

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1030
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0278/A/0272

Verzoekende partijen	1. de heer Jean-Paul MAJCHRZYK 2. mevrouw Rita DE VLEESCHOUWER vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomen de partij	de bvba MELIS MARNIX vertegenwoordigd door advocaat Paul COOREMAN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9240 Zele, Kouterstraat 76

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele van 4 augustus 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de bouw van een hangar, de verbouwing van een woning tot kantoor, en de sloop van een loods en bureelcontainers op de percelen gelegen te 9240 Zele, Meerskant 37, 43, 45 en 49a, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 927A, 928D, 930M, 933F, 935C, 940A en 941D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 april 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 24 april 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 november 2016.

De verzoekende partijen, de verwerende en de tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 van het DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 18 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een hangar, de verbouwing van een woning tot kantoor, en de sloop van een bestaande loods en bureelcontainers op percelen gelegen te 9240 Zele, Meerskant 37, 43, 45 en 49a.

Het bedrijf van de tussenkomende partij ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Dendermonde', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 november 1978, gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter, gedeeltelijk in agrarisch gebied. Het is gevestigd op de site van een voormalig landbouwbedrijf waarvan de uitbating in de loop van 2006 stopgezet werd. De bedrijfsactiviteiten bestaan onder meer uit de verhuur van grondverzetmachines zoals kranen, graafmachines en landbouwtractoren. De woning van de verzoekende partijen, gelegen te Meerskant 39, wordt aan de westelijke, noordelijke en oostelijke kant door het bedrijfsterrein omringd.

De aanvraag strekt tot de verbouwing van de bestaande woning nr. 43 tot een kantoor met dezelfde afmetingen. De te bouwen hangar heeft een breedte van 9,50 meter en een diepte van 35 meter. Ter hoogte van de achterste perceelgrens met de verzoekende partijen heeft de hangar een kroonlijsthoogte van 4,50 meter en voorzien de bouwplannen een bufferzone van vijf meter. De nokhoogte bedraagt zes meter. Een luifel verbindt de hangar met de te behouden loods.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 8 mei 2014 tot en met 6 juni 2014 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 13 mei 2014 gunstig.

De Brandweer Zele adviseert op 15 juni 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele verleent op 4 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 17 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 25 november 2014 beslist de verwerende partij op 4 december 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

Appellanten stellen in hun beroepschrift, dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming, zijnde woongebied met landelijk karakter en stellen dat de verhuur van grondverzetmachines geen in woongebied met landelijk karakter toegelaten nevenfunctie is.

De in de aanvraag beoogde werken situeren zich volledig in het woongebied met landelijk karakter. De bestaande bebouwing in het agrarisch gebied blijft in deze aanvraag volledig ongewijzigd en maakt dus geen deel uit van de aanvraag.

Het perceel ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit vastgesteld gewestplan Dendermonde, als hoger omschreven. De bouwplaats ligt in woongebied met landelijk karakter. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit-bepaalt dat de woongebieden 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. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Volgens artikel 6.1.2.2. van het inrichtingsbesluit zijn de woongebieden met een landelijk karakter bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

In dit gebied zijn dus zowel bewoning als landbouw de hoofdbestemming, en daarnaast zijn eveneens handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf toelaatbaar, voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied, hetgeen concreet betekent dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren en dat zij verenigbaar met de onmiddellijke omgeving moeten zijn.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het gaat hier om een bedrijf dat het midden houdt tussen een kleinbedrijf, een handelszaak en een dienstverlenend bedrijf, zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat een dergelijke activiteit niet kan aanvaard worden binnen woongebied met landelijk karakter.

De argumentatie van appellant waarin hij verwijst naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, wordt niet bijgetreden daar zij een al te strikte lezing geeft aan deze niet verordende maar interpretatieve omzendbrief, aan een dergelijke omzendbrief kan geen dergelijk gewicht toegekend worden.

Er dient wel nog nagegaan te worden in hoeverre het gevraagde verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, aangezien wanneer dit niet het geval zou zijn dit bedrijf dient afgezonderd naar een andere zone. Dit gebeurt hierna in de volgende titel.

Appellanten stellen verder dat de aanvraag als onontvankelijk dient te worden verworpen onder meer aangezien zij geen ligging- en omgevingsplan omvat.

Voorliggende aanvraag omvat wel degelijk een ligging- en omgevingsplan, zijnde niet op de plannen zelf, maar aan het dossier toegevoegd als los stuk bij de beschrijvende nota, foto's en andere formulieren.

Verder stellen appellanten dat de aanvraag geen vermelding doet van niet vergunde gebouwen en uitgevoerde werken op het perceel van de aanvraag. Ze geven hierover een opsomming weer en stellen dat de aanvraag ook in deze onvolledig en misleidend is.

De door appellant opgesomde niet vergunde werken vormen niet het voorwerp van deze aanvraag en zijn niet bepalend voor de evaluatie ervan. Met deze aanvraag wordt dan ook niets gewijzigd aan het vergunningskarakter van deze door appellant aangehaalde constructies.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van de bestaande woning (nr 43) tot een kantoor met dezelfde afmetingen. Daartegen wordt een sanitair blok geplaatst, met daaraan een hangar. Het sanitaire blok heeft een breedte van 3.52m en een diepte van 5.00m, met een kroonlijsthoogte van 4.50m.

De aanpassingen met betrekking tot de woning als kantoor kaderen binnen een sanering van het terrein en een betere plaatselijke aanleg op het perceel zelf. Deze brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

De omgeving van het bedrijf wordt gekenmerkt door voornamelijk woningen in open bouworde met achterliggende akkers en enkele kleinere landbouw bedrijven.

Het bedrijf Jo Verhuurcenter, dat zich gevestigd heeft binnen een gedesaffekteerde landbouwzetel, betreft een bedrijf dat grondverzetmachines verhuurt.

Het omsluit volledig de woning van appellanten gelegen Meerskant 39. Het is volgens appellant duidelijk dat het aangevraagde manifest een schaalbreuk vormt met de woningen in zowel de onmiddellijke als ruimere omgeving.

Het betreft hier evenwel een historisch gegroeide toestand waarbij voorheen het landbouwbedrijf het vrij beperkte terrein van appellant omsloot. Het gevraagde betreft een duidelijke sanering van het perceel. Alle mogelijks storende elementen welke zich momenteel achter het eigendom van appellant bevinden, worden in de aanvraag verwijderd in het kader van de inplanting van de nieuwe hangar.

De hangar heeft een breedte van 9.50m en een diepte van 35.00m en krijgt een licht hellend lessenaarsdak met hoogte van 4,5 m aan de zijde van appellant oplopend tot 6 m.

Tussen de hangar en de voorliggende aanpalende, zijnde appellant, wordt voorzien in een bufferzone van 5.00m, aan deze zijde heeft de hangar een kroonlijsthoogte van slechts 4.50 m, zodat kan gesteld worden dat het gevraagde in verhouding staat tot de gevrijwaarde afstand ten opzichte van appellant. De maximale hoogte van het lessenaarsdak bedraagt 6m. Rekening houdend met de afstand tussen de perceelsgrens en de inplanting en oriëntatie van de loods, dit in verhouding tot de kroonlijsthoogte, kan appellant geen hinder ondervinden van enige

onaanvaardbare schaduwhinder van het beoogde gebouw. De voorgestelde kroonlijst- en nokhoogte van de beoogde hangar is aanvaardbaar

Er wordt tevens een groenbuffer van 5m breedte voorzien tussen het perceel van appellant en de hangar. De tijdspanne over de inrichting van de bufferzone als groenstrook dient wel nog duidelijker te worden uitgewerkt, hiertoe dienen voorwaarden te worden opgelegd. De groenbuffer dient te worden ingericht met streekeigen winterharde beplanting, in het eerstkomende plantseizoen na het verlenen van de vergunning.

De op te richten hangar is bijkomend volledig gesloten langs de kant van appellant. De aanvrager heeft dit zo geconcipieerd opdat appellant hierdoor en door het voorziene groenscherm beter afgeschermd wordt van de plek waar de meeste activiteiten zich ontwikkelen, zodat eventuele hinder hierdoor gereduceerd wordt.

Er wordt in voorliggende aanvraag eveneens voorzien in een luifel, die de nieuwe hangar met de te behouden hangar verbindt.

Deze luifel wordt door de aanvrager derwijze voorzien en geplaatst, dat een passage met zwaar verkeer onmogelijk wordt gemaakt in de richting van de vroegere secundaire toegang tot het terrein, dus achter appellant.

De passage rondom het terrein door zwaar verkeer wordt door de luifel bijgevolg onmogelijk gemaakt. Dit komt de mogelijke hinder welke appellant mogelijk nu ervaart sterk te goede.

Uit dit alles dient geconcludeerd dat bij de opmaak van deze aanvraag wel degelijk rekening gehouden werd met de impact van het gevraagde op de omgeving. De aanvrager slaagt er door passende ingrepen in de activiteiten op dit terrein te sturen opdat deze voor de omliggende geen onaanvaardbare hinder zouden teweeg brengen.

Het beoogde bouwprogramma wordt op kwalitatieve wijze ingepast op onderhavig terrein, zonder de draagkracht ervan, noch deze van de omgeving te overstijgen.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

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

Een exceptie moet ondubbelzinnig en in het daartoe geëigende procedurestuk worden geformuleerd. Het Procedurebesluit bepaalt niet dat een verzoek tot tussenkomst aan de verzoekende partijen betekend moet worden, wat de tussenkomende partij behoort te weten. De tussenkomende partij moet met andere woorden haar excepties in haar schriftelijke uiteenzetting opwerpen, niet in haar verzoek tot tussenkomst. In haar schriftelijke uiteenzetting formuleert zij

geen exceptie ter betwisting van het belang van de verzoekende partijen en verwijst zij ter zake evenmin naar haar verzoek tot tussenkomst. De tussenkomende partij neemt daarmee een dubbelzinnige proceshouding aan. De bedenkingen die de tussenkomende partij in het verzoek tot tussenkomst over het belang van de verzoekende partijen maakt, worden niet als een te beantwoorden exceptie beschouwd.

2.

De verzoekende partijen vorderen nergens de schorsing van de bestreden beslissing en maken enkel voorbehoud om een dergelijke vordering, “indien noodwendig”, in te dienen. De eis van de tussenkomende partij om het “verzoekschrift tot schorsing” onontvankelijk te verklaren, is zinledig.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel nemen de verzoekende partijen uit de schending van het gewestplan ‘Dendermonde’, meer bepaald de schending van de bestemming van woongebied met landelijk karakter (eerste middelonderdeel) en de schending van de bestemming agrarisch gebied (tweede middelonderdeel), uit de schending van artikel 4.3.1 en 7.4.4 VCRO, en van artikel 5.1.0, 6.1.2.2 en 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit), de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het eerste middelonderdeel voeren de verzoekende partijen het volgende aan:

“ ...

1.

Conform art. 4.3.1 § 1 1° VCRO dient een aanvraag die strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften te worden afgewezen. De deputatie oordeelt kennelijk onredelijk én in strijd met art. 5.1.0 inrichtingsbesluit door te oordelen dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming woongebied met landelijk karakter.

Art. 5.1.0.inrichtingsbesluit bepaalt:

(...)

Art. 6.1.2.2 inrichtingsbesluit bepaalt:

(...)

2.

Uit de combinatie van artikel 5.1.0 en van artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit volgt dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf slechts in woongebied met landelijk karakter mogen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter, en dat zij verenigbaar met de onmiddellijke omgeving zijn.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de **bestemming** van woongebied met landelijk karakter moet er rekening worden gehouden met de **aard en de omvang van het bedrijf**, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van **ruimtelijke ordening** niet in het betrokken woongebied met landelijk karakter kan worden ingeplant, ofwel wegens het **intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf**, ofwel wegens het **bijzonder karakter van het woongebied met landelijk karakter**.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de **onmiddellijke omgeving** moet uitgaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

3.

De **deputatie** stelt in het bestreden besluit in het onderdeel 'de juridische aspecten' vooreerst dat de aanvraag volledig in woongebied met landelijk karakter is gelegen, hetgeen - zoals mede in de uiteenzetting m.b.t. het tweede onderdeel van het eerste middel zal blijken - niet correct is. Voorts oordeelt de deputatie, na het citeren van art. 5.1.0 en art. 6.1.2.2 inrichtingsbesluit het volgende:

(...)

Aldus verwijst de deputatie dus voor wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving naar haar argumentatie opgenomen in het onderdeel 'de goede ruimtelijke ordening', waarbij zij zich beperkt tot een motivering omtrent de schaal, visuele hinder en geluidshinder (...).

4.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de **bestemming** van woongebied met landelijk karakter moet er rekening worden gehouden met **de aard en de omvang van het bedrijf**, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van **ruimtelijke ordening** niet in het betrokken woongebied met landelijk karakter kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied met landelijk karakter;

5.

De deputatie dient voor wat betreft de overeenstemming met de bestemming rekening te houden met de **aard en omvang** van het bedrijf. Dit werd onderzocht door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde in het kader van de milieustakingsvordering (zie beschikking dd. 03.09.2014, **stuk 3**).

6.

De oprichtingsakte (...) is omtrent de **aard** van het bedrijf duidelijk en in overeenstemming met de realiteit op datum en vermeldt m.n. als doel van de vennootschap (**stuk 10**):

(...)

Ook uit de **handelsbenaming** van aanvraagster ("Jo Verhuurcenter") en uit de prijslijst zoals gepubliceerd op haar website (**stuk 11**) blijkt duidelijk dat aanvraagster allerlei machines verhuurt, zoals graafmachines met een gewicht tot zelfs 15 ton, zit- en loopwalsen, dumpers en hoogtewerkers.

Op de website vermeldt men dat men beschikt over een **capaciteit van 40 machines** (**stuk 13**). Deze gegevens stemmen overigens overeen met de realiteit. Uit de foto's in bijlage (**stuk 14**) blijkt duidelijk dat de terreinen van aanvraagster vol staan met allerlei gemotoriseerde machines en zelfs opleggers van wel 12 m lang.

(...)

Verwerende partij beschikte overigens eveneens over deze gegevens: verzoekende partijen maakten foto's van de omgeving en bedrijvigheid en een printscreen van de website van Jo Verhuurcenter aan verwerende partij over zodat zij met voldoende kennis in redelijkheid een vergunningsbeslissing zou kunnen nemen. Bovendien is de website van aanvrager vrij raadpleegbaar. Een zorgvuldig bestuur dient al deze elementen bij zijn beoordeling te betrekken.

7.

Wat de **omvang** betreft: het bedrijf is bij benadering 8000 m² groot. Een bebouwd perceel met deze grootte komt nergens in de omgeving voor. Verzoekende partijen argumenteerden in hun bezwaarschrift:

(...)

Uit deze gegevens alleen al volgt dat de aard en de omvang van het bedrijf dusdanig zijn dat het bedrijf - en a fortiori de vergunde werken - niet inpasbaar is in de bestemming woongebied met landelijk karakter.

Voorts kan gewezen worden op rechtspraak van de Raad van State omtrent een zeer gelijkaardige situatie, waar het een aanvraag voor een exploitatievergunning voor een bedrijf met minstens 40 vrachtwagens met een eigen herstellplaats (idem in voorliggende aanvraag) betrof. Daarbij oordeelde de Raad:

(...)

Ook voorliggende aanvraag hoort thuis in een industriegebied.

8.

Bovendien voldoet aanvrager niet aan de VLAREM-reglementering. Hiervan was verwerende partij op de hoogte. Op heden kan aanvrager enkel een milieumelding (milieuvergunning klasse 3) voorleggen (**stuk 14**). Overeenkomstig art. 4.1.3.2 Vlarem II, tevens opgenomen in deze milieumelding, moet elke exploitant zich gedragen als een normaal zorgvuldig persoon en moet deze maatregelen nemen opdat de buurt beschermd zou worden tegen geluidshinder. Verzoekers verwoordden dit als volgt in hun dagvaarding tot milieustakingsvordering, tevens opgenomen in de stukken bij het beroepsschrift (zie **stuk 5**):

(...)

Bovendien is er ook strijdigheid met art. 5.15.0.6 §1 en §2, 1 en 3° VLAREM II:

(...)

Activiteiten starten reeds vanaf 5 u 's ochtends. Op de website van aanvrager, staat bovendien vermeld: 'U kan bij hen steeds terecht, ook buiten de kantooruren!!! 7 dagen op 7". Verweerder beschikte wel degelijk over deze informatie (**stuk 5 en stuk 12**). Art. 5.15.0.6 § 1 VLAREM II is bijgevolg geschonden.

Bovendien neemt aanvrager niet de nodige maatregelen om de buurt niet te hinderen door geluid en trillingen die veroorzaakt worden door het verkeer van en naar het terrein. De geluidshinder en trillingen afkomstig van het af- en aanrijden, het langdurig stationair draaien, het laden en lossen en het reinigen van aanzienlijke vrachtwagens en (graaf)machines verstoren de hele buurt. Aan de rechterzijde van het perceel in kwestie bevinden zich parkeerplaatsen, waarvan het voortbestaan overigens niet is bedreigd aangezien deze zone blijkens de vergunningsaanvraag geen nieuwe functie krijgt toebedeeld. Deze parkeerplaatsen bevinden zich quasi vlak naast de woning van verzoekende partijen en dus niet op de voorgeschreven afstand van minstens 50 m van hun perceel en worden niet afgeschaft bij voorliggende aanvraag.

Het behoud van deze parkeerplaatsen vormt een schending van art. 5.15.0.6 § 1 en § 2, 1° VLAREM II.

Verwerende partij kan bovendien niet op redelijke wijze oordelen dat het vergunnen van een loods, waarin alle of een deel van alle machines kunnen worden gestald, de geluidshinder op afdoende wijze zal afnemen voor de omgeving. Zoals verzoekende partijen in hun beroepsschrift immers verduidelijkten, zal geluidshinder blijven aanhouden door het op- en afrijden, het stilstaand draaiend houden van motoren en het afwassen met krachtige reinigingsspuiten. Ook een groenbuffer — van overigens nauwelijks 5 m breed — kan nauwelijks soelaas bieden, daar dit geen bufferende werking heeft voor het geluids- en trillinghinder van zware voertuigen met een gewicht tot wel 15 ton die langs de straatkant passeren om het perceel van aanvrager op- en af te rijden. Bovendien is het onwaarschijnlijk dat al het rollend materieel onder te brengen zal zijn in de af te sluiten loods (denk aan opleggers) én dat de nodige discipline aan de dag zal worden gelegd om alle voertuigen netjes in de loods te stallen.

Verzoekende partijen verwoorden dit in het beroepsschrift als volgt:

(...)

In de replieknota voegen verzoekende partijen hier nog aan toe:

(...)

Tot slot was verwerende partij ook op de hoogte van de door verzoekende partijen ingediende klachten bij zowel het gemeentebestuur (dd. 03.12.2012) als bij de lokale politie te Berlare — Zele (dd. 14.03.2013 en dd. 31.03.2014), daar deze eveneens werden gevoegd bij de stukken van het beroepsschrift (zie **stuk 5, 7, 8 en 9**).

Verweerster beschikte bijgevolg over voldoende informatie om te concluderen dat aanvrager door exploitatie van haar verhuurbedrijf de VLAREM regelgeving schendt, zowel met als zonder de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning. Minstens uit de aard en de omvang van het bedrijf volgt dat dit bedrijf niet in overeenstemming is met de bestemming woongebied met landelijk karakter. Door in tegengestelde zin te oordelen, kwam verwerende partij op onredelijke en onzorgvuldige wijze tot haar besluit, in strijd met art. 5.1.0 inrichtingsbesluit.

9.

Daarenboven bezit aanvrager niet de nodige milieuvergunningen: voor de exploitatie van het bedrijf is een milieuvergunning klasse 2 vereist, hetgeen eveneens een indicatie is van de aard en de omvang van het bedrijf. De huidige milieumelding voldoet allerm minst. Een nieuwe definitieve vergunning (of zelfs een aanvraag hiervoor) is bij verzoekende partijen overigens niet gekend.

Verweerster werd door verzoekende partijen nochtans op de hoogte gesteld dat dit bedrijf valt onder inrichtingen behorend tot klasse 2. Zij voegden bij hun beroepsschrift (zie **stuk 5**) naast de dagvaarding tot milieustakingsvordering de beschikking van de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde rechtsprekend zoals in kort geding dd. 03.09.2014:

Ook de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg is absoluut hetzelfde standpunt toegedaan dat aanvrager niet over de vereiste milieuvergunning beschikt, zoals blijkt uit onderstaande passage uit de beschikking dd. 03.09.2014:

(...)

Kort gesteld is immers voor minstens het volgende een milieuvergunning klasse 2 vereist: rubriek 15.1.2 Vlarem I vereist een milieuvergunning klasse II voor het stallen van 25 of meer autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens (aanvrager stelt zelf een capaciteit van 40 machines te hebben, bovendien blijkt eveneens uit luchtfoto's dat meer dan 25 van dergelijke voertuigen worden gestald). Hiermee schendt aanvrager art. 27

Milieuvergunningsdecreet dd. 28.06.1985: een vergunning moet worden aangevraagd telkens de verandering van een vergunde inrichting de indeling van die inrichting in een hogere klasse tot het gevolg heeft.

Overigens wordt de schending van deze bepaling ook **strafrechtelijk** gesanctioneerd overeenkomstig art. 16.6.2. § I van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid van 5 april 1995 jc. art. 39 Decreet Milieuvergunning van 28 juni 1985.

10.

Uit bovenstaande volgt dat voor verwerende partij duidelijk was of behoorde te zijn dat dit bedrijf een nevenfunctie uitmaakt die niet te verenigen is met de functie wonen. Vaste rechtspraak van de Raad van State bevestigt nochtans dat nevenfuncties slechts toelaatbaar zijn voor zover zij de hoofdfunctie "wonen" niet in het gedrang brengen.

Huidige exploitatie maakt van de bedrijfsactiviteit veeleer de hoofdfunctie, waarbij de bestemming wonen veeleer een nevenbestemming wordt..

Verweerster was dan ook op de hoogte van het feit dat aanvrager een bedrijf exploiteert dat een milieuvergunning klasse II behoeft. Een bedrijf dat zowel de VLAREM-regelgeving niet naleeft, een milieuvergunning klasse II dient te hebben én deze bovendien niet bezit, kan bezwaarlijk geacht worden uit zijn aard en omvang in overeenstemming te zijn met de bestemming woongebied met landelijk karakter. Door in tegengestelde zin te oordelen, kwam verwerende partij op onredelijke en onzorgvuldige wijze tot haar besluit en oordeelde zij in strijd met art. 5.1.0 inrichtingsbesluit.

...

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middelonderdeel:

“ ...

Wat het eerste onderdeel betreft, kan in de bestreden beslissing duidelijk de correcte en afdoende motivering gelezen worden om de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming woongebied met landelijk karakter, alsmede de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, te staven.

De bouwplaats ligt binnen de perimeter van het gewestplan Dendermonde, in een woongebied met een landelijk karakter.

Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen - het inrichtingsbesluit - bepaalt in artikel 5.1.0. het volgende:

(...)

Artikel 6.1.2.2. van het inrichtingsbesluit bepaalt het volgende:

(...)

Zoals blijkt uit het dossier situeren de aangevraagde werken zich volledig in het woongebied met landelijk karakter en blijft de bestaande bebouwing in het agrarisch gebied in deze aanvraag volledig ongewijzigd, vermits deze geen deel uitmaakt van de aanvraag.

Volgens de geldende bestemmingsbepalingen zijn dus zowel bewoning als landbouw de hoofdbestemming, en daarnaast zijn eveneens handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf toelaatbaar; voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Dit betekent concreet dat zij niet van aard

mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren en dat zij verenigbaar met de onmiddellijke omgeving moeten zijn.

De Deputatie stelt terecht vast, zich hiervoor baserende op de concrete elementen uit het dossier dat het hier gaat om een bedrijf dat het midden houdt tussen een kleinbedrijf, een handelszaak en een dienstverlenend bedrijf, zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat een dergelijke activiteit niet zou kunnen aanvaard worden binnen woongebied met landelijk karakter. De argumentatie van verzoekers bij verwijzing naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, kan niet worden niet bijgetreden daar deze een al te strikte lezing geeft aan deze niet verordende maar interpretatieve omzendbrief en aangezien aan een dergelijke omzendbrief geen danig gewicht kan toegekend worden.

De aanvraag omvat concreet het verbouwen van de bestaande woning tot een kantoor met dezelfde afmetingen, waartegen een sanitair blok geplaatst wordt, met daaraan een hangar. Het sanitaire blok heeft een breedte van 3.52m en een diepte van 5.00m, met een kroonlijsthoogte van 4.50m.

Uit de aanvraag blijkt duidelijk dat de aanpassingen met betrekking tot de woning als kantoor kaderen binnen een sanering van het terrein en een betere plaatselijke aanleg op het perceel zelf, zodat deze de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen.

De omgeving van het bedrijf wordt gekenmerkt door voornamelijk woningen in open bouwvorde met achterliggende akkers en enkele kleinere landbouwbedrijven.

Het bedrijf van de aanvrager, meer bepaald een bedrijf dat grondverzetmachines verhuurt, heeft zich gevestigd binnen een gedesaffekteerde landbouwzetel en omsluit volledig de woning van appellanten gelegen aan de Meerskant nr. 39.

Volgens verzoekers is het duidelijk dat het aangevraagde manifest een schaalbreuk vormt met de woningen in zowel de onmiddellijke als ruimere omgeving, doch onderzoek van het dossier leert dat het hier een historisch gegroeide toestand betreft waarbij voorheen het landbouwbedrijf het vrij beperkte terrein van verzoekers omsloot. Het gevraagde moet beschouwd worden als een duidelijke sanering van het perceel, waarbij alle mogelijks storende elementen welke zich momenteel achter het eigendom van appellant bevinden, met de aanvraag verwijderd worden in het kader van de inplanting van de nieuwe hangar.

Deze hangar heeft een breedte van 9.50m en een diepte van 35 m en krijgt een licht hellend lessenaarsdak met hoogte van 4,5 m aan de zijde van appellant oplopend tot 6 m.

Tussen de hangar en de voorliggende aanpalende, zijnde verzoekende partij, wordt voorzien in een bufferzone van 5.00m, alwaar de hangar aan deze zijde een kroonlijsthoogte van slechts 4.50 m heeft, zodat kan gesteld worden dat het gevraagde perfect in verhouding staat tot de gevrijwaarde afstand ten opzichte van verzoekers.

De maximale hoogte van het lessenaarsdak bedraagt 6m zodat, rekening houdende met de afstand tussen de perceelsgrens en de inplanting en oriëntatie van de loods en dit in verhouding tot de kroonlijsthoogte, verzoekers geen hinder kunnen ondervinden van enige onaanvaardbare schaduw hinder van het beoogde gebouw. De voorgestelde kroonlijst- en nokhoogte van de beoogde hangar is aanvaardbaar.

Er wordt een groenbuffer van 5m breedte voorzien tussen de perceelsgrens van verzoekers en de hangar, dewelke dient te worden ingericht met streekeigen winterharde beplanting, in het eerstkomende plantseizoen na het verlenen van de vergunning. De op te richten hangar is bijkomend volledig gesloten langs de kant van appellant. De aanvrager heeft dit zo geconcipieerd opdat appellant hierdoor en door het voorziene groenscherm beter afgeschermd

wordt van de plek waar de meeste activiteiten zich ontwikkelen, zodat eventuele hinder hierdoor gereduceerd wordt.

Bovendien wordt in voorliggende aanvraag eveneens voorzien in een luifel, die de nieuwe hangar met de te behouden hangar verbindt. Deze luifel wordt blijkens het aanvraagdossier door de aanvrager derwijze voorzien en geplaatst, dat een passage met zwaar verkeer onmogelijk wordt gemaakt in de richting van de vroegere secundaire toegang tot het terrein (achter verzoekende partij). De passage rondom het terrein door zwaar Verkeer wordt door de luifel bijgevolg onmogelijk gemaakt, hetgeen de potentiële hinder in hoofde van verzoekers alleen maar ten goede kan komen.

Bij de opmaak van deze aanvraag werd aldus in ruime mate rekening gehouden met de impact van het gevraagde op de omgeving en slaagt de aanvrager er door middel van passende ingrepen in de activiteiten op dit terrein zodanig te sturen dat deze voor de omwonenden geen onaanvaardbare hinder zouden teweeg brengen, andere dan de gewone hinder uit nabuurschap waarin men zich in een woongebied met landelijk karakter mag verwachten.

De gevraagde werken werden op kwalitatieve wijze ingepast op, het terrein, zonder de draagkracht ervan, noch deze van de omgeving te overstijgen. De constructies passen in de plaatselijke aanleg en brengen geen overdreven hinder mee voor de bureu.

Uit de bestreden beslissing blijkt aldus ten overvloede dat de inrichting bestaanbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter rekening houdend met de aard (het bedrijf houdt het midden tussen een kleinbedrijf, een handelszaak en een dienstverlenend bedrijf) en de beperkte omvang van het bedrijf.

Tevens is duidelijk dat de Deputatie op uitgebreide en afdoende wijze de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving op grond van haar specifieke kenmerken onderzocht heeft en hierbij tot een positieve eindconclusie kwam.

Volgens verzoeker had de Deputatie op basis van het maatschappelijk doel, de handelsbenaming en de prijslijst van de aanvrager alleen al moeten afleiden dat de aard en de omvang van de aangevraagde werken niet in overeenstemming zijn met het woongebied met landelijk karakter. Geen van deze elementen heeft echter uitstaans met de taak van de Deputatie om elke vergunningsaanvraag in concreto te onderzoeken op grond van de concrete elementen van het dossier en rekening houdend met de specifieke omgevingsfactoren. Het maatschappelijk doel van een vennootschap, dat overigens heel vaak zo ruim mogelijk wordt opgenomen in de statuten, zegt immers niets over de schaalgrootte van concrete activiteiten van die vennootschap, noch over het al dan niet voorkomen van een activiteit op een specifiek terrein. Hetzelfde kan gezegd worden over de handelsbenaming en de prijslijst van de aanvrager.

De Deputatie heeft met kennis van zaken vastgesteld dat het om een aanvraag ging van een bedrijf dat grondverzetmachines verhuurt, dat het om een bedrijf van relatief beperkte omvang gaat dat het midden houdt het midden tussen een kleinbedrijf, een handelszaak en een dienstverlenend bedrijf en dat de aangevraagde werken voor stedenbouwkundige vergunning in aanmerking komen.

Verzoekers verwijzing naar arrest 70.165 van 11 december 1997 van de Raad van State doet niet ter zake, vermits het hier niet om een gelijkaardig bedrijf ging, in een volkomen andere feitelijke context en bovendien gelegen in een andere bestemmingszone (agrariisch gebied).

Eventuele vaststellingen van het niet naleven van de geluidsnormen uit Vlareu en andere bepalingen uit het Milieuvergunningsdecreet en Vlareu behoren niet tot de bevoegdheid van de

stedenbouwkundige vergunningverlenende overheid. Uit de aard en de omvang van de aangevraagde werken kon de Deputatie alleen maar concluderen dat het gevraagde in overeenstemming is met bestemming waarin het gelegen is, alsook dat de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Wat de milieuvergunningsplicht betreft wordt erop gewezen dat de bestreden beslissing aan de aanvrager expliciet stelt dat deze hem niet vrijstelt van het verkrijgen van eventuele andere vergunningen, mochten deze noodzakelijk zijn. Het is echter niet de bevoegdheid van de stedenbouwkundige vergunningverlenende overheid om hierover een uitspraak te doen. Bovendien kan worden verwezen naar de koppeling van de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning, waardoor, indien een exploitatie beide vergunning nodig heeft, de ene geschorst blijft zolang de andere niet wordt verkregen en van rechtswege vervalt indien de andere definitief zou worden geweigerd.

Het verzoekschrift lijkt er aan voor bij te gaan dat residentiële woningbouw niet het enige is wat kan toegestaan worden in woongebied met landelijk karakter.

...

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

In de bestreden beslissing heeft de Deputatie terecht geoordeeld dat de in de aanvraag beoogde werken zich situeren in woongebied met landelijk karakter en de aanvraag principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan waarvan de activiteit kan aanvaard worden binnen dit gebied.

De Deputatie benadrukte ook dat de activiteit van de tot tussenkomst verzoekende partij werd gevestigd binnen een gedesafecteerde landbouwzetel.

Verder heeft de Deputatie wel degelijk rekening gehouden met het impact op de omgeving waarbij passende ingrepen zijn voorzien om de activiteiten op het terrein te sturen zodat voor de omliggenden geen onaanvaardbare hinder zou tot stand komen.

De vergelijking die door verzoekende partij wordt gemaakt met een internationaal transportbedrijf is totaal naast de kwestie. In casu betreft het immers een verhuuractiviteit van machines waarbij deze activiteit zeker te catalogeren is onder de bepaling van art. 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en absoluut verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Het dient bovendien te worden benadrukt dat verzoekende partij de enige omwonende is die ooit opmerkingen heeft gemaakt waarbij hun opmerkingen van vrij recente datum zijn terwijl de activiteit van de tot tussenkomst verzoekende partij reeds bestaat sedert 2007 waarbij de aktenaam van meldingsplichtige inrichting klasse 3 door de gemeente gebeurd is op 25.04.2007.

Verschillende andere bureaus hebben trouwens in de gerechtelijke procedure verklaringen ingediend waarbij ze expliciet vermeldde geen hinder te ondervinden van de activiteit van de tot tussenkomst verzoekende partij.

Het is verder totaal onjuist dat de exploitatie niet zou voldoen aan de normen van Vlare 2 aangezien de activiteit enkel overdag plaatsvindt behoudens dringende omstandigheden. Het gebeurt immers dat overheden omwille van dringende omstandigheden (brandweer enz.)

machines nodig hebben om tegemoet te komen aan en dringende oplossingen te verlenen voor plotseling opgekomen situaties.

In de aanvraag werden duidelijke inspanningen gedaan om alle mogelijke storende elementen te verwijderen door de inplanting van een nieuwe hangar. Tussen de hangar en verzoekende partij werd voorzien in een bufferzone van 5 meter terwijl de hangar aan die zijde een kroonlijsthoogte heeft van slechts 4,50 meter om ook daar onaanvaardbare schaduwhinder te beletten. De op te richten hangar is volledig gesloten langs de kant van verzoekende partij om deze precies af te schermen van de plek waar de meeste activiteiten ontwikkeld worden en aldus eventuele hinder te beperken.

Tevens wordt voorzien in een luifel die de nieuwe hangar met de te behouden hangar verbindt. Deze wordt derwijze voorzien en geplaatst dat een passage met zwaar verkeer onmogelijk wordt gemaakt in de richting van de vroegere secundaire toegang tot het terrein, gelegen achter de verzoekende partij.

Terecht stelde de Deputatie dan ook dat wel degelijk rekening werd gehouden met het impact op de omgeving.

De Deputatie besloot dan ook dat het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze wordt ingepast op het terrein zonder de draagkracht ervan noch deze van de omgeving te overstijgen.

Totaal ten onrechte stelt verzoekende partij dat er een milieuvergunning klasse 2 zou vereist zijn. Dit is immers voor het stallen van 25 of meer autovoertuigen en/of aanhangwagens andere dan personenwagens. Dit is niet het geval in de activiteit van de tot tussenkomst verzoekende partij. De verzoekende partij haalt op oneerlijke wijze aan dat de capaciteit van 40 machines die de tot tussenkomst verzoekende partij in communicatie naar klanten toe gebruikt, ter plaatse zou aanwezig zijn. Dit is totaal onjuist aangezien de tot tussenkomst verzoekende partij ook beroep doet op andere bedrijven om haar aanbod zo groot mogelijk te maken, zonder dat alle machines ter plaatse aanwezig zijn.

...

4.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen:

“ ...

De analyse van de milieustakingsrechter nopens de geleden hinder is duidelijk (de gevoegde stukken bewijzen deze hinder). In graad van beroep verklaarde het hof van beroep de vordering niet ontvankelijk bij "ontstentenis/onvoldoende collectieve belangenbehartiging". De grond van de zaak (i.e. de hinder zelf) diende zodoende niet beoordeeld door het hof van beroep (...).

*In april 2015 mocht verzoekende partij vernemen dat de gemeente in januari 2015 akte had genomen van een **nieuwe milieumelding** (nieuw **stuk 20**). Deze melding klasse 3 is duidelijk niet toereikend: alleen al omwille van het ontbreken van een niet-doorlatende verharding op de plaats waar de voorgehouden max. 25 voertuigen kunnen of worden gestald (zie voorwaarde opgelegd in de aktename melding klasse 3 in de bijlage). De foto's genomen in tempore non suspecto spreken boekdelen. De milieustakingsrechter te Dendermonde beoordeelde dit correct. Deze beoordeling staat juridisch (in rechte) weliswaar niet langer overeind ingevolge de vernietiging in beroep, doch de overwegingen blijven (in feite) zeer relevant (**stuk 3**).*

Hoe dan ook schendt de exploitatie volgende artikelen:

- *art. 4.1.3.2 Vlarem II (maatregelen treffen opdat de buurt zou beschermd worden van geluid en stof dat de tolerantiegraad overstijgt)*
- *art. 4.5.1.1 VLAREM II (maatregelen treffen om de geluidsproductie aan de bron en de geluidsoverdracht naar de omgeving toe te beperken)*
- *art. 5.15.0.6 § 1 en § 2, 1° VLAREM II (verbod rustverstorende werkzaamheden tussen 19 en 7u, alsmede op zon- en feestdagen)*
- *bijlage 2.2.1 VLAREM II: geluidshinder*
- *art. 15.4.21 bijlage I VLAREM I (reinigen na gebruik van de vrachtwagens en (graaf)machines)*

Wegens schending van deze artikelen en gezien de milieuvergunningsplicht klasse 2 dient besloten dat de aanvraag niet past binnen het woongebied.

Veelbetekenend gaat tussenkomende partij hierop amper in. Zij achtte het zelfs opportuun om eind mei 2015 voor Uw Raad n.a.v. haar "nota" het stilzwijgen te bewaren omtrent de nieuwe melding...

..."

5.

Wat de in het eerste middelonderdeel aangevoerde strijdigheid met de bestemming van woongebied met landelijk karakter betreft, wijst de tussenkomende partij in haar laatste schriftelijke uiteenzetting erop dat de verzoekende partijen zich beroepen op de beschikking zoals in kort geding van 3 september 2014 van de voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde. De tussenkomende partij vestigt de aandacht op het arrest van 15 mei 2015 van het Hof van beroep te Gent dat de beschikking tenietgedaan heeft. Zij leidt daaruit af dat die beschikking geen grond voor de argumenten van de verzoekende partijen meer kan betekenen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt wat volgt:

"...

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.

..."

Artikel 6.1.1.2 van hetzelfde besluit luidt als volgt:

"...

1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven: (...)

1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

..."

Het geciteerde artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit betreft een nadere aanwijzing van woongebied. In bedoeld bestemmingsgebied staan wonen en landbouwbedrijven op gelijke voet. Artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit wijkt voor het overige niet af van het bepaalde in artikel 5.1.0. Uit de combinatie van beide bepalingen volgt dat inrichtingen voor handel, ambacht of kleinbedrijf in een woongebied met landelijk karakter maar toegestaan mogen worden onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de “taken” van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd moeten worden, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied met landelijk karakter moet er rekening worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied met landelijk karakter. De beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet uitgaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.

Om de toelaatbaarheid in een woongebied met landelijk karakter te beoordelen van een bedrijf voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf in de zin van voornoemd artikel 5. 1.0. van het Inrichtingsbesluit, moet het vergunningverlenend bestuur rekening houden met de omvang van het volledige bedrijf. Het bestuur moet niet alleen de nieuw te vergunnen constructies, maar ook de al bestaande bij zijn beoordeling betrekken.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een 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 die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motieven draagkrachtig moeten zijn. De formele motiveringsplicht houdt in dat de bestreden beslissing de stedenbouwkundige motieven moet bevatten die verantwoorden dat de inrichting in overeenstemming met artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit ingeplant kan worden in het betrokken woongebied met landelijk karakter. Er kan enkel met de in de bestreden beslissing opgegeven redengeving rekening worden gehouden.

2.1.

De verwerende partij moet het volledige bedrijf in ogenschouw nemen om de bestaanbaarheid te beoordelen op grond van criteria zoals de gezamenlijke omvang van de constructies, de omvang van de bedrijvigheid in zijn totaliteit en de hinder die de gezamenlijke bedrijvigheid teweegbrengt. Dat behalve de verzoekende partijen geen enkele omwonende opmerkingen of klachten over het bedrijf gemaakt zou hebben, zoals de tussenkommende partij beweert, doet daarbij niet ter zake.

Wat de bestaanbaarheid van de aangevraagde werken met de bestemming van landelijk woongebied betreft, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de aanvraag daarmee “princiepelijk” in overeenstemming is. Als verantwoording komt de verwerende partij niet verder dan dat het gaat om een bedrijf “dat het midden houdt tussen een kleinbedrijf, een handelszaak en een dienstverlenend bedrijf, zodat bezwaarlijk gesteld kan worden dat een dergelijke activiteit niet kan aanvaard worden binnen woongebied met landelijk karakter”. Zij wijst de argumentatie van de verzoekende partijen in administratief beroep af als een te “strikte lezing” van de omzendbrief van 8 juli 1997.

Dergelijke beschouwingen zijn op het nietszeggende af en overstijgen het niveau van een loutere affirmatie niet. De bestaanbaarheid wordt geponeerd zonder enig onderzoek van de aard en omvang van het bedrijf, en de hinder die de gezamenlijke bedrijvigheid teweegbrengt. Iedere analyse ter zake ontbreekt, de argumentatie in administratief beroep van de verzoekende partijen betreffende de hinder en de schaal van het bedrijf ten spijt.

2.2.

In haar antwoordnota overloopt de verwerende partij de motieven in de bestreden beslissing die volgens haar de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied met landelijk karakter verantwoorden. Er wordt vastgesteld dat die motieven de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening betreffen. Die motieven worden in de bestreden beslissing van de beoordeling van de bestaanbaarheid onderscheiden. De verwerende partij overweegt dat het gaat om een “historisch gegroeide toestand” uit een vroeger landbouwbedrijf in een omgeving van “voornamelijk woningen in open bouwvelden met achterliggende akkers en enkele kleinere landbouwbedrijven”, en dat de aanvraag neerkomt op een “duidelijke sanering van het perceel” die de “mogelijks storende elementen” in de te bouwen hangar onderbrengt. Voorts luidt de motivering dat de hangar de verzoekende partijen geen onaanvaardbare schaduwhinder berokkent, dat er tussen de hangar en de perceelgrens een groenbuffer van vijf meter komt, en dat de luifel tussen de hangar en de te behouden loods zwaar verkeer rondom het terrein onmogelijk maakt. Daaruit besluit de verwerende partij dat de aanvraag rekening houdt met de impact op de omgeving en via passende ingrepen de activiteiten op het terrein stuurt om geen onaanvaardbare hinder voor de onmiddellijke omwonenden te veroorzaken.

Die motieven geven evenmin blijk van een afdoende onderzoek van de aard en de omvang van het bedrijf, en verantwoorden niet dat de inrichting bestaanbaar is met de bestemming van woongebied met landelijke karakter.

3.

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middel

Het overige middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

De verwerende partij vraagt dat, ingeval de bestreden beslissing vernietigd wordt, de kosten van het geding ten laste van het Vlaams Gewest gelegd worden.

Dat verzoek is in strijd met artikel 33, eerste lid van het DBRC-decreet dat bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding beschouwd kan worden als de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba MELIS MARNIX is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor de bouw van een hangar, de verbouwing van een woning tot kantoor, en de sloop van een loods en bureelcontainers op de percelen gelegen te 9240 Zele, Meerskant 37, 43, 45 en 49a, en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 927A, 928D, 930M, 933F, 935C, 940A en 941D.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 zitting van 4 juli 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF