

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0709 van 3 december 2013
in de zaak 2010/0604/SA/3/0562

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Luc RAEYMAEKERS
kantoor houdende te 2260 WESTERLO, Baksveld 3/E
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Peter FLAMEY
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 juli 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 mei 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van advocaat Luc RAEYMAEKERS namens de verzoekende partijen en hun echtgenotes tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 19 januari 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een vleesveestal, een mestvaalt en de bijhorende erfverhardingen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 30 april 2013 met nummer S/2013/0098 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie LAUWERS die loco advocaat Luc RAEYMAEKERS verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Sophie AERTS die loco advocaat Peter FLAMEY verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] vraagt met een op 7 oktober 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 21 oktober 2010 vastgesteld, dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 11 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een vleesveestal, een mestvaalt en de bijhorende erfverhardingen”*.

De stal hoort bij een bestaand landbouwbedrijf, waarvan de exploitatiezetel op 450 meter van de plaats van de aanvraag gelegen is. Achter de stal wordt een mestvaalt van 10 bij 23 meter aangebouwd. Deze wordt opgericht in gestort beton en is 2,5 meter hoog. Rond de stal wordt verharding voorzien, deels in steenslag en deels in beton.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgesteld gewestplan 'Mechelen' gelegen in agrarisch gebied. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 oktober 2009 tot en met 7 november 2009, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de verzoekende partijen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Antwerpen, brengt op 30 juli 2009 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

- Tussen het perceel van de bestaande woning en het perceel waar de nieuwe vleesstal zou worden opgericht bevindt zich een semi-verharde wegenis. Het betreft dus ruimtelijk gezien een volledig nieuwe inplanting, die vanuit landbouwkundig standpunt wordt afgewezen omwille van de geïsoleerde ruimtelijke inplanting van een niet-volwaardig bedrijf.

- Indien de aanvrager toch een vleesveestal wenst op te richten dient dit te gebeuren in de tuinzone en achter de woning, gelegen aan de [REDACTED] 7.

...”

Op 27 oktober 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van gemeente Heist-op-den-Berg aan de tussenkomen partij een milieuvergunning klasse 2 onder voorwaarden voor het veranderen van een inrichting, zijnde het uitbreiden van een landbouwbedrijf met een nieuwe vleesveestal. Er is geen (administratief) beroep ingesteld tegen deze milieuvergunning.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg brengt op 1 december 2009 een voorwaardelijk gunstig preadvies uit:

“ ...

Overwegende dat een inplanting van de nieuwe stal achter de woning zou zorgen voor een hoge bezettingsgraad van het perceel en stedenbouwkundig niet verantwoord is; Bovendien werd het tuingedeelte achter de woning volledig aangelegd en de bestaande ringgracht geherprofileerd, waardoor waterlastproblemen worden vermeden; Ondanks dat het om aparte kadastrale perceelsnummers gaat waar de bestaande en de nieuwe bebouwing wordt voorzien, kan men hier toch wel spreken van een concentratie van de bestaande en de nieuwe gebouwen, aangezien deze worden voorzien op een maximale afstand van 15 meter van elkaar en dus niet beschouwd wordt als een ruimtelijke geïsoleerde inplanting en er voldoende samenhang bestaat tussen de gebouwen om stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn;

Overwegende dat wij niet kunnen beoordelen of het houden van 146 runderen (conform de milieuvergunningsaanvraag) al dan niet als leefbaar dient beschouwd te worden;

Overwegende dat de te bouwen mestvat van 230 m² en een hoogte van 2,5 meter een noodzaak betreft bij het mestveebedrijf en zich op een plaats situeert waarbij geen geur- of andere hinder wordt veroorzaakt, zeker niet t.o.v. buurtbewoners;

Overwegende dat de voorziene beton- en steenslagverharding naast en vooraan de stal voorzien wordt omdat bij slechte weersomstandigheden dit gedeelte omgevormd wordt tot een slijkerige omgeving;

Overwegende dat de op te richten vleesveestal, de mestvaalt en het aanleggen van de verhardingen niet zonevreemd zijn en thuishoort in het agrarisch gebied;

Overwegende dat er zeker een noodzaak bestaat tot het aanplanten van een streekeigen groenscherm tussen de op te richten vleesveestal en de openbare weg teneinde de constructie deels te onttrekken vanuit het gezichtsveld vanaf de openbare weg;

...

Overwegende dat het ingediende ontwerp stedenbouwkundig aanvaardbaar is op voorwaarde dat de op te richten stal uit het gezichtsveld wordt onttrokken vanaf de openbare weg door het aanplanten van een voldoende breed streekeigen groenscherm;

BESLUIT:

ENIG ARTIKEL: *Een gunstig preadvies te verlenen aan hoger genoemde bouwaanvraag mits voldaan wordt aan de hoger genoemde voorwaarde en het dossier voor advies over te maken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op datum van 6 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

In het ongunstige advies van de het Departement Landbouw en Visserij – Duurzame Landbouwonwikkeling Antwerpen wordt gesteld dat door de wegenis tussen de op te richten stal en de gebouwen van de ■■■■ nr. 7 dit ruimtelijk gezien een volledig nieuwe inplanting zou zijn. Een stal zou moeten opgericht worden in de tuinzone van de woning ■■■■ nr. 7.

Dit advies wordt niet gevolgd. Indien men de stal zou inplanten in de tuinzone van de woning ■■■■ nr. 7 zou dit leiden tot een te grote bebouwingsdichtheid op dat perceel zelf en zou de stal dicht bij de nabije zonevreemde woningen worden ingeplant, wat niet wenselijk is.

Het smalle weggetje is geen harde scheiding tussen de bestaande gebouwen en de stal die bovendien maar op 15 meter ervan wordt ingeplant.

Het college van burgemeester en schepenen stelt als voorwaarde voor dat er tussen de openbare weg en de stal een voldoende breed groenscherm moet worden aangeplant.

Er wordt echter verharding voorzien tot op 3 meter van de perceelsgrens. Hierdoor is de aanplanting van een volwaardig groenscherm niet mogelijk. De inplanting van de stal moet daarom worden aangepast.

Om deze grote stal in het landschap te integreren is het wenselijk dat ook langs de westelijke en noordelijke zijde van de stal een groenscherm wordt aangeplant.

De gewijzigde inplanting van de stal en de aan te planten groenschermen worden in rood op het plan aangeduid.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg verleent op 19 januari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- *De stal inplanten zoals in rood aangeduid op plan.*
- *Het groenscherm, zoals in rood aangeduid op het inplantingsplan, aanplanten tijdens het eerstvolgende plantseizoen na de ingebruikname van de stal.*
- *Deze beplanting minimum 6 meter breed uitvoeren met drie rijen hoogstammige bomen met een tussenafstand van 2 meter, aangevuld met een dichte onderbegroeiing van streekeigen struiken, zodat een dichte houtkant als zichtscherm kan worden ontwikkeld.*
- *Deze beplanting doorlopend en op een vakkundige wijze onderhouden teneinde zijn afscherpende functie optimaal te behouden.*

...”

De verzoekende partijen tekenen op 18 februari 2010 tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In een eerste verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 7 april 2010 verdaagt de verwerende partij op 8 april 2010 de verdere behandeling van het beroep teneinde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar toe te laten een aanvullend verslag op te stellen naar aanleiding van het voorstel van de tussenkomende partij om een bijkomend plan bij te brengen waaruit zou blijken dat de inrichting van een stal op het perceel palend aan de bedrijfszetel onmogelijk is.

In het aanvullend verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden:

“ ...

Eerst en vooral dient gewag gemaakt te worden van de opmerking die de advocaat van de beroeper gemaakt heeft naar aanleiding van dit bijgebrachte plan. Er kan wel degelijk een uitbreiding voorzien worden op minder dan 300 meter van het woongebied; De afstandsregel geldt niet voor de uitbreiding van een landbouwactiviteit, hetgeen hier het geval is.

Uit dit plannetje blijkt dat de stal in principe zou passen op het aanpalende perceel, doch dat hiermee het perceel maximaal volgebouwd zou zijn. Dit is echter geen optie daar de aanvrager laat verstaan dat hij naast de stal ook nog over de nodige buitenruimte dient te beschikken, zoals voor het voorzien van sluifsilos die zich inderdaad buiten de stal dienen te bevinden. Er is nabij dit perceel ook geen ruimte voor de buitenloop van de dieren op een weide.

...”

Vervolgens beslist de verwerende partij op 6 mei 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen en middels wijziging van de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

... ”

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag betreft het bouwen van een mestveestal en bijhorende mestvaalt op een perceel, waarop zich reeds een niet langer bedrijfsgebonden woning bevindt (de Keldermans-schranshoeve).

De stal hoort bij een bestaand landbouwbedrijf, dat zijn exploitatiezetel op ca. 450 meter van de aanvraag heeft, namelijk aan de [REDACTED]. Voor de aanvraag werd een voorwaardelijke vergunning afgegeven. Hiertegen zijn belanghebbende derden in beroep gekomen. De argumentatie van de beroepers wordt in de volgende alinea's besproken.

1^e. Beroeper argumenteert, dat de stal even goed op het direct aan het huidige bedrijf palende perceel kan opgericht worden.

De vertegenwoordiger van de aanvrager heeft een bijkomend plan voorgelegd, waarmee hij wil aantonen dat de inrichting van een stal op het perceel palend aan de bedrijfszetel onmogelijk is.

Het perceel in kwestie is inderdaad eigendom van de aanvrager. De strook vooraan aan straatzijde van dit perceel heeft als bestemming woongebied, de rest van het perceel bevindt zich in agrarisch gebied.

De aanvrager stelt, dat artikel 11,4.1 van de omzendbrief d.d. 08/07/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/01/2002 en 25/10/2002, bepaalt, dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 meter van een woongebied. Hij wijst erop, dat het door de beroeper aangewezen aanpalende perceel geen 300 meter diep is.

De advocaat van de beroeper stelt daar tegenover, dat wel een uitbreiding kan worden voorzien op minder dan 300 meter van het woongebied, aangezien de afstandsregel niet geldt voor de uitbreiding van een landbouwactiviteit, zoals hier het geval is.

De stal met afmetingen 26 x 50 meter + 10 meter is ingeplant op 10 meter van alle perceelsgrenzen. Uit het bijgebrachte plan blijkt, dat de stal in principe zou passen op het aanpalende perceel, doch dat hiermee het perceel maximaal bebouwd zou zijn. Dit is geen optie, aangezien de aanvrager de aandacht erop vestigt, dat hij naast de stal ook nog over de nodige buitenruimte dient te beschikken, voor onder meer het plaatsen van sluifsilo's, die zich inderdaad buiten de stal dienen te bevinden. Er is nabij dit perceel ook geen ruimte voor buitenloop van de dieren op een weide.

De stal heeft geen geïsoleerde ligging, aangezien ze door haar inplanting op 15 meter van de aanpalende hoeve mee deel uitmaakt van het cluster van gebouwen dat zich reeds bevindt aan de [REDACTED]. Het voorzien van een groenscherm zorgt ervoor dat het gebouw zich perfect integreert in het landschap. Zodoende wordt ook het negatieve advies van het departement Landbouw en Visserij weerlegd.

De hinder van deze stal naar de woningen van de beroepers toe kan als beperkt gezien worden. Met de milieuvergunning wordt bevestigd, dat de aanvrager met alle normen

betreffende het minimaliseren van geur- en lawaaihinder in regel is. Bovendien bevindt de stal zich op zo'n 200 meter van de woningen van de beroepers en is de stal gesitueerd in agrarisch gebied, dus zoneëigen.

2°. De stal zou volgens de beroeper afbreuk doen aan de authenticiteit van de aanpalende [REDACTED]. Deze hoeve dateert van de jaren '40 en is bovendien reeds verschillende malen grondig gerenoveerd. Het gebouw staat niet als monument geklasseerd en komt niet voor op de inventaris van het cultuurbezit van België. Dat het hier om een historisch waardevol gebouw zou gaan is zeker een te weerleggen gegeven.

3°. De beroeper stelt de leefbaarheid van het bedrijf zelf in vraag, dit op basis van de leeftijd van de aanvrager (58 jaar). Ook in het advies van het departement Landbouw en Visserij spreekt men van een niet-volwaardig bedrijf.

De toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, zoals in feite overgenomen in de omzendbrief van 8 juli 1997, preciseert aangaande het algemeen begrip "leefbaarheid" in artikel 11.4.1. dat de normen, opgesteld door het Ministerie van landbouw, als maatstaf gehanteerd worden.

De omzendbrief neemt, in het verlengde van de rechtspraak van de Raad van State, aan dat de leefbaarheid (in de zin van economische rentabiliteit) van een bedrijf geen determinerend criterium is bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied, ook al vormt die leefbaarheid niettemin een belangrijk gegeven bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Er dient vermeden te worden, dat onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw, gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied welke de realisatie van de landbouwbestemming in het gedrang brengen (MOSELMAANS, 3., 'Enkele beschouwingen bij de bedrijfswoning in een agrarisch gebied (noot onder R.v.St., nr. 138.883, 24 december 2004)', T.R.O.S., 2005, 39, p. 237; DE BAERDEMAEKER, V., "Agrarische gebieden: stand van de rechtspraak van de Raad van State", T.R.O.S., 2004, 34, p. 83-84). Het is aan de vergunningverlenende overheid om na te gaan of een concrete aanvraag wel om een werkelijk agrarisch bedrijf gaat.

De vraagstelling over de eventuele latere opvolging van het bedrijf door de kleinzoon is niet van stedenbouwkundige aard. De leefbaarheid van een bedrijf kan niet afhangen van de leeftijd van de zaakvoerder. De stal maakt deel uit (hetzij niet fysiek) van een bestaand rendabel bedrijf, waaruit mag geconcludeerd worden dat het hier gaat om een leefbaar bedrijf en dat de oprichting van de mestveestal bij de feitelijke bestemming van het agrarisch bedrijf aansluit.

4°. De beroeper verwijst naar de biologische waarderingskaart, die toont dat het perceel gelegen is in biologisch waardevol gebied. Deze kaarten vormen evenwel geen rechtsgeldige weigeringsgrond. Het perceel is inderdaad gelegen in de nabijheid van bosgebied, maar dit feit kan geen aanleiding geven tot weigering van de vergunning.

5°. De beroeper is verder van mening, dat de voorwaarden van de vergunning met de in rood op de plannen aangeduide wijzigingen het aangevraagde substantieel wijzigen, terwijl er daaromtrent geen nieuw openbaar onderzoek gevoerd werd.

Betreffende de term 'voorwaarde' kan het volgende gesteld worden

Een "voorwaarde" bij een stedenbouwkundige vergunning is te begrijpen als "een maatregel zonder dewelke het voorgestelde project niet voor vergunning in aanmerking

komt". Het enige doel bij het opleggen van een voorwaarde is het "aanvaardbaar maken van een aanvraag die in beginsel niet aanvaardbaar is, in het licht van de beoordelingsbevoegdheid van het bestuur en in het licht van de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen (DE PRETER, F., "Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen", T.R.O.S., 2003, 8)

Dit lijkt sterk op de aangehaalde recente rechtspraak inzake het essentieel wijzigen van plannen. Aangezien het opleggen van een voorwaarde vaak neerkomt op het wijzigen van de plannen, is dit niet verwonderlijk.

De Raad van State oordeelt dat de voorwaarden "beperkt moeten zijn wat de strekking ervan betreft", dat zij "alleen betrekking mogen hebben op bijkomende of bijkomstige gegevens", op "accessoire punten"

De inplanting is een essentieel bestanddeel van de vergunning (R.v.St., Georges Debacker e.a., nr. 112.680, 19 november 2002).

De opgelegde voorwaarde tot wijziging van de bouwhoogte (van 3,40 m op plan tot "maximum 3,00 m") van de keuken in de zijtuinstrook is niet als accessoir punt te beschouwen (R.v.St., Eddy Janssens, nr. 137.239, 16 november 2004).

Er kan dan ook geconcludeerd worden, dat een aanvraag enkel op "accessoire punten" door het opleggen van een voorwaarde gewijzigd kan worden. De vergunning is te weigeren indien ze enkel verleend kan worden mits het doorvoeren van substantiële wijzigingen.

De wijziging betreft in dit geval het naar achteren plaatsen van de mestveestal en aanhorende mestvaalt ten opzichte van haar oorspronkelijke inplanting, dit om een groenscherm van 6 meter breed aan straatzijde toe te staan.

Algemeen worden groenschermen opgelegd om tot een aanvaardbare inpassing van agrarische gebouwen in het landschap te komen. Dat een groenscherm van deze omvang ook aan de straatzijde voorzien wordt is eerder ongebruikelijk. Een visuele groene buffer met een geringere breedte naar de straatkant toe is aanvaardbaar en vereist geen wijzigingen aan de inplanting van de stal zelf.

Het uitvoeren van het overige groenscherm ten noorden en ten westen van de stal is geen essentiële wijziging van de aanvraag. De uitvoering hiervan kan dan ook als voorwaarde blijven bestaan.

De oorspronkelijk aangevraagde inplanting van de vleesveestal kan derhalve blijven en er is geen sprake meer van een essentiële wijziging van het aangevraagde. De stal staat zo ook weer in lijn met de woning, dicht bij de straat, dus minder in het landschap, zodat een minder diepe insnijding in het achterliggende open agrarisch gebied gemaakt wordt.

De aanplakking van het openbaar onderzoek en de vergunningsbeslissing is een bevoegdheid van de gemeente en het bewijs van de attestering is aanwezig.

Het negatieve advies van het departement Landbouw en Visserij wordt omwille van bovenstaande argumenten niet bijgetreden.

Verder wordt de argumentatie van het vorige deputatiebesluit aangehouden.

...

De verwerende partij wijzigt als volgt de voorwaarden zoals opgelegd in eerste aanleg:

“ ...

- *de origineel aangevraagde inplanting van de stal blijft behouden,*
- *het groenscherm aan de noordzijde en de westzijde komt er wel conform de voorwaarden van het schepencollege d.d. 19/01/2010, namelijk:*
 - *het groenscherm, zoals in rood aangeduid op het inplantingsplan, aanplanten tijdens het eerstvolgende plantseizoen na de in gebruik name van de stal;*
 - *deze beplanting minimum 6 m breed uitvoeren met drie rijen hoogstammige bomen met een tussenafstand van 2 meter, aangevuld met een dichte onderbegroeiing van streekeigen struiken, zodat ene dichte houtkant als zichtscherm kan worden ontwikkeld;*
 - *deze beplanting doorlopend en op een vakkundige wijze onderhouden teneinde de afschermende functie ervan optimaal te behouden;*
- *aan de straatzijde wordt een groene buffer met een geringe breedte van één meter voorzien.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing van 6 mei 2010 werd met een aangetekende brief van 1 juni 2010 betekend aan de verzoekende partijen.

Het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging werd door de verzoekende partijen ingesteld met een aangetekende brief van 2 juli 2010 en is bijgevolg tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen menen over het rechtens vereiste belang te beschikken en stellen hierover het volgende:

“ ...

5. Eerste verzoekende partij is eigenaar van een woning op en met grond gelegen te [REDACTED].

Het betreft een zonevreemde woning die thans overeenkomstig de daartoe recent verleende stedenbouwkundige vergunning wordt herbouwd en welke eerdaags na beëindiging van de werken door verzoekende partij en zijn gezin zal bewoond worden als vaste verblijfplaats.

...

Eerste verzoekende partij heeft dan ook tijdens het openbaar onderzoek bezwaarschrift ingediend waarin duidelijk gewezen werd op de nadelen en hinder die hij zal ondervinden

door de tenuitvoerlegging van de vergunning i.e. een ernstige verstoring (geluid- en geurhinder) van de woonomgeving, aantasting van de levenskwaliteit, aantasting van het omliggende landschap en het nabijgelegen natuurgebied en oppervlaktewaterverontreiniging.

6. Tweede verzoekende partij is eigenaar en bewoner van een woning op en met grond gelegen te [REDACTED], het ten opzichte van het vergunde links onmiddellijk aanpalende perceel, waaruit reeds volgt dat moet worden vermoed dat hij over het wettelijk vereiste belang beschikt c.q. moet worden vermoed dat de mogelijkheid van hinder of nadelen ingevolge de bestreden beslissing houdende verlening van de vergunning bestaat

...

Deze hinder of nadelen kunnen in voorkomend geval zonder enige twijfel worden geconcretiseerd, zoals tweede verzoekende partij reeds in zijn bezwaarschrift uiteenzette met name de aantasting van zijn leefomgeving door geluids-, visuele- en stankhinder alsook de aantasting van de landschappelijke waarde.

Verzoekende partijen verwijzen ook in extenso naar hun uiteenzetting ter hoogte van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat alhier mutatis mutandis hernomen wordt geacht.

...

2.

De tussenkomenende partij werpt op dat de eerste verzoekende partij niet over het rechtens vereiste actuele belang zou beschikken, nu deze geenszins in de onmiddellijke nabijheid van het bouwterrein woont. Bovendien zou de eerste verzoekende partij niet aantonen dat zij eigenaar is van de woning aan de [REDACTED] en daar na de beëindiging van de werken zal intrekken.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de eerste verzoekende partij dat zij sinds 4 januari 2011 woonachtig is in de [REDACTED]. Zij bevestigt dat zij daar op het moment van het indienen van het verzoekschrift nog niet woonachtig was, maar wel al eigenaar was van de woning.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De verzoekende partijen kunnen in het licht van het voorgaande dan ook niet bijgetreden worden wanneer zij lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat is gelegen naast of in de nabijheid van het project hen op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van

artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe enig belang in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

2.

De Raad stelt vast dat de eerste verzoekende partij weliswaar eigenaar is van de woning aan de [REDACTED] 3, doch zelf aangeeft er pas 'eerdaags na de beëindiging van de verbouwingswerken' met haar gezin in te zullen trekken. In haar wederantwoordnota bevestigt zij dat ze pas op 4 januari 2011 met haar gezin in de woning aan de [REDACTED] 3 is ingetrokken.

In zoverre de eerste verzoekende partij op het moment van het indienen van het verzoekschrift elders woont, kan zij haar belang niet steunen op de aantasting van haar leefkwaliteit, visuele hinder, geurhinder en geluidsoverlast. Het feit dat de eerste verzoekende partij de woning na de verbouwingswerken met haar gezin zal gaan betrekken, verandert niets aan deze stelling. Het belang moet immers actueel, zeker en vaststaand zijn, zodat een louter toekomstig belang niet kan volstaan. Op het moment van het indienen van haar verzoekschrift doet de eerste verzoekende partij niet blijken van het vereiste belang.

De eerste verzoekende partij stelt enkel dat zij eigenaar is van de woning. De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, verschaft de eerste verzoekende partij geen belang bij de procedure. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden. De eerste verzoekende partij verduidelijkt nergens welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen zij kan ondervinden als eigenares.

De exceptie van de tussenkomenende partij met betrekking tot het belang van de eerste verzoekende partij dient dan ook te worden aangenomen.

3.

De Raad stelt vast dat de tweede verzoekende partij, meer specifiek bij de bespreking van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, voldoende aannemelijk maakt dat zij als eigenares en bewoonster van een woning in de onmiddellijke omgeving van het project rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De Raad wijst in dit verband op de ingeroepen aantasting van de woonkwaliteit, de visuele hinder, de geurhinder en de geluidsoverlast. De aard en de omvang van deze hinder en nadelen zijn, in het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO, bovendien voldoende concreet omschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

De tweede verzoekende partij kan aangemerkt worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de tweede verzoekende partij de schendingen in van de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO en 4.3.1 §2 VCRO, de uitdrukkelijke motiveringsplicht vervat in artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De tweede verzoekende partij licht dit als volgt toe:

“ ...

Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet heeft onderzocht aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1 VCRO meer nog geen enkele concrete en pertinente beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bevat.

De Deputatie weerlegt onder de rubriek “verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening” enkel de in het kader van het administratief beroep opgeworpen bezwaren.

Nergens wordt evenwel een beschrijving van de onmiddellijke en ruimere omgeving van het project verstrekt noch wordt het aangevraagde op haar verenigbaarheid getoetst met de bestaande bebouwing en open ruimten.

Nergens wordt in de bestreden beslissing zelfs maar met een stijlformule voorgehouden dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving laat staan dat de criteria van artikel 4.3.1 juncto artikel 1.1.4 VCRO in de beoordeling betrokken worden.

... ”

De bestreden beslissing poneert enkel na de weerlegging van de argumentatie van het beroepschrift:

“Verder wordt de argumentatie van het vorige deputatiebesluit aangehouden”.

Het is duidelijk dat deze verwijzing in geen geval een concrete ruimtelijke beoordeling in de zin van artikel 4.3.1 VCRO inhoudt.

De overwegingen m.b.t. de beoordeling van een aanvraag moeten bovendien in de beslissing over de vergunningsaanvraag zelf worden opgenomen, gelet op artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

... ”

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Het middel faalt manifest in feite en in rechte en is niet gegrond.

...

Zowel uit het bestreden besluit zelf als uit het administratief dossier blijkt duidelijk dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag in concreto heeft getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

...

Tussenkomende partij wenst op te merken dat de Deputatie een zorgvuldige afweging heeft gemaakt van alle betrokken belangen en dat daarbij rekening werd gehouden met zowel de relevante concrete aandachtspunten van artikel 4.3.1 §2 VCRO als het beginselartikel van artikel 1.1.4 VCRO.

Dat de Deputatie wel degelijk een concrete beoordeling heeft gemaakt van de goede ruimtelijke ordening, blijkt reeds uit het feit dat zij de door het Schepencollege opgelegde voorwaarde inzake de inplanting – hetgeen door verzoekende partijen werd aangevochten in hun administratief beroep – hebben gewijzigd vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening (inplanting van de stal zoals aangevraagd: in lijn met de woning, dicht bij de straat, dus minder in het landschap zodat een minder diepe insnijding in het achterliggende open agrarisch gebied wordt gemaakt). Tevens werd uitdrukkelijk vastgesteld dat de woning van de beroepers op ruim 200 meter gelegen is.

Verzoekende partijen houden er wel een zeer selectieve lezing op na van het bestreden besluit wanneer zij focussen op de ene zinsnede in het bestreden besluit (“Verder wordt de argumentatie van het vorig deputatiebesluit aangehouden”).

De bestreden beslissing omvat daarentegen een omstandige motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onder hoofdstuk 9 “Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening” op blz. 5 t.e.m. 8.

Dat er niet uitdrukkelijk verwezen wordt naar de tekst van artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO en dat er niet uitdrukkelijk een opsomming werd gegeven van alle mogelijke aandachtspunten die hierin opgelijst staan, is niet relevant.

...

Niet alle aandachtspunten moeten dus één voor één op systematische wijze worden besproken. Enkel de relevante of noodzakelijke aandachtspunten moeten bij de beoordeling betrokken worden, hetgeen in casu ook gebeurd is.

...

Dat het bestreden besluit zelfs geen beschrijving van de onmiddellijke omgeving zou bevatten, is manifest onjuist. De Deputatie beschrijft duidelijk dat de stal gebouwd zal worden op 15 meter van de aanpalende hoeve en dat het dus geen geïsoleerde ligging betreft. Tevens wordt overwogen dat de oorspronkelijke inplanting behouden moet blijven zodat een minder diepe insnijding in het achterliggende open agrarisch gebied dient gemaakt te worden (blz. 5 en 6).

De Deputatie heeft een autonome beoordeling gemaakt van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, en heeft daarbij teruggekoppeld naar de bezwaren in het openbaar onderzoek op dit punt en heeft deze op gemotiveerde wijze weerlegd.

Dat de beoordeling van de verenigbaarheid mede is gebeurd in antwoord op de ingediende bezwaren, kan bezwaarlijk een minpunt genoemd worden.

Op die manier blijkt uit de bestreden beslissing uitdrukkelijk waarom de ingediende bezwaren en andersluidende adviezen niet werden gevolgd. Zodoende werd uitdrukkelijk voldaan aan de vereisten inzake de formele motiveringsplicht.

...

Daarenboven moet het bestreden besluit samen gelezen worden met het besluit van het Schepencollege dd. 19 januari 2010 houdende afgifte van de vergunning onder voorwaarden dat zo mogelijk nog beter gemotiveerd is. Minstens kunnen verzoekende partijen uit het administratief dossier duidelijk afleiden waarom de vergunning verleend werd, zodat er geen sprake is van een formeel motiveringsgebrek dat tot de nietigverklaring kan leiden.

...”

3.

In haar wederantwoordnota stelt de tweede verzoekende partij nog:

“ ...

In casu stellen verzoekers echter vast dat deze onmiddellijke omgeving amper in de bestreden beslissing aan bod komt.

Zo vinden we nergens in het bestreden besluit een omschrijving terug van de in de omgeving aanwezige (residentiële) woningen, waaronder deze van verzoekende partijen.

Een loutere beschrijving van de omgeving en het gebruik van loutere affirmaties en stijlformules, zonder concrete en precieze gegevens, kan niet als de vereiste van de beoordeling van de plaatselijke ruimtelijke ordening worden beschouwd.

...

Wanneer er dan toch summier melding wordt gemaakt van de aanwezige woningen, baseert verwerende partij zich op verkeerde feitelijke uitgangspunt nu in het bestreden besluit gesteld wordt dat de afstand tussen de nieuwbouw veestel en de woningen van verzoekers “ruim 200 m” bedraagt, daar waar dit in realiteit slechts 100m is.

...

Ook in casu heeft de verwerende partij de in de omgeving bestaande toestand niet afdoende in haar besluitvorming betrokken, noch wat betreft de ligging ten opzichte van de woningen van verzoekers, noch ten opzichte van het nabijgelegen bosgebied.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand. De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidsstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid

beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren werd uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de beslissing is kunnen komen.

2.

De verwerende partij antwoordt in de bestreden beslissing uitvoerig op de bezwaren van de verzoekende partij. Zij weerlegt afdoende het negatieve advies van het departement Landbouw en Visserij en motiveert afdoende dat de oorspronkelijke inplanting van de veestal behouden moet blijven en er dus geen sprake is van een essentiële wijziging. De verwerende partij laat echter wel na om in te gaan op de 'in de omgeving bestaande toestand'. Nergens in de bestreden beslissing wordt nagegaan wat de bestaande toestand is van de omgeving en wordt dus ook niet onderzocht of de veestal wel functioneel inpasbaar is in deze omgeving.

Zij motiveert haar beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de 'in de omgeving bestaande toestand' als volgt:

“ ...

De hinder van deze stal naar de woningen van de beroepers toe kan als beperkt gezien worden. Met de milieuvergunning wordt bevestigd, dat de aanvrager met alle normen betreffende het minimaliseren van geur- en lawaaihinder in regel is. Bovendien bevindt de stal zich op zo'n 200 meter van de woningen van de beroepers en is de stal gesitueerd in agrarisch gebied, dus zone-eigen.

...”

Dergelijke vaststellingen kunnen niet gezien worden als een concrete, laat staan redelijke en zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder de in de omgeving bestaande toestand.

3.

Het feit dat het aangevraagde in overeenstemming is met de milieuregelgeving en zone-eigen is, volstaat niet om te oordelen dat de aanvraag ook in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Een loutere verwijzing naar de afgeleverde milieuvergunning is onvoldoende om te motiveren dat er geen hinderaspecten zullen zijn ten aanzien van de omwonenden. Het zone-eigen karakter van de aanvraag heeft niet tot gevolg dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in de omgeving. De verwerende partij dient deze aspecten van de goede ruimtelijke ordening concreet te onderzoeken.

De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 4.3.1, §1, 1°, b en 4.3.1, §2 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel door geen, minstens onvoldoende concreet en afdoende, rekening te houden met de 'in de omgeving bestaande toestand'.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk in hoofde van de eerste verzoekende partij.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond, in hoofde van de tweede verzoekende partij.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 mei 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning, onder voorwaarden, wordt verleend voor het oprichten van een vleesveestal, een mestvaalt en de bijhorende erfverhardingen op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER