid kan aangenomen worden dat de aanvraag geen voorwendsel is om een vergunning te verkrijgen voor iets wat niet thuis hoort in een agrarisch gebied.

3.

De verzoekende partijen stellen dat de aangevraagde paardenstal met open vrijloop niet aansluit bij een agrarisch of para-agrarisch bedrijf en dus geen landbouwfunctie heeft.

Artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit definieert het begrip “para-agrarisch” bedrijf niet. Deze term dient dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen. Het komt aan de Raad toe te onderzoeken en te oordelen of de verwerende partij aan dat begrip een juiste draagwijdte gegeven heeft gelet op de concrete gegevens van het dossier.

Een para-agrarisch bedrijf kan worden omschreven als een onderneming waarvan de activiteit nauw bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is. Het bedrijf moet wel niet noodzakelijk een grondgebonden karakter hebben. Verder kan een para-agrarisch bedrijf een commercieel, een ambachtelijk of industrieel karakter hebben. Uit artikel 11 van het Inrichtingsbesluit kan immers niet worden afgeleid dat de agrarische gebieden voorbehouden zijn aan bedrijven die geen daden van koophandel stellen.

Het doorslaggevend criterium dat moet worden onderzocht bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de bestemming is dus de aard van de uitgeoefende activiteiten van het bedrijf dat de aanvraag indient.

Het is in de eerste plaats de bouwheer die de werken kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Toch komt het nadien aan het vergunningverlenend bestuur toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en mede daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen.

Het vergunningverlenend bestuur dient daarbij rekening te houden met alle relevante gegevens van het dossier zoals de voorgeschiedenis, de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, de ingediende plannen en de verantwoordingsnota, en de diverse verleende adviezen.

Het bepalen van de werkelijke aard van de activiteiten van de tussenkomenende partij betreft een feitelijke vaststelling. Bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht kan de Raad zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of deze correct werden beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de genomen beslissing is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel met de formeel in de beslissing tot uiting gebrachte motieven rekening houden.

4.

De aanvraag betreft het oprichten van een open paardenstal met open vrijloop. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het een hernieuwde aanvraag is van een reeds in 2011 bekomen en niet aangevochten vergunning voor een paardenstal met een gelijkaardige oppervlakte. Nu wordt er ook een open vrijloop gevraagd.

4.1

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming het volgende gesteld:

“Sinds 1983 is er landbouwactiviteit aanwezig. De gebouwen op het perceel hebben steeds gefungeerd als kinderboerderij hetgeen een niet grondgebonden para-agrarische activiteit is. Een kinderboerderij is in hoofdzaak het houden en kweken van vee (koeien, varkens, paarden) en klein vee (konijnen, geiten, schapen) en koppelt hieraan educatie omtrent de dieren zelf maar ook de zorg voor dieren. Deze activiteit sluit voldoende aan en is voldoende afgestemd op landbouw in de "ruime zin". Het houden van vee en klein vee is dan ook eigen aan het agrarische gebied in die zin dat men noodzakelijkerwijs dient te beschikken over graasweide en schuilhokken, stallingen. Dit zijn allen elementen die het agrarische gebied karakteriseren. Het gaat hier niet om een activiteit met winstoogmerk (beroepslandbouw) maar de activiteiten op zich zijn eigen aan de landbouw. Momenteel zijn de activiteiten hoofdzakelijk dezelfde als voorheen maar onder de vorm van een bezigheidstehuis. Onder andere volgende elementen zijn aanwezig: moestuin, serre, kippenhok, varkensstal, paardenstal en boomgaard. Dit zijn allen landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten (zorg voor de dieren en het bewerken van het land) met dien verstande dat deze nu worden uitgeoefend door andersvaliden. De activiteiten worden dan ook gekoppeld aan het algemene nut.

Het bezigheidstehuis is gelet op de landbouwactiviteiten en aan de landbouw verwante activiteiten dan ook in overeenstemming met de gewestplanbestemming. Het oprichten van een paardenstal met open uitloop sluit aan bij de aanwezige landbouwactiviteiten en is bijgevolg in overeenstemming met de gewestplanbestemming.”

De verwerende partij besluit dat de aanvraag in overeenstemming is met het planologisch criterium van het agrarisch gebied omdat het bezigheidstehuis landbouwactiviteiten uitoefent en aan landbouw verwante activiteiten en een paardenstal met open uitloop aansluit bij deze activiteiten.

4.2

Vooreerst moet worden opgemerkt dat er op de site al jaren een kinderboerderij aanwezig was en nadien een zorgboerderij. Het vergund karakter van de functie van de bestaande gebouwen wordt niet betwist. De functie “zorgboerderij” en alles wat daarmee te maken heeft, is reeds aanwezig en is vergund of vergund geacht.

Er kan bovendien niet ernstig worden betwist dat de zorgboerderij De Meander een activiteit is die ingericht wordt door de tussenkomende partij en die activiteiten beoefent die nauw aansluit bij de landbouw en er op afgestemd is. Immers bestaan de activiteiten van deze zorgboerderij uit het uitvoeren van landbouwactiviteiten door zorgbehoevenden, waaronder het houden en verzorgen van paarden, varkens, kippen, konijnen, geiten en kalveren, en het telen van groenten en fruit, met dien verstande dat deze activiteiten worden uitgeoefend door zorgbehoevenden. Een “zorgboer” en dus een verantwoordelijke is op het terrein aanwezig en dit is, af te leiden uit de

gegevens van het dossier van de tussenkomende partij, een werknemer van de tussenkomende partij.

De verzoekende partijen stellen dat de inrichting niet gericht is op de productie van natuurlijke producten, maar op recreatie en zorgverlening. Echter is er nergens in het administratief dossier sprake van enige recreatieve activiteiten. Er wordt enkel een stedenbouwkundige vergunning (her)aangevraagd (vorige vergunning van 2011 werd niet uitgevoerd) en verleend voor een paardenstal met open uitloop in het kader van de bestaande zorgboerderij. Uit wat wordt aangevraagd, blijkt niet dat het de bedoeling is de paardenstal te gebruiken in het kader van een louter op recreatie gerichte manège. Dat de activiteiten op de site bovendien gepaard gaan met zorgverlening, is inherent aan het gegeven dat het *in casu* gaat om een zorgboerderij. Het is immers de bedoeling om zorgbehoevenden mee te laten werken op de boerderij en ze dus agrarische activiteiten te laten uitoefenen. Gelet op het feit dat deze zorgboerderij enerzijds gericht is op zorgverlening, maar de activiteiten op de site wel nauw aansluiten en verband houden met de landbouw, kan deze zorgboerderij gekwalificeerd worden als een para-agrarisch bedrijf.

Dat in de informatiebrochure van de tussenkomende partij staat dat de paardenstal zal gebruikt worden “om volwaardige, erkende hippotherapie toe te passen”, doet hieraan geen afbreuk: ook hippotherapie voor personen met een mentale handicap past in het kader van een zorgboerderij en kan worden beschouwd als een para-agrarische activiteit. Ook het feit dat de aanvraag in de paardenstal ook een “educatieve ruimte” en sanitair voorziet, doet geen afbreuk aan de para-agrarische functie die ervoor wordt aangevraagd.

Bovendien kan een para-agrarisch bedrijf een commercieel karakter hebben, dat een rechtstreekse link moet houden met de hoofdactiviteit en aan deze hoofdactiviteit ondergeschikt moet blijven. Dat er op de site een vleeswinkel en detailhandel in levensmiddelen is, doet dan ook geen afbreuk aan het para-agrarisch karakter van de zorgboerderij.

Het is dan ook geenszins onredelijk van de verwerende partij om te oordelen dat de aangevraagde paardenstal nauw aansluit bij de op de site aanwezige landbouwactiviteiten.

Mocht de tussenkomende partij toch de paardenstal en de andere gebouwen gebruiken voor andere activiteiten dan de para-agrarische activiteiten in het kader van de zorgboerderij Meander, zoals bijvoorbeeld het organiseren van commerciële paardrijlessen (die los staan van hippotherapie) jeugdkampen of toeristische activiteiten, het verhuur van de paardenstal voor feesten, etc., betekent dit een stedenbouwkundig misdrijf, dat via de geëigende wegen en kanalen van de handhaving kan worden beteugeld doch niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

4.3

In hun wederantwoordnota's voeren de verzoekende partijen nog aan dat er geen sprake is van landbouwproductie, het bedrijf niet leefbaar is, het niet gaat om een erkende zorgboerderij en er op de site ook nog een vogelcentrum aanwezig is.

Met deze argumentatie bereiden de verzoekende partijen echter het middel, zoals het uiteengezet was in het inleidende verzoekschrift uit. Enkel het inleidend verzoekschrift kan worden aangemerkt als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van een beroep en van de middelen waarop dit beroep steunt. Een middel kan dan ook niet worden uitgebreid in de wederantwoordnota, tenzij de grondslag ervan pas na het indienen van het verzoekschrift aan het licht is gekomen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij de voorgaande argumentatie niet al in hun inleidende verzoekschrift hadden kunnen

opwerpen. Met de uitbreiding van het middel kan dan ook geen rekening worden gehouden en moet als onontvankelijk worden verworpen.

Ten overvloede wenst de Raad erop te wijzen dat het feit dat de tussenkomende niet onder de regelgeving inzake de subsidieregeling voor zorgboerderijen zou vallen, geen rol speelt bij het onderzoek naar de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming waar de aard van de activiteiten een doorslaggevende rol zijn en niet de vraag naar de subsidieregeling van deze activiteiten.

Waar de verzoekende partijen bovendien ook verwijzen naar de Omzendbrief van 8 juli 1997 merkt de Raad op dat deze omzendbrief geen reglementair karakter heeft maar slechts een louter interpretatief karakter. Interpretatieve richtlijnen die voorwaarden toevoegen aan de bestemmingsvoorschriften van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit, kunnen dan ook niet als een schending van het Inrichtingsbesluit worden aangevoerd.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

5.

5.1

In een tweede en derde onderdeel betwisten de verzoekende partijen dat de toets van de aanvraag aan het esthetische criterium is gebeurd.

De toetsing van de aanvraag aan het esthetisch criterium dient concreet te gebeuren én op een zorgvuldige wijze gemotiveerd te worden. Het is als het ware een verstrengde toets van de goede ruimtelijke ordening wat het aspect van het landschap betreft. Met betrekking tot het esthetisch criterium dient de bestreden beslissing dus de motieven aan te geven waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht mag de Raad zijn beoordeling van de bestaanbaarheid van bouwproject met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

5.2

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing enkel een beschrijving bevat van de afmetingen van de stal en de vrije uitloop. Verder wordt louter gesteld dat de inplanting *“ruimtelijk aanvaardbaar (is) gelet op de reeds aanwezige schuur (...) die vervangen wordt door een stal die iets groter maar minder hoog zal zijn”* en dat de *“45°-regel tot de perceelsgrenzen wordt nageleefd”*.

Met de verzoekende partijen moet dan ook vastgesteld worden dat uit de bestreden beslissing niet blijkt of de verwerende partij de aanvraag concreet heeft getoetst aan de schoonheidswaarden van het landschap. De bestreden beslissing bevat geen enkele motivering over de bestaanbaarheid van het project met de schoonheidswaarde van het landschap. Het louter verwijzen naar het feit dat de paardenstal in de plaats komt van een reeds aanwezige schuur en dat de paardenstal groter wordt maar minder hoog, kan hiertoe niet volstaan.

De door de bestreden beslissing opgegeven motieven kunnen niet beschouwd worden als een zorgvuldige en concrete toetsing aan het esthetisch criterium en volstaan dan ook niet om aan te

tonen dat de schoonheidswaarde van het gebied door de geplande constructies niet in het gedrang wordt gebracht.

5.4

Het tweede en derde middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

6.

De verzoekende partijen stellen verder in het derde onderdeel, weliswaar onder verwijzing naar het eerste middel, dat de gemeente Kapellen aandeelhouder is van de tussenkomende partij en dat ook de provincie Antwerpen een partner is.

Opdat er sprake zou kunnen zijn van een schending van het onpartijdigheidsbeginsel, is het voldoende dat diegenen die onpartijdig moeten optreden, naar buiten een schijn van partijdigheid hebben gewekt, met andere woorden door hun gedragingen een gewettigde twijfel hebben doen ontstaan over hun geschiktheid om het dossier op een onpartijdige manier te behandelen. In het geval van een collegiale beslissing (op grond van artikel 53 van het Provinciedecreet beslist de deputatie immers collegiaal) kan de schending van het onpartijdigheidsbeginsel slechts tot vernietiging leiden voor zover de specifieke structuur van de deputatie de toepassing van het genoemde beginsel niet onmogelijk maakt.

De Raad moet echter vaststellen dat de verzoekende partijen niet concreet aannemelijk maken dat de verwerende partij partijdig is geweest bij de beoordeling van de aanvraag en zich beperken tot loutere beweringen hierover.

Het enkele feit dat de provincie Antwerpen subsidies verleent aan de tussenkomende partij is niet voldoende om te kunnen spreken van partijdigheid bij het nemen van een beslissing over een stedenbouwkundige vergunning. Een loutere vermelding in een krantenartikel op de website van de tussenkomende partij dat de provincie Antwerpen een “partner” is van een project samen met de tussenkomende partij kan evenmin leiden tot de vaststelling dat de verwerende partij partijdig en dus onzorgvuldig is geweest in haar beoordeling van de aanvraag.

Dat de gemeente een aandeelhouder zou zijn van het project, kan ook niet leiden tot de vaststelling dat de verwerende onpartijdig is geweest, gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep. Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt immers uitdrukkelijk dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken en dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Het derde middelonderdeel wordt wat dit aspect betreft verworpen.

7.

De verzoekende partijen stellen tot slot in een vierde middelonderdeel dat er geen foto's aanwezig waren in het administratief dossier toen de raadsman inzage nam van het dossier van de deputatie.

Bij nazicht van het administratief dossier stelt de Raad vast dat het administratief dossier wel degelijk zes foto's bevat die bij de aanvraag waren gevoegd.

De enkele bewering van de verzoekende partijen dat zij de foto's niet hebben gezien bij het inkijken van het administratief dossier nadat de verwerende partij reeds haar beslissing had

genomen, toont niet aan dat artikel 16 Besluit Dossiersamenstelling is geschonden. De verwerende partij heeft met voldoende kennis van zaken kunnen oordelen over het dossier.

Of de vermeende erfdienstbaarheid al dan niet had moeten vermeld worden op de plannen, wordt beoordeeld onder het eerste middel.

Het vierde middelonderdeel wordt verworpen.

8.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 en 4.3.5 VCRO en van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting (hierna: Besluit Minimale Weguitrusting) en van machtsoverschrijding, onwettige motieven (materiële motiveringsbeginsel), de artikelen 10 en 11 Grondwet, het beginsel “*patere legem quam ipse fecist*”, het onpartijdigheidsbeginsel, het onafhankelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen in een eerste middelonderdeel dat het perceel deel uitmaakt van een verkaveling vermeld in een akte van verkoop van 17 september 1956 waarin staat dat het perceel uitweg moet hebben op een toegangsweg die op heden noch onderhouden noch uitgerust is en dat deze erfdienstbaarheid niet werd vermeld op de plannen van de aanvraag en roepen een schending in van het Besluit Dossiersamenstelling van 28 mei 2004. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij niet ontkent dat niet voldaan is aan de VCRO-eis zoals bepaald in artikel 4.3.5 VCRO en inzake de minimale weguitrusting.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij zich baseert op een besluit dat niet bestaat en dat het Besluit Minimale Weguitrusting van 17 november 2006 geen afbreuk kan doen aan de decretale voorwaarde dat het gebouw moet gelegen zijn op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en dat deze weg reeds moet bestaan op het ogenblik van de aanvraag. De verzoekende partijen stellen dat de op te richten paardenstal niet gelegen is aan een weg die bovendien bestaat op het ogenblik van de aanvraag.

De verzoekende partijen stellen bovendien dat het gaat om een stal en niet om “commerciële, ambachtelijke of industriële gebouwen” en evenmin om een woning zodat geen gebruik kan gemaakt worden van het Besluit Minimale Weguitrusting.

In een tweede middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij niet onpartijdig, onafhankelijk en zorgvuldig is geweest omdat zij een partner is van de tussenkomende partij. De verzoekende partijen verwijzen naar een schrijven van de tussenkomende partij waarin de tussenkomende partij zou eisen om eigenaar te worden van het door de verzoekende partijen voorgestelde alternatief tracé dat paalt aan haar eigen stuk grond. De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing niet oplegt dat een andere, door de eerste verzoekende partij voorgestelde uitweg (op gemeentelijke grond) moet worden genomen, hetgeen wijst op onpartijdigheid.

De verzoekende partijen wijzen ook op een erfdienstbaarheid-weg, die niet vermeld werd op de plannen en waarvan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat er een optimalisatie nodig

is van de erfdienstbaarheden, waardoor de verwerende partij er rekening mee had moeten houden. De enige weg die volgens de verzoekende partijen paalt aan het perceel van de aanvraag is deze servitutedweg die niet voldoende uitgerust is. Volgens de verzoekende partijen is de enige mogelijke uitweg voor het perceel van de aanvraag een gemeentelijke strook en hebben zij daarop gewezen tijdens de administratieve beroepsprocedure. De verwerende partij heeft echter nagelaten dit alternatief tracé als voorwaarde op te leggen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij met kennis van zaken over de aanvraag heeft beslist en dat de verzoekende partijen al hadden gewezen in hun beroepsschrift op het bestaan van de erfdienstbaarheid. De verwijzing naar een besluit met een verkeerde datum betreft een materiële vergissing.

De verwerende partij verwijst verder naar de uitzonderingsregeling in artikel 4.3.5, §4 VCRO, waarin gesteld wordt dat de eis van het gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg niet geldt voor land- en tuinbouwbedrijfsgebouwen en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf.

De verwerende partij stelt ook dat zij niet alle beroepsargumenten dient te beantwoorden en dat het niet haar taak is om bij de beoordeling van de aanvraag op zoek te gaan naar voorstellen en alternatieven. Ook stelt de verwerende partij dat indien de verzoekende partijen letterlijk worden geïnterpreteerd, dat er nooit meer een vergunning kan worden afgeleverd aan de tussenkomende partij omdat zowel de gemeente als de provincie subsidies hebben afgeleverd. Tot slot stelt de verwerende partij dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de vraag of de aanvraag al dan niet erfdienstbaarheden verzwaaert, een burgerlijke discussie is die niet door de Raad kan worden beslecht. De tussenkomende partij stelt ook dat op het ogenblik dat zij de percelen kocht de erfdienstbaarheid al was verlegd en de toegangsweg als dusdanig aanwezig. Er wordt door de aanvraag geen nieuwe erfdienstbaarheden gevestigd, noch bestaande erfdienstbaarheden verzwaaert. Ook stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen geen partij zijn bij de bestaande erfdienstbaarheden, aangezien zij geen eigenaar zijn van het heersend of het lijdend erf, waardoor zij geen belang hebben bij het middel. De eigenaars van het lijdend erf zijn volgens de tussenkomende partij ook de verhuurders van de grond en hebben geen problemen met de bestaande toestand.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de tweede verzoekende partij dat de verwerende partij in haar antwoordnota een andere reden opgeeft inzake de ligging aan een voldoende uitgeruste weg dan in de bestreden beslissing waar werd verwezen naar het Besluit Minimale Weguitrusting (weliswaar met een verkeerde datum). Zij stelt dat de Raad enkel rekening kan houden met de formeel in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

De tweede verzoekende partij stelt tevens dat het niet gaat om een “land- of tuinbouwbedrijf” zelfs niet in veronderstelling dat er sprake zou zijn van een para-agrarisch bedrijf, zoals door de verwerende en tussenkomende partij wordt voorgehouden. Landbouw- en tuinbouwbedrijven dienen volgens de tweede verzoekende partij beperkt te worden geïnterpreteerd en kunnen niet gelijkgesteld worden met para-agrarische bedrijven. Ook wijst de tweede verzoekende partij naar het verslag van de brandweer van 14 september 2012 waaruit zou blijken dat er geen voldoende uitgeruste weg is omdat de hulpdiensten niet operationeel (niet tot op 60 meter van het gebouw)

kunnen optreden. Deze verzoekende partij wijst tevens op de bijzondere motiveringsplicht van de verwerende partij om elke twijfel van partijdigheid op te heffen.

De eerste verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de tussenkomenende partij geen enkel stuk bijbrengt waaruit de “oude” en “nieuwe” erfdienstbaarheid blijkt en dat de tussenkomenende partij nalaat om het door de verzoekende partij voorgestelde tracé (gemeentelijke strook) te vermelden. De eerste verzoekende partij stelt dat er een verschil is van ongeveer 200 meter in de aanduiding van de erfdienstbaarheid en van de gemeentelijke wegstrook. De eerste verzoekende partij verwijst naar het verslag van haar landmeter en vraagt de Raad om een deskundige aan te wijzen om “op kaart en met een plan de erfdienstbaarheden (te) vermelden en situeren die in de rubriek “Lasten en Voorwaarden” van een akte van 4 augustus 2010” worden vermeld en eveneens de aktes van 27 december 1967 en 17 september 1956 die worden vermeld in haar notariële akte van 4 augustus 2010, en de akten en documenten die vermeld zijn in deze akten, te raadplegen en de ligging van de erfdienstbaarheden te bepalen. Ook vraagt de tweede verzoekende partij dat de deskundige de gemeentelijke strook op het perceel M45B en M44B situeert.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen menen dat de aanvraag niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

1.1

Een stedenbouwkundige vergunning kan alleen verleend worden indien de aanvraag gelegen is aan een op het ogenblik van de aanvraag bestaande voldoende uitgeruste weg. Artikel 4.3.5, §1 VCRO stelt immers:

“§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », « dagrecreatie », « handel », « horeca », « kantoorfunctie », « diensten », « industrie », « ambacht », « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.”

Artikel 4.3.5 VCRO stelt echter ook:

*“...
§4. De voorwaarde, vermeld in §1, is niet van toepassing:
...
2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf.
...”*

In de bestreden beslissing wordt weliswaar verkeerdelijk verwezen naar een uitvoeringsbesluit van “15.12.06”. Dit is echter slechts een materiële vergissing, want uit het geciteerde artikel blijkt dat de verwerende partij verwijst naar het Besluit Minimale Weguitrusting, waarin staat:

“De eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hebben geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.”

Echter heeft de aanvraag geen betrekking op een commercieel, ambachtelijk of industrieel gebouw of een woning, maar op een gebouw horende bij een para-agrarisch bedrijf.

Het middelonderdeel is in die mate gegrond waar de verzoekende partijen stellen dat in de bestreden beslissing niet kon verwezen worden naar artikel 3 Besluit Minimale Weguitrusting om de kritiek opgeworpen in het beroepsschrift dat de aanvraag niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, te verwerpen.

1.2

Echter kunnen de verzoekende partijen niet gevolgd worden waar zij stellen dat de aanvraag diende geweigerd te worden omdat de paardenstal niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Onder de bespreking van het derde middel is gebleken dat de zorgboerderij een para-agrarisch bedrijf is, dat eveneens valt onder de noemer “land- en tuinbouwbedrijven” van de uitzondering vermeld in artikel 4.3.5, §4, 2° VCRO op de voorwaarde van een voldoende uitgeruste weg. De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden waar zij stellen dat deze uitzondering niet geldt voor een para-agrarisch bedrijf.

1.3

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen nog naar het advies van de brandweer waarin zou worden gesteld dat er geen voldoende uitgeruste weg zou zijn.

Enkel het inleidend verzoekschrift kan echter worden aangemerkt worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van een beroep en van de middelen waarop dit beroep steunt. Het gaat derhalve niet op om in de wederantwoordnota de redenen van het beroep anders uit te leggen dan in het inleidend verzoekschrift het geval was. Het kan en mag niet de bedoeling zijn om in een wederantwoordnota nieuwe middelen te gaan ontwikkelen of een middel uit te breiden en hierdoor het recht op tegenspraak te ontnemen aan de andere in het geding betrokken partijen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij de verwijzing naar het advies van de brandweer niet reeds in hun inleidende verzoekschrift hadden kunnen opwerpen, zodat met deze uitbreiding van het middel geen rekening kan gehouden worden.

Het eerste middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

2.

In een tweede middelonderdeel leveren de verzoekende partijen kritiek op de keuze van het tracé en wordt verwezen naar erfdienstbaarheden in notariële aktes van 1956 en 1967.

De loutere betwisting omtrent het bestaan of niet bestaan, het voortbestaan of tenietgaan van een erfdienstbaarheid van ‘uitweg’, behoort tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter. De Raad is hiervoor niet bevoegd. Het geschil over deze erfdienstbaarheid behoort krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbank. Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad te oordelen over het bestaan en de omvang van deze erfdienstbaarheid. Op de vraag van de verzoekende partijen om een deskundige aan te stellen om de aktes te onderzoeken en de erfdienstbaarheden in kaart te brengen, kan dan ook niet worden ingegaan.

In zoverre de verzoekende partijen de keuze van de toegangsweg naar de zorgboerderij en de paardenstal lijken te betwisten, stelt de Raad vast dat de verwerende partij alleen maar kan

oordelen over de aanvraag zoals deze voorligt. Het is echter niet de taak van de vergunningverlenende overheid om alternatieven te onderzoeken voor een toegangsweg of alternatieven voor te stellen en de motiveringsverplichting gaat dus niet zover dat de verwerende partij in de bestreden beslissing diende te motiveren waarom niet gekozen wordt voor een andere toegangsweg.

Geen enkele afdwingbare rechtsregel bepaalt dat de verwerende partij eventuele alternatieve toegangswegen, of deze van de gemeente zijn of van de tussenkommende partij of van een derde, diende te beoordelen. Het behoort niet tot de taken van de verwerende partij, noch van de Raad, om een alternatief tracé te gaan onderzoeken of om na te gaan welke erfdienstbaarheden beter kunnen gebruikt worden voor de ontsluiting van de paardenstal.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag gebonden door het voorwerp van de aanvraag, zoals afgebakend door de aanvrager zelf, dit is *in casu* de tussenkommende partij.

Het al dan niet vermelden van de erfdienstbaarheid op de plannen doet niet ter zake, aangezien de verwerende partij met kennis van zaken heeft geantwoord op de problematiek van de erfdienstbaarheden, die door de verzoekende partijen werd opgeworpen in hun beroepschrift:

“Er wordt verwezen naar het verzwaren van de erfdienstbaarheid. Erfdienstbaarheden hebben echter betrekking op burgerrechtelijke rechten, waarover deputatie geen uitspraak kan doen. Hiervoor dient men zich te richten tot de burgerlijke rechtbank”.

Ook hier, net zoals onder de beoordeling van het derde middel, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen niet bewijzen dat de verwerende partij partijdig is geweest of niet onafhankelijk.

Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.4.1, §1 en artikel 4.7.15 VCRO, van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken), machtsoverschrijding, onwettige motieven (materiële motiveringsbeginsel), de artikelen 10 en 11 Grondwet, het beginsel *“patere legem quam ipse fecisti”* en de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

De verzoekende partijen voeren aan dat er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd, terwijl de totale oppervlakte aan nieuwe constructies de drempels overschrijden boven dewelke een openbaar onderzoek wel degelijk verplicht is.

De verzoekende partijen stellen dat de oppervlakte aan nieuwe constructies 892,2 m² bedraagt namelijk:

1. de stal van 225,60 m²
2. de uitloop van 600 m²
3. de pergola van 70,62 m².

Het plan vermeldt als dakoppervlakte 944 m² en het volume van het nieuw gebouw bedraagt volgens de verzoekende partijen 4.500 m³. Aangezien een openbaar onderzoek vereist is in het geval van het oprichten van een gebouw met een bruto grondoppervlakte van 500 m² en een bruto volume van 2000 m³ en de aanvraag niet gelegen is in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of een bijzonder plan van aanleg (BPA), is een openbaar onderzoek volgens de verzoekende partijen wel degelijk vereist. Ook de formele motivering dat een openbaar onderzoek niet vereist is, schendt de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet volgens de verzoekende partij.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij niet kan terugvallen op het provinciaal RUP (PRUP) om te ontkomen aan de verplichting om een openbaar onderzoek te organiseren aangezien de aanvraag buiten het PRUP gelegen is en het PRUP geen voorschriften inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies bevat.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het middel onontvankelijk is, omdat de verzoekende partijen hebben nagelaten om in het kader van hun administratief beroep op te merken dat er een openbaar onderzoek moest georganiseerd worden. De verwerende partij stelt dat personen die tegen de bestreden beslissing administratief beroep hebben ingesteld, in hun verzoekschrift geen gegevens, bewijsmiddelen of beroepsgronden kunnen aanvoeren betreffende onderdelen of hinderaspecten die zij niet in het administratief beroep hebben betrokken.

3.

De tussenkomende partij stelt dat er geen openbaar onderzoek noodzakelijk is omdat het hoofdvolume de stal is, die slechts een bouwvolume heeft van 1107,60 m³ en de passerelle en de open vrijloop niet mee kunnen verrekend worden in het bruto-bouwvolume omdat zij bouwtechnisch geen steun of aansluiting vinden bij het hoofdgebouw. Zelfs als de pergola wordt meegerekend blijft de totale bouwvolume en oppervlakte onder de drempelwaarde. De open vrijloop heeft volgens de tussenkomende partij geen enkele aansluiting met de stal.

4.

In haar wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat zij wel degelijk belang heeft omdat de vernietigingsgrond van zodanige aard is dat men na het vernietigingsarrest een openbaar onderzoek zal moeten inrichten. De omstandigheid dat tijdens de administratieve fase een wettigheidsbezwaar niet werd aangevoerd, laat volgens de verzoekende partijen de verwerende partij niet toe om op onwettige wijze af te wijken van een wetsvoorschrift.

Verder stellen de verzoekende partijen dat in de redenering van de tussenkomende partij de begunstigde dus zelfs vier afzonderlijke constructies van 499 m² mogen bouwen zonder enig openbaar onderzoek. De verzoekende partijen stellen dat de definitie van de term "bouwvolume" uit artikel 4.1.1 VCRO enkel geldt voor de bepalingen van titel IV die de term bouwvolume hanteren. De term "grondoppervlakte" wordt niet gebruikt. De bepalingen in het Besluit Openbare Onderzoeken spreken volgens de verzoekende partijen zelfs van "gebouwen" waardoor een openbaar onderzoek niet kan ontlopen worden door het project in fases uit te voeren. De verzoekende partijen verwijzen nog naar de totale dakoppervlakte vermeld in de gemeentelijke vergunning in verband met de hemelwaterput en stellen, na berekening, dat het totale bouwvolume 4.626 m³ is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partijen dit middel niet kunnen opwerpen omdat ze het niet hebben opgeworpen in hun administratief beroepschrift.

Het feit dat de verzoekende partijen dit middel niet tijdens de administratieve beroepsprocedure hebben opgeworpen, betekent niet dat de verzoekende partijen hun belang verliezen om dit middel in te roepen bij de Raad. Het principe waarnaar de verwerende partij verwijst, werd weliswaar opgenomen in het ontwerpdecreet, maar is daarna geschrapt en dus niet opgenomen bij de definitieve vaststelling van de VCRO.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat een openbaar onderzoek niet vereist is.

Artikel 3, §3 van het Besluit Openbare Onderzoeken stelt:

“...

De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek:

...

3° het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze dezelfde oppervlakte bereiken; het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 500 vierkante meter. Deze verplichting geldt niet in een industriegebied in de ruime zin, zoals gebied voor vervuilende industrie, gebied voor milieubelastende industrie, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein;

4° het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto volume van meer dan 2000 kubieke meter; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze hetzelfde volume bereiken; het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 2000 kubieke meter. Deze verplichting geldt niet in een industriegebied in de ruime zin, zoals gebied voor vervuilende industrie, gebied voor milieubelastende industrie, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein.

...”

In het formulier “Statistiek van de bouwvergunning” wordt vermeld dat de oppervlakte van de aanvraag 944, 23 m² betreft en het volume 4545,52 m³. De aanvraag is gelegen buiten het PRUP “Retentiezone Kaartsebeek”.

Het kan niet betwist worden dat zowel de stal, de pergola als de vrije uitloop een constructie betreffen in de zin van artikel 3, §3, 3° van het Besluit Openbare Onderzoeken.

Met de bruto grondoppervlakte wordt de grondoppervlakte van de constructie bedoeld en het vloeit uit de bewoording van artikel 3, §3, 3° van voormeld Besluit Openbare Onderzoeken voort dat hiermee de totale oppervlakte van de aangevraagde constructies of gebouwen wordt bedoeld. Los van de discussie of de vrije uitloop al dan niet “bouwtechnisch steun” vindt in de stal, dient gekeken te worden naar de totale bruto grondoppervlakte van alle gebouwen of constructies waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

De tussenkomende partij kan niet verwijzen naar de definitie van “bouwwolume” uit artikel 4.11, 2° VCRO omdat het Besluit Openbare Onderzoeken niet de term “bouwwolume” gebruikt maar de term “grondoppervlakte” en “volume”.

De verzoekende partijen kunnen dan ook gevolgd worden waar zij stellen dat de oppervlakte van zowel de stal, de pergola als de open uitloop moet worden samengeteld. Hieruit blijkt dat de aanvraag de drempelwaarden van het Besluit Openbare Onderzoeken zowel in oppervlakte als volume overschrijdt.

Aangezien in het formulier “Statistiek van de bouwvergunning” de bruto “grondoppervlakte” 944, 23 m² betreft en het bruto “volume” 4545,52 m³, was er wel degelijk een openbaar onderzoek nodig.

Dat de tussenkomende partij het project “desgevallend in fases” zal uitvoeren, doet niet ter zake aangezien de aanvraag werd ingediend voor zowel de stal als de vrije uitloop.

Het middel is gegrond.

VIII. INJUNCTIE

Overeenkomstig artikel 4.8.2, derde lid VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

Nu de formaliteit van het openbaar onderzoek onmiskenbaar als een substantiële pleegvorm moet worden aangemerkt, is de Raad van oordeel dat de loutere vernietiging van de bestreden beslissing op zich niet kan volstaan om een wettige beslissing te nemen.

Het komt de Raad dan ook passend voor dat de verwerende partij, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, de nodige schikkingen treft om een openbaar onderzoek te doen organiseren door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen.

Opdat vermeld openbaar onderzoek met de nodige zorgvuldigheid zou kunnen georganiseerd worden en de resultaten ervan evenzeer zorgvuldig kunnen worden beoordeeld, acht de Raad het aangewezen dat aan de verwerende partij een langere termijn dan gebruikelijk wordt gegund om een nieuwe beslissing te nemen. Een vervaltermijn van zes maanden lijkt hiertoe in alle redelijkheid voldoende garanties te bieden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw ROTONDE is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Gui Van Boven is onontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 januari 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een open paardenstal met open vrijloop op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Holleweg 43 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie M, nr. 59K.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van zes maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad beveelt conform artikel 4.8.2, derde lid VCRO de verwerende partij om bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing te handelen zoals bepaald in onderdeel VIII van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS