

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.358 van 14 september 2010
in de zaak A. 175.910/X-12.983.**

In zake: 1. Peter LEEMANS
2. Cathy SIMOEN (in de vordering tot schorsing)
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Peggy Buysse
kantoor houdend te 9300 AALST
Dendermondsesteenweg 23A
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de gemeente OPWIJK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Lindemans
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

Paul DE COSTER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Houthuys
kantoor houdend te 1500 HALLE
Suikerkaai 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 17 augustus 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 20 juni 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk waarbij aan Paul DE COSTER de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het bouwen van een paardenstal op een perceel gelegen te Opwijk, Vossestraat 42, kadastraal bekend sectie A, nr. 161/e.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 161.965 van 24 augustus 2006 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing verworpen.

De eerste verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de eerste verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 9 november 2006.

Adjunct-auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De eerste verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 19 februari 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marcel Depandelaere, die loco advocaat Peggy Buysse verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Jurgen Blijweert, die loco advocaat Jan Houthuys verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 12 juni 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een paardenstal op een perceel gelegen te Opwijk, Vossestraat 42, kadastraal bekend sectie A, nrs. 159/a en 161/a.

In de verklarende nota, gevoegd bij de aanvraag, wordt het volgende gesteld :

“Het bestaande afdak tegen de rechtse gemeenschappelijke perceelgrens zal afgebroken worden. De aanvrager wenst op zijn perceel een paardenstal te bouwen. De inplanting ervan wordt voorzien op een afstand van 5 m achter het hoofdgebouw en op 2 m van de rechtse gemeenschappelijke perceelgrens. Het gebouw wordt evenwijdig met deze laatste perceelgrens ingeplant. Aan de zijde van de perceelgrens krijgt de kroonlijst een hoogte van 2,60 m”.

3.2. Het betrokken perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

3.3. Op 20 juni 2006 verleent de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. Dit is de thans bestreden beslissing.

Ze is als volgt gemotiveerd :

“Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Overwegend deel

Voorwerp van de aanvraag

Het ingediend project voorziet het bouwen van een paardenstal langs Vossestraat, 42 te Opwijk, kadastraal gekend (afd. 3) sectie A nr. 161 E.

Ligging van het goed

De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Geen APA, geen RUP

Geen BPA.

Geen verkaveling.

Adviezen

Openbaar Onderzoek

zie hoger

Richtlijnen en omzendbrieven

Historiek

Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het aanbouwen van een veranda op 6 april 2004 (kenmerk gemeente : 2004-0058) en voor het verstevigen van de garage + vervangen van het dak op 8 augustus 2000 (ref. gemeente : 2000-0134).

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De bouwplaats situeert zich ten zuiden van de kern van Opwijk, meer bepaald langs de Vossestraat. De Vossestraat is gelegen in de deelgemeente Mazenzele en vormt de grens met de gemeente Asse. De omgeving wordt gekenmerkt door landelijke ééngezinswoningen in open verband en in heterogene stijlen.

Het ingediend project voorziet in het bouwen van een paardenstal na afbraak van een bestaand afdak. Het bestaande afdak tegen de rechtse perceelsgrens wordt afgebroken. De paardenstal is 5,50 m breed en 12 m diep. De kroonlijsthoogte is 2,60 meter en het hoogste punt van het dak is 3,90 meter. De dakvorm is hellend. De stal staat ingeplant op 2 meter van de rechterperceelsgrens en op 5 m. van het hoofdgebouw. Het regenwater van het dak van de stal wordt naar de bestaande regenwaterput afgevoerd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De voorgestelde bebouwing is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Beschikkend deel

Algemene conclusie Om bovenvermelde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord

Besluit

Advies

gunstig”.

3.4. Met een eenzijdig verzoekschrift van 11 augustus 2006 vorderen de verzoekende partijen de stillegging van de werken, nadat zij op 7 augustus 2006 vaststelden dat bakstenen werden aangevoerd. Daarop wordt aan de tussenkomende partij een beschikking van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 11 augustus 2006 waarbij de onmiddellijke stillegging van de werken wordt bevolen, nog dezelfde dag betekend.

IV. Afstand van het geding in hoofde van de tweede verzoekende partij

4. De hoofdgriffier heeft bij de kennisgeving van het arrest houdende verwerping van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit, aan de verzoekende partijen melding gemaakt van artikel 17, § 4ter van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, en van artikel 15ter, § 1 van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State.

Naar luid van voornoemd artikel 17, § 4ter geldt ten aanzien van de verzoekende partijen een vermoeden van afstand van geding wanneer zij, nadat de vordering tot schorsing van een akte of een reglement is afgewezen, geen verzoek tot voortzetting van de rechtspleging indienen binnen een termijn van dertig dagen die ingaat met de kennisgeving van het arrest.

5. De tweede verzoekende partij heeft geen verzoek tot voortzetting van de rechtspleging ingediend binnen de termijn van dertig dagen na kennisgeving van het arrest waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is verworpen. In haren hoofde wordt de afstand van het geding vastgesteld.

V. Onderzoek van de middelen

Enig middel

Uiteenzetting van het middel

6. De verzoeker voert in het enige middel het volgende aan :

“Eerste en enige middel - de schending van de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen zoals bepaald in de Wet van 29 juli 1991 ; het zorgvuldigheid- en motiveringsbeginsel.

De bouwplaats in de Vossestraat te Opwijk is volgens de bestreden beslissing en met verwijzing naar het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 07 maart 1977, gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

Artikel 6.1.2.2. van het KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt met betrekking tot de woongebieden met landelijk karakter :

‘De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven’.

De kwestieuze inrichting is volgens de bestreden beslissing bestemd voor een paardenstal. Dit kan niet worden beschouwd als een agrarische of para-agrarische onderneming, aangezien ze niet is gericht op de productie van landbouwproducten, of daarbij onmiddellijk aansluit of afgestemd is, doch op de eerste plaats gericht is op sport en ontspanning.

Anderzijds bevat de bestreden beslissing geen enkele overweging waaruit zou blijken dat is onderzocht of de voorgenomen paardenstal verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Nochtans is die één van de voorwaarden die, ingevolge de artikelen 5.1.0 en 6.1.2.2. van het KB van 28 december 1972 moeten vervuld zijn opdat in een woongebied met landelijk karakter een hinderlijke inrichting die geen landbouwbedrijf is, kan worden ingeplant.

In de bestreden beslissing is enkel gemotiveerd en in overweging genomen dat het ‘ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal

verantwoord is, zijnde in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd hij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.'

In casu blijkt uit de plaatselijke situatie en plannenregister dat de voorgenomen en aldus vergunde paardenstal voorzeker niet verenigbaar is met de in de onmiddellijke omgeving bestaande woningen evenmin als met de in de omgeving bestaande open ruimte.

De vergunningsverlenende overheid heeft het recht maar ook de plicht elke aanvraag te beoordelen rekening houdende met alle wettelijke voorschriften maar ook met alle feitelijke gegevens. Dit temeer er in casu geen advies van de gemachtigde ambtenaar is gevraagd.

In die context hebben verzoekende partijen ernstige vragen bij de degelijkheid van de voorbereiding van het getroffen besluit dat is genomen amper 8 dagen na neerlegging van de aanvraag en zonder het minste bewijs van onderzoek in concreto.

En dat er in concreto ernstige bezwaren zijn jegens de bestreden beslissing kan als volgt worden samengevat.

1. De vooropgestelde constructie van de paardenstal sluit qua vormgeving en materiaalgebruik niet aan met de woningen in de omgeving. Immers, de achtergevel die in het gezichtsveld van verzoekende partijen valt, wordt opgetrokken in grijze betonsteen.
2. De ingenomen oppervlakte van de vergunde paardenstal houdt een abnormale terreinbezetting in (een paardenstal met oppervlakte van 66 m² opzichtsens een woonhuis van ongeveer 120m²) en bovendien de is bebouwde oppervlakte overdreven is, zeker in vergelijking met de andere percelen in dit gebied.
3. Het houden van vier paarden dient als een hinderlijke bedrijvigheid aanzien te worden, zelfs ofschoon er geen milieuvergunningplicht zou zijn.

Immers, zoals blijkt uit het foto-overzicht wordt door de inplanting van de beoogde paardenstal op amper 2 meter van de woning van verzoekende partijen het uitzicht ernstig geschaad. Anderzijds zullen verzoekende partijen gelet op de voorgenomen en vergunde hoogte van de stal totaal geen zonlicht meer kunnen hebben in hun living en op het terras.

Bovendien wijken de dimensies van het mogelijk gemaakte bouwwerk in belangrijke mate af van de overige naburige gebouwen in dezelfde zone, waarmee de verwerende partij ten onrechte geen rekening heeft gehouden.

De 4 paarden die in de ontworpen stal zullen worden ondergebracht zullen onbetwistbaar reukhinder en geluidshinder veroorzaken, temeer de stal op amper 2 meter van het woonhuis van verzoekende partijen is voorzien. Zelfs de vergunde afstand van 2 meter van de rechter perceelsgrens is niet voldoende om dusdanige hinder te kunnen vermijden. Rekening houdend met de overheersende zuidwestenwinden zal dusdanige hinder nog worden versterkt. Bovendien is de betonvloer van de stalling gegoten tot tegen de gevel van het woonhuis van verzoekende partijen zodat het geluid en in het bijzonder het stampen van de paarden tot in het woonhuis van verzoekende partij zal worden gehoord.

Genieten van het terras en de tuin zal tot het verleden behoren.

Onverminderd de toename van insecten door de aanwezigheid van de paarden in de stal, zullen verzoekende partijen omwille van de uitspoeling van mest vanuit de paardenstal eveneens aanzienlijke hinder ondervinden, temeer de gronden van het perceel van Paul De Coster zijn opgehoogd opzichtsens de gronden van het perceel van verzoekende partijen. Dienvolgens zal de afvloeiing naar de lager gelegen grond van verzoekende partij resulteren in de onmogelijkheid van het houden van stikstofgevoelige planten (rozen, rododendrons,...). Overheersing van nitrofiële planten (brandnetels, kleeftkruid,...) is legio.

Deze hinder wordt enkel mogelijk gemaakt door de verdere bouw en exploitatie van de vergunde paardenstal zodat er een voldoende nauw oorzakelijk verband is tussen de bestreden beslissing en het ingeroepen nadeel van verzoekende partijen”.

Beoordeling

7. Artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bepaalt :

“De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening”.

Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van de goede plaatselijke ordening.

8. Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet ‘afdoende’ zijn.

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening volgt uit de voornoemde bepalingen dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

Wat die beoordeling betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand.

Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid

heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

9. Uit de feitenuiteenzetting blijkt dat de motivering van de bestreden beslissing zich in casu beperkt tot een beschrijving van de bouwplaats en het project, en een, zij het zeer korte, omschrijving van de omgeving die “wordt gekenmerkt door landelijke ééngezinswoningen in open verband en in heterogene stijlen”. Deze beschrijvingen worden evenwel niet betrokken bij de concrete beoordeling van de aanvraag in relatie tot de goede plaatselijke ordening. Aangaande de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt immers enkel het volgende gesteld :

“Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De voorgestelde bebouwing is stedenbouwkundig aanvaardbaar”.

Het dient dan ook te worden vastgesteld dat uit deze redengeving niet afdoende blijkt dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto is geschied.

Het enige middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State stelt de afstand vast in hoofde van de tweede verzoekende partij.

2. De Raad van State vernietigt het besluit van 20 juni 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk waarbij aan Paul DE COSTER de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het bouwen van een paardenstal op een perceel gelegen te Opwijk, Vossestraat 42, kadastraal bekend sectie A, nr. 161/e.

3. De tweede verzoekende partij en de verwerende partij worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van veertien september 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens