

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 197.048 van 20 oktober 2009
in de zaak A. 77.113/X-7928.**

In zake : Greta MERTENS,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. VAN WESEMAEL,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Waterloosesteenweg 412 F

tegen :

1. de gemeente LONDERZEEL,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14.

tussenkommende partij :

Jan VAN DEN BRANDE,
die woonplaats kiest bij
advocaat L. RIGAUX,
kantoor houdende te 1082 BRUSSEL,
Dr. Schweitzerplein 18.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Greta MERTENS op 13 maart 1998 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 22 december 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel waarbij aan Jan VAN DEN BRANDE de bouwvergunning wordt verleend voor de afbraak en het heropbouwen van een rundveestal op een perceel gelegen te Londerzeel, Linde 46, kadastraal bekend sectie E, nr. 461/k;

Gelet op het arrest nr. 71.001 van 21 januari 1998 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 12 juni 1998 ingediend door Jan VAN DEN BRANDE;

Gelet op de beschikking van 24 juni 1998 die de tussenkomst van Jan VAN DEN BRANDE toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de beschikking van 12 november 2002 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories van de verzoekster en van de tussenkomende partij;

Gelet op de beschikking van 3 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 mei 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat M. MALFAIT, die loco advocaat P. VAN WESEMAEL verschijnt voor de verzoekster, van advocaat F. DE PRETER, die loco advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat F. van DIEVOET, die loco advocaat M. van DIEVOET verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat S. STEPPÉ, die loco advocaat L. RIGAUX verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. De verzoekster is eigenaar en bewoner van een perceel grond dat paalt aan het perceel van de tussenkomende partij.

1.2. Op 25 maart 1996 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een bouwaanvraag in voor het afbreken en heropbouwen van een rundveestal op een perceel gelegen te Linde 46, kadastraal bekend sectie E, nr. 461/k.

1.3. Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen in woongebied, op de grens met agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is evenmin gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.4. Van 10 april 1996 tot 25 april 1996 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. Er worden drie bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoekster.

Op 3 juni 1996 beraadslaagt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel over de ingediende bezwaren en besluit dat “er (...) geen aanleiding (bestaat) tot weigering van de bouwvergunning (...) op voorwaarde dat de rundveestal opgericht wordt op minimaal 3,00 m van de perceelsgrens”.

1.5. Op 5 augustus 1996 brengt de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies uit, onder de voorwaarde “de stal in te planten op 3,00 m van de linker perceelsgrens en de afstand tussen de stal en de linker perceelsgrens te voorzien van een groenscherm het eerstvolgend plantseizoen na het beëindigen van de ruwbouwwerken”.

1.6. Bij besluit van 9 september 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel wordt de gevraagde bouwvergunning aan de tussenkomende partij verleend.

1.7. Bij arrest nr. 69.683 van 19 november 1997 van de Raad van State wordt de vergunning op vordering van de verzoekster in haar tenuitvoerlegging geschorst. Ingevolge dit arrest wordt bij besluit van 1 december 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel de bouwvergunning van 9 september 1996 ingetrokken.

1.8. Bij besluit van 22 december 1997 wordt aan de tussenkomende partij een nieuwe, thans bestreden, vergunning tot het afbreken en heropbouwen van een rundveestal verleend.

De motivering van het bestreden besluit luidt:

“Gelet op het feit dat het college van burgemeester en schepenen volledig akkoord gaat met het advies van stedenbouw; de buurt dient de lasten, eigen aan het wonen in een woongebied, grenzend aan een landbouwzone, te aanvaarden.

Overwegende dat het woongebied, waar de rundveestal wordt ingeplant, precies ligt op de grens tussen het woongebied, het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied, zodat het agrarisch bedrijf, gezien deze specifieke ligging, bestaanbaar is met de onmiddellijke omgeving, te meer daar het landbouwbedrijf Van Den Brande aldaar ter plaatse ook meer dan 100 jaar onafgebroken gevestigd was.

Overwegende dat het afbreken van de oude, vervallen rundveestal wordt vervangen door een quasi op-dezelfde-plaats-ingeplante nieuwe rundveestal, die uit esthetisch oogpunt een enorme verbetering betekent voor de omgeving. Overwegende dat er in de zone van 3.00m tussen de stal en de perceelsgrens een groenscherm dient te worden opgetrokken het eerstvolgende plantseizoen, zodat de hinder naar de omgeving wordt beperkt. (...)”.

2. Ten gronde

2.1. Standpunten van de partijen

2.1.1. Het enig middel is

“genomen uit de schending van artikel 5 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de schending van het redelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en de miskennis van de uit het Gecoördineerde Decreet op de Ruimtelijke Ordening voortvloeiende verplichting voor de vergunningverlenende overheid om elke

vergunningsaanvraag te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ordening,

Doordat het bestreden besluit een bouwvergunning aflevert voor het bouwen van een rundveestal in woongebied, op drie meter van de perceelsgrens met het perceel van beroepster, derwijze dat de bestaande woning van beroepster op onduidelbare wijze beroofd wordt van rust en belast zal worden met een enorme geur- en lawaaihinder,

Terwijl artikel 5 van het K.B. van 28 december 1972 stelt dat 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,

(...)

En terwijl de bevoegde overheid ertoe gehouden is de bouwvergunning te weigeren, wanneer uit de gegevens van de zaak blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken, met andere woorden wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbroken zal worden,

En terwijl uit de gegevens van het dossier blijkt dat de ontworpen rundveestal het evenwicht tussen het perceel met woning van beroepster en dat van de heer Van Den Brande op ernstige wijze verbreekt, zoals reeds werd vastgesteld door de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel in zijn beschikking dd. 20 augustus 1997, alsook door Uw Raad in zijn schorsingsarrest nr. 69.683 dd. 19 november 1997,

(...)

En terwijl Uw Raad reeds eerder heeft geoordeeld dat een appartementsgebouw dat in een woonzone wordt ingeplant op kleine afstand van volkswoningen, de goede plaatselijke aanleg schendt, nu duidelijk is dat de constructie hinder zal veroorzaken die de normale drempel van de burenhinder overtreft en het evenwicht tussen de erven ingrijpend zal verstoren (...),

En terwijl Uw Raad tevens reeds eerder heeft geoordeeld dat een bergplaats voor veevoerders (groot 20m20 op 13m20, met een nokhoogte van 8m60), op ongeveer 3m50 afstand van de zijdelingse gevel van de woning van de burens, kennelijk van aard is om overdreven hinder voor die burens te veroorzaken en dat de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden, zodat de bouwvergunning is aangetast door kennelijke onredelijkheid (...),

En terwijl, indien Uw Raad in deze zin heeft kunnen oordelen over een bergplaats voor veevoerders, ingeplant op 3m50 van de woning van de burens, zulks nog in veel sterkere mate geldt voor een rundveestal van nog grotere afmetingen, die nog dicht bij de woning van beroepster wordt ingeplant,

En terwijl, wat in concreto de verstoring van het evenwicht tussen de erven betreft, beroepster nog verwijst naar het advies dat het Bestuur Milieuvergunningen op 17 april 1997 heeft uitgebracht naar aanleiding van de milieuvergunningsaanvraag van de heer Van Den Brande :

(...)

En terwijl de Provinciale Milieuvergunningscommissie in zijn advies van 20 juni 1997 het advies van het Bestuur Milieuvergunningen heeft gevolgd en daar nog het volgende heeft aan toegevoegd :

‘In bovengenoemde omstandigheden, de te geringe afstand tot bewoning en in een omgeving die nagenoeg alleen gebruikt wordt voor bewoning, lijkt het niet aangewezen om de exploitatie verder toe te laten in het woongebied voor wat betreft de rubrieken die betrekking hebben op dieren (stallen) en mestopslag’. (...)

En terwijl de aldus afgeleverde bouwvergunning strijdig is met het redelijkheidsbeginsel, doordat de vergunde constructie op zich, door zijn omvang en inplanting (en dus niet enkel door het gebruik ervan) kennelijk van aard is om overdreven hinder voor die burens te veroorzaken en de maat van de gewone ongemakken tussen burens te doen overschrijden, zodat de bouwvergunning is aangetast door kennelijke onredelijkheid,

En terwijl de toekenning van de bouwvergunning in de gegeven omstandigheden dan ook moet aangezien worden als een kennelijk onredelijke beslissing, met name een beslissing die door geen enkele in redelijkheid optredende overheid in de uitoefening van haar zeer ruime discretionaire beoordelingsbevoegdheid zou worden genomen”.

2.1.2. De eerste verwerende partij repliceert dat krachtens de geschonden geachte bepaling “de bouw van een landbouwbedrijf (...) in beginsel vergunbaar (is) in woongebied” en stelt dat “de argumentatie die (de verzoekster) ontwikkelt (...) een zo algemene draagwijdte (heeft), dat zij in wezen neerkomt op een kritiek op artikel 5 van het K.B. van 28 december 1972”. Vervolgens stelt de eerste verwerende partij dat “rekening (wordt) gehouden met de ‘historische rechten’ van (het) meer dan honderd jaar oude bedrijf, terwijl de verzoekster aldaar pas in 1967 een woning heeft opgericht en aldus zelf gekozen heeft om naast de bestaande veestal te bouwen”, terwijl “met de bestreden beslissing (...) de veestal zelfs 3 meter verderaf van haar woning (wordt) gebouwd en (...) er een groenscherm (wordt) aangebracht (...)”. De eerste verwerende partij repliceert verder nog dat de verzoekster “niet op goede gronden (kan) stellen dat enkel de eventuele hinder en de subjectieve rechten van de omwonenden voor de buurt een beslissend criterium voor de toekenning of de weigering van een bouwvergunning kunnen zijn” en dat “de Raad (...) overigens niet bevoegd (is) om de ingeroepen schendingen van subjectieve rechten te sanctioneren” en dat “aldus beschouwd (...) het middel dan ook niet ontvankelijk (is)”. Tot slot betwist de eerste verwerende partij de relevantie van de door de verzoekster aangehaalde rechtspraak.

2.1.3. In haar memorie van antwoord repliceert de tweede verwerende partij dat agrarische bedrijven kunnen worden toegelaten in woongebied mits deze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Zij stelt dat “gezien de ligging van de woonzone, namelijk op de grens met landelijk gebied en woongebied met landelijk karakter, (...) in alle redelijkheid (kan) aangenomen worden dat een rundveestal behoort tot de normale uitrusting van het litigieuze woongebied” en dat “het bestuur (bijgevolg), rekening houdend met de onmiddellijke omgeving, die een nagenoeg uitsluitend landelijk karakter vertoont, terecht (heeft) geoordeeld dat het heroprichten van een rundveestal de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang

brengt en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving” en dat er bijgevolg (...) geen schending van het redelijkheidsbeginsel (...) (is)”.

2.1.4. In haar verzoekschrift tot tussenkomst stelt de tussenkomende partij dat “agrarische bedrijven kunnen worden toegelaten (in de woongebieden), voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”. Volgens de tussenkomende partij is het landbouwbedrijf, “gelet op de specifieke plaatselijke configuratie”, verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, vermits “de gebouwen zich deels in het woongebied en deels in het agrarisch gebied bevinden”. Verder repliceert de tussenkomende partij nog dat er geen schending van het redelijkheidsbeginsel voorligt, vermits het besluit van het college van burgemeester en schepenen “niet van die aard is dat geen enkele andere redelijk handelende overheid tot dit besluit zou gekomen zijn”.

2.1.5. In haar memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekster dat “de bestendiging (...) van een haaks op de goede ruimtelijke ordening staande toestand (...) getuigt van een kennelijke onredelijkheid (...)”. Verder dupliceert de verzoekster nog dat “wat de concrete omstandigheden van onderhavige zaak betreft, (...) het moeilijk betwist (kan) worden dat de oprichting in woongebied van een rundveestal (...) op 3 m afstand van de woning van beroepster, voorkomt als een constructie die het evenwicht tussen het erf van beroepster en dat van de heer Van Den Brande op zeer ernstige wijze verbreekt, zodat de bouwvergunning is aangetast door kennelijke onredelijkheid” en dat de “Raad (...) perfect bevoegd (is) om de kennelijke onredelijkheid van het bestreden besluit vast te stellen en het bestreden besluit te vernietigen”, zodat “het middel (...) ontvankelijk en gegrond (is)”.

2.1.6. In haar memorie herhaalt de tussenkomende partij “dat agrarische bedrijven (...) principieel kunnen worden toegelaten in een woongebied, voor zover deze bedrijven verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”. Zij stelt verder nog dat de verzoekster geen concrete gegevens in verband met overmatige burenhinder bijbrengt en dat “bij de bestreden beslissing (...) in alle redelijkheid met alle elementen van het dossier rekening (werd) gehouden”. Tot slot betwist de tussenkomende partij de relevantie van de door de verzoekster aangehaalde rechtspraak.

2.1.7. In haar laatste memorie herhaalt de verzoekster andermaal dat de constructie hinder zal veroorzaken die de normale drempel van de burenhinder overtreft en het evenwicht tussen de erven ingrijpend zal verstoren, en wijst zij er op dat de bevoegde overheid steeds geval per geval een beoordeling moet maken van de goede plaatselijke aanleg.

2.2. Beoordeling

2.2.1. Artikel 5, 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), bepaalt onder meer:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor (...) agrarische bedrijven.

Deze bedrijven (...) mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

Krachtens het bepaalde in artikel 5, 1.0 van het inrichtingsbesluit kunnen agrarische bedrijven in een woongebied worden toegestaan onder de voorwaarde dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan 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.

2.2.2. In zoverre het middel betrekking heeft op de schending van de stedenbouwkundige regels met betrekking tot de vereiste toetsing van een bouwaanvraag aan de goede plaatselijke aanleg, moet worden vastgesteld dat het niet concreet aangeeft waarom de beslissing van de bevoegde overheid, die toelaat dat een bestaande stal, deel uitmakend van een meer dan 100 jaar oud landbouwbedrijf, wordt vervangen door een nieuwe stal die niet meer tot tegen de perceelsgrens, maar op 3 meter afstand ervan, wordt ingeplant, gepaard gaande met het opleggen van een groenscherm tussen de perceelsgrens en de stal, en getoetst aan de kenmerken van het omliggend gebied, kennelijk onredelijk zou zijn.

Wel voert de verzoekster, los van de concrete gegevens van de zaak, aan dat het vergunnen van “de (geplande) constructie op zich, door zijn omvang en inplanting (...) kennelijk van aard is om overdreven hinder voor (de)

buren te veroorzaken en de maat van de gewone ongemakken tussen de buren te doen overschrijden”.

Het wettigheidstoezicht van de Raad van State betreft in beginsel niet het evenwicht tussen de erven. De vraag of de vergunde constructie kennelijk overdreven hinder voor de buren zou veroorzaken, waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de buren wordt overschreden en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbroken zal worden, behoort principieel tot het domein van het burgerlijk recht. In zoverre behoort het middel niet tot de bevoegdheid van de Raad van State.

Volledigheidshalve weze nog opgemerkt dat, in tegenstelling tot wat de verzoekster poneert, de Raad van State in zijn schorsingsarrest nr. 69.683, met betrekking tot de vergunning van 9 september 1996, geenszins heeft “vastgesteld” dat het evenwicht tussen de percelen was verbroken, doch die vergunning heeft geschorst bij gebrek aan een eigen formele motivering van het college van burgemeester en schepenen.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoekster.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
twintig oktober 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.