RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 207.396 van 16 september 2010
in de zaak A. 128.491/X-11.165.

In zake: Alfred VANKRUNKELSVEN
wonend te 3290 DIEST
Blankelaerstraat 52
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hilde Melotte
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
Vismarkt 8

tegen:

de stad DIEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hans-Kristof Carême
kantoor houdend te 3001 HEVERLEE
Industrieweg 4, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de b.v.b.a. STOETERIJ SNEYERS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Pascal Mallien
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Meir 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 24 oktober 2002, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 26 augustus 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest houdende afgifte aan de b.v.b.a. Stoeterij Sneyers van de stedenbouwkundige vergunning voor het aanpassen van een vergunde paardenfokkerij op een perceel gelegen te Schaffen-Diest, Blanklaarstraat, kadastraal bekend sectie D, nrs. 135/t/deel, 133/s en 135/v.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verzoekende partij heeft een toelichtende memorie ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 23 januari 2003. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 december 2008, zitting waarop de zaak sine die in voortzetting werd uitgesteld.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 mei 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke Bockstaele, die loco advocaat Hilde Melotte verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Hans-Kristof Carême, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Pascal Mallien, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Ann Van Mingeroet 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. Op beroep van de gemachtigde ambtenaar verleent de bevoegde Vlaamse minister op 1 februari 2002 aan de tussenkomende partij de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een rijhal met stallingen en een centrum voor kunstmatige inseminatie op een perceel gelegen te Diest, Blanklaarstraat 50. Meer bepaald wordt deze vergunning verleend onder de volgende voorwaarde:

"(...) dat de geplande werken enkel en alleen kaderen in de uitbating van een paardenfokkerij, dat de rijhal niet als manege mag uitgebaat worden, dat de voorziene brandweg aan de rechterkant van het gebouw enkel in deze optiek zal aangewend worden en dus niet voor het aan- en afrijden van vrachtwagens, dat deze brandweg een breedte van 4,00 m dient te hebben, voorzien van grasdallen of andere met gras ingezaaide verharding.
Naast deze weg dient een groenscherm met een breedte van 3,00 m gaande naar 6,00 m naast de geplande loods te worden aangeplant. Deze groenbuffer bestaande uit hoog- en laagstammige streekeigen beplanting in combinatie van zomergroen en bladhoudend groen dient te worden aangelegd, mits in achtname van de bepalingen terzake van het Burgerlijk Wetboek, tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing van de ruwbouwwerken.
De 3 geplande poorten, die volgens appellant enkel als vluchtweg zouden worden gebruikt, worden in de rechterzijgevel verwijderd en worden geplaatst in de achtergevel van het gebouw. Tevens dient het brandweeradvies van 29 april 1999 strikt te worden nageleefd".

Het voormelde terrein is overeenkomstig het op 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Aarschot-Diest gelegen in agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

De verzoeker woont aan de Blanklaarstraat 52 te Diest, zijnde het perceel dat rechts aan het voornoemde terrein paalt.

4. Op 27 maart 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het stadsbestuur van Diest een aanvraag in voor de stedenbouwkundige vergunning voor het aanpassen van een vergunde paardenfokkerij op het voornoemde terrein.

5. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek wordt één bezwaarschrift ingediend, door de verzoeker.

Op 17 juni 2002 verwerpt het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest dit bezwaarschrift en geeft een gunstig vooradvies waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

"1/ (...)
De inplantingsplaats en de afmetingen van de paardenfokkerij blijven behouden, alleen de indeling wordt gewijzigd dit om een betere functionele werking van de stallen te bekomen. De achtergevel wordt gewijzigd ten opzichte van de vergunning en de kroonlijst wordt gebracht op 5,l2m ipv 3m.
2a/ (...)
Wegens de innerlijke reorganisatie wordt hier een poortje voorzien met een breedte van 2m en dit om het gebouw vanaf de geplande brandweg te kunnen bereiken.
Deze poort zal niet in de rechterzijgevel worden geplaatst maar in de voorgevel op de plaats van de loopband.

Dit punt over het verplaatsen van deze poort zal integraal deel uitmaken van het advies, en men zal er nauwlettend op toekijken dat dit daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

2b-c/ (...)

Op de nieuwe plannen voorziet men een brandweg van 6m en een groene zone van 1m breedte naar 4m.

De voorziene brandweg aan de rechterkant van het gebouw zal enkel in deze optiek aangewend worden en dus niet voor het aan- en afrijden van vrachtwagens, dat deze brandweg een breedte van 4m dient te hebben, voorzien van grasdallen of andere met gras ingezaaide verharding. Naast deze weg dient een groenscherm met een breedte van 3m gaande naar 6m naast de geplande loods te worden aangeplant. Deze groenbuffer bestaande uit hoog- en laagstammige streekeigen beplanting in combinatie van zomergroen en bladhoudend groen dient te worden aangelegd, mits in achtname van de bepalingen terzake van het Burgerlijk Wetboek, tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing van de ruwbouwwerken.

Dit punt over de brandweg zal integraal deel uitmaken van het advies, en men zal er nauwlettend op toekijken dat dit daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

2d/ (...)

Op de bouwplannen dewelke werden vergund op 1 februari 2002 was deze verbindingsweg eveneens voorzien, en daar werd geen enkele opmerking over geschreven.

We zouden voorstellen de weg van 6m te behouden tot aan de parkingplaats 7 en vanaf daar tot aan de brandweg de weg te versmallen op 4m door tegen de voorgevel van het gebouw de groene strook van 2m te voorzien zoals de groenbuffer langsheen de brandweg, en ter hoogte van de rechterzijgevel paaltjes te voorzien zodat de brandweg van hieruit niet bereikbaar is.

Dit punt over de niet gedefinieerde weg zal integraal deel uitmaken van het advies, en men zal er nauwlettend op toekijken dat dit daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

2e/ (...)

Overwegende dat de voorliggende aanvraag zijnde een paardenfokkerij planologisch verenigbaar is met de bestemming agrarische zone en dit conform artikel 11 van het K.B. van 28 december 1972 waarin bepaald wordt dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin.

De voorziene inrichting is aldus planologisch verenigbaar, bovendien gelden er geen afstandsregels naar een woongebied met landelijk karakter toe.

Bovendien dient te worden gesteld dat indien men opteert om te gaan wonen in een woongebied met een landelijk karakter grenzend aan agrarisch gebied men zich er kan aan verwachten dat men geconfronteerd wordt met een agrarische of para-agrarisch bedrijf in zijn buurt.

Wonen in een dergelijk gebied veronderstelt bovendien een zekere verdraagzaamheid ten opzichte van de lasten die eigen zijn aan dit gebied.

Uit de plannen blijkt dat er voldoende afstand gehouden wordt ten opzichte van het perceel grenzend aan de rechterkant en de woning van de aanpalende gebuur staat 30m van de geplande inrichting. Tevens wordt er een groenscherm voorzien aan de rechterzijde, zodat de hinder tot een minimum wordt beperkt

Het voorgelegd project voorziet een groenscherm naar de gebuur Blanklaarstraat 52.

2f/ (...)

De opslag van mest blijft in agrarisch gebied meldingsplichtig vanaf 10m³. Indien er een milieuvergunning vereist is, zal deze onverwijld door de betrokkene aangevraagd worden.

(...)

Sluiten openbaar onderzoek en gunstig advies uit te brengen voor de aanpassing van de vergunde paardenfokkerij dd. 1 februari 2002 op dezelfde

plaats met behoud van dezelfde afmetingen maar met aanpassing van de kroonlijsthoogte aan de achterzijde naar 5,12m, op voorwaarde dat de voorziene brandweg aan de rechterkant van het gebouw niet gerealiseerd wordt tussen de nieuwbouw en de aangrenzende eigenaar, zijnde de enige bezwaarindiener, en mits er een groenscherm naast de geplande loods wordt aangeplant, dit groenscherm bestaat uit hoog- en laagstammige streekeigen beplanting in combinatie van zomergroen en bladhoudend groen, en mits in achtname van de bepalingen terzake van het Burgerlijk Wetboek, tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing van de ruwbouwwerken.
De poort in de rechterzijgevel zal verplaatst worden naar de voorgevel op de plaats van de loopband.
De langsweg vanaf de toegangsweg op 6m te behouden tot aan parking nr.7 en vanaf daar tot op het einde van het op te richten gebouw deze weg te versmallen tot 4m door tegen de voorgevel van het gebouw een groenstrook van 2m te voorzien. Deze groene buffer dient eveneens tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing van de ruwbouwwerken te worden aangeplant.
Overwegende dat de aanvraag planologisch verantwoord is met de bestemming agrarische zone, en dat er volgens de plannen voldoende afstand wordt gehouden ten opzichte van het perceel grenzend aan de rechterkant, en tevens wordt er een groenscherm voorzien zodat de hinder tot een minimum wordt beperkt.
Overwegende dat het achterliggend agrarisch gebied reeds op verschillende plaatsen vrij diep is aangesneden ondermeer door een industrieel complex, een kalverenstal en de aanplanting van een tuinaanlegger, dat de geplande aanvraag minder diep in het landbouwgebied zal ingrijpen door de hierboven aangehaalde aanwezige constructies.
Overwegende dat de aanvraag enkel en alleen kan kaderen in de uitbating van een paardenfokkerij dat de rijhal niet als manège mag uitgebaat worden; dat de bestaande stallen opgericht voor 1960 worden gesloopt en als er een milieuvergunning vereist is deze door de betrokkene zal worden aangevraagd en het advies van de brandweer na te leven".

6. De afdeling Land verleent op 19 juni 2002 het volgende advies:

"Aangezien de grootte van de konstruktie en haar functie blijkbaar vergund zijn, de huidige aanvraag slechts betrekking heeft op de interne verdeling van de paardestallen in de beschikbare overdekte ruimte en de plaatsing van de poortopeningen in de gevels heeft afdeling Land geen verdere bemerkingen of bezwaren tegen voormelde aanvraag".

7. De gemachtigde ambtenaar verleent op 19 juli 2002 een voorwaardelijk gunstig advies, waarvan het beschikkend gedeelte luidt als volgt:

"Advies:
GUNSTIG
Voorwaarden:
- de geplande werken kaderen enkel en alleen in de uitbating van een paardenfokkerij. De rijhal (looppiste) mag niet als manège uitgebaat worden.
- De brandweg aan de rechterkant van het gebouw wordt enkel aangewend in deze optiek en dus niet voor het aan- en afrijden van vrachtwagens. De brandweg heeft een breedte van 4m en wordt aangelegd met grasdallen.

- Tussen de brandweg en de perceelsgrens rechts wordt een groenscherm voorzien met een breedte van minimum 3m, 6m naast het geplande gebouw. Deze groenbuffer bestaat uit hoog- en laagstammige streekeigen beplanting in combinatie van zomergroen en bladhoudend groen. De beplanting wordt uitgevoerd ten laatste tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing van de ruwbouwwerken.
- In de rechter zijgevel worden geen toegangen voorzien. De geplande toegang wordt verplaatst naar de voorgevel".

8. Op 26 augustus 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest de gevraagde vergunning. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het hoger (randnummer 5) aangehaalde citaat uit het collegebesluit van 17 juni 2002 en het hoger (randnummer 7) aangehaalde citaat uit het advies van de gemachtigde ambtenaar worden opgenomen. In het beschikkend gedeelte van het bestreden besluit wordt onder meer het volgende gesteld:

> "Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is
> (...)
> 2/ de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.
> (...)
> 7/ op voorwaarde dat de voorziene brandweg aan de rechterkant van het gebouw niet gerealiseerd wordt tussen de nieuwbouw en de aangrenzende eigenaar, zijnde de enige bezwaarindiener, en mits er een groenscherm naast de geplande loods wordt aangeplant".

9. Op 22 februari 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest de volgende beslissing:

> "Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 26 augustus 2002 houdende de stedenbouwkundige vergunning aan de BVBA Stoeterij Sneyers voor het aanpassen van een vergunde paardenfokkerij op een perceel gelegen te Schaffen - Diest, Blanklaarstraat 50, kadastraal gekend sectie D, nr. 135t/deel - 133s - 135v (nu kadastraal gekend sectie D, nr. 135w - 135t - 134m - 134n);
> Gelet op het beroep tot nietigverklaring van de voormelde beslissing, bij de Raad van State gekend onder G/A 128.491/X-11.165;
> Gelet op het auditoraatsverslag waarin wordt overwogen dat er in de voormelde beslissing een tegenstrijdigheid zou zijn waar enerzijds wordt overwogen dat de voorziene brandweg niet dienstig is voor het aan- en afrijden van vrachtwagens, terwijl anderzijds wordt overwogen dat de voorziene brandweg aan de rechterkant van het gebouw niet gerealiseerd wordt tussen de nieuwbouw en de aangrenzende eigenaar;
> Overwegende dat ter zitting van de Raad van State 12 december 2008 de behandeling van het beroep tot nietigverklaring werd uitgesteld op verzoek van de klager, de heer Vankrunkelsven, en van de BVBA Stoeterij Sneyers om na te gaan of er een minnelijke oplossing aan het geschil kan worden gegeven;
> Overwegende dat er overleg heeft plaatsgevonden tussen de heer Vankrunkelsven, BVBA Stoeterij Sneyers en de stad Diest dd. 23 januari 2009,

en alwaar is gebleken dat de stedenbouwkundige vergunning van 26 augustus 2002 wel degelijk heeft beoogd om de voorziene brandweg aan de rechterkant van het gebouw niet te realiseren;

Overwegende dat in de oorspronkelijke bouwplannen een gewone wegenis aan de rechterkant van het gebouw werd aangevraagd, en waarvan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn éénsluidend gunstig advies onder voorwaarden heeft gesteld dat de brandweg aan de rechterkant van het gebouw enkel wordt aangewend in deze optiek en dus niet voor het aan- en afrijden van vrachtwagens;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in zijn vergunning deze voorwaarde heeft verstrengd in die zin dat de brandweg aan de rechterkant van het gebouw tussen de stoeterij ('nieuwbouw') en de aangrenzende eigenaar zelfs helemaal niet wordt vergund;

Overwegende dat de beslissing steeds zo heeft geluid doch dat omwille van de rechtszekerheid nog eens duidelijk dient te worden gesteld dat de brandweg, aan de rechterkant van het gebouw tussen de stoeterij ('nieuwbouw') en de aangrenzende eigenaar, niet wordt vergund, niettegenstaande er in de stedenbouwkundige vergunning in het beschikkende gedeelte van het advies van de gemachtigd ambtenaar werd vermeld dat de brandweg een breedte van 4 m diende te hebben.

Gelet op het inplantingsplan, gevoegd als bijlage, dat de stedenbouwkundige vergunning dient te verduidelijken;

BESLUIT

Artikel1:

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 26 augustus 2002 houdende de stedenbouwkundige vergunning aan de BVBA Stoeterij Sneyers voor het aanpassen van een vergunde paardenfokkerij op een perceel gelegen te Schaffen - Diest, Blanklaarstraat 50, kadastraal gekend sectie D, nr. 135w - 135t - 134m - 134n dient zo te worden opgevat dat de brandweg aan de rechterkant van het gebouw tussen de stoeterij ('nieuwbouw') en de aangrenzende eigenaar nooit werd vergund; dat het inplantingsplan gevoegd als bijlage voorgaande tracht te verduidelijken; dat een gedetailleerd inplantingsplan wordt opgemaakt en bij deze beslissing wordt gevoegd.

Artikel 2:

Een kopie van deze beslissing wordt overgemaakt aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, bvba Stoeterij Sneyers, mr. Melotte, mr. Mallien en mr. Carême".

Bij deze beslissing wordt een kopie van het inplantingsplan bij de bestreden vergunning gevoegd, waarop bij de strook tussen de rechterzijgevel van de te bouwen stoeterij en het perceel van de verzoeker in handschrift de woorden "geen brandweg" en "geen aan- en afrijden van vrachtwagens" zijn aangebracht.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

10. De tussenkomende partij voert in haar memorie de volgende exceptie aan:

"Uit het verzoekschrift tot nietigverklaring moge uitdrukkelijk blijken dat de heer Alfred VANKRUNKELSVEN akkoord kan gaan met het verleend M.B. van 1 februari 2002, waarbij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, na hoger beroep door de gemachtigde ambtenaar.

Hij neemt het betreffend M.B. op als zijn stavingsstuk nr. 2.

De toenmalig opgestelde plannen door architect Rudi BERTELS, zoals laatst gewijzigd op 21 april 1999, voorzagen alsdan drie nooduitgangen ter hoogte van de gevel van gebuur Alfred VANKRUNKELSVEN:

(...)

Thans heeft men besloten om de betreffende nooduitgangen weg te laten... zodat de brandgang deels wordt geannuleerd, de facto behouden als doorgang.

Wanneer er geen nooduitgangen meer zijn, is er de facto geen brandgang meer nodig. Wel dienen de brandweerwagens rond het gebouw te kunnen rijden.

In de geciteerde beslissing van de bevoegde Vlaamse minister voor Ruimtelijke Ordening wordt daarom ook uitdrukkelijk gesteld in het beschikkend gedeelte :

> 'Tevens dient het brandweeradvies van 29 april 1990 strikt te worden nageleefd'.

Als dusdanig blijft er nog wel een nooduitgang langs de kant van het perceel van de heer VANKRUNKELSVEN, uitgevend op de Blanklaarstraat, doch geldt het niet meer als brandweg... daar er geen nooduitgangen meer uitgeven op de betreffende zijgevel.

Om zekerheid te bekomen, vroeg de heer VANKRUNKELSVEN aan de zaakvoerder van de tussenkomende partij om op 2 maart 2003 de volgende verklaring te ondertekenen :

> 'Ondergetekende Willy SNEYERS, wonende Blanklaarstraat 46 te 3290 Diest, verklaart en bevestigt bij deze dat de aanpalende weg aan het pand Blanklaarstraat 52, bewoond door de heer en mevrouw VANKRUNKELSVEN-COOSEMANS, nooit zal gebruikt worden als toegangsweg tot de achterliggende stoeterij-fokkerij en dit over de ganse lengte van het bovenvermelde gebouw'.

De zaakvoerder van tussenkomende partij heeft dienaangaande geen enkel bezwaar om deze verklaring te ondertekenen. Wel heeft diens raadsman een meer allesomvattend document opgesteld, dat als volgt luidt:

> 'BVBA STOETERIJ SNEYERS, ingeschreven in het H.R. Leuven 101.787, met maatschappelijke zetel te 3290 Diest-Schaffen, Blanklaarstraat 46
>
> En
>
> De heer SNEYERS Willy Sylvain, geboren te Diest op 24 februari 1950, echtgenoot van mevr. SCHEPERS Reinilda, samenwonende te 3290 Diest, Blanklaarstraat 46, in eigen naam en in diens hoedanigheid van zaakvoerder van BVBA STOETERIJ SNEYERS
>
> Verklaren uitdrukkelijk dat de verleende stedenbouwkundige vergunning door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Diest dd. 26 augustus 2002, waartegen een annulatiecontentieux hangende is voor de Raad van State, gekend onder ref. G/A 128.491/X-l1.165, nooit ofte nimmer door henzelf of hun rechtsopvolgers zal mogen benut worden om een aanpalende weg teweeg te brengen tussen de percelen Blanklaarstraat 46 enerzijds en Blanklaarstraat 52 anderzijds die toegang verschaft tot de achterliggende stoeterij/fokkerij, over de ganse lengte van het gebouw.
>
> Voorzover als nodig wordt herbevestigd dat de weg aan de rechterkant van het vermeld gebouw enkel dienstig zal zijn als nooduitgang. Zoals gesteld in het M.B. van de bevoegde Vlaamse minister voor Ruimtelijke Ordening van 1 februari 2002 zal deze weg geenszins mogen aangewend worden voor het aan- en afrijden van vrachtwagens.
>
> Gelet op betreffend totstandgekomen akkoord is het hangend annulatiecontentieux voor de Raad van State G/A 128.491/X-ll.165, zonder voorwerp.

De vereffende zegelrechten worden in twee gelijke helften vereffend'.

Op de laatste dag voor het opstellen van een toelichtende memorie heeft de heer VANKRUNKELSVEN deze verklaring echter nog niet ondertekend.

Uit deze verklaring moge hoe dan ook blijken dat het voor tussenkomende partij geen enkel probleem is te attesteren dat de toegangsweg geenszins kan worden benut, nader gepreciseerd, voor het aan- en afrijden van vrachtwagens, verwijzend naar de beslissing van de bevoegde Vlaamse minister voor Ruimtelijke Ordening van 1 februari 2002.

Desgevallend kan dit geacteerd worden door de Raad van State en naar recht worden vastgesteld dat het belang van verzoeker in het annulatiecontentieux volkomen is komen te vervallen".

11. Met een brief van 11 februari 2010 laat de raadsman van de tussenkomende partij de Raad van State weten dat "men thans wachtende (is) op het intrekken van de verleende stedenbouwkundige vergunning door de stad Diest en het verlenen van een aangepaste stedenbouwkundige vergunning".

12. Met een brief van 22 februari 2010 bezorgt de raadsman van de verwerende partij de Raad van State het hoger (randnummer 9) geciteerde besluit van het college van burgemeester en schepen van de stad Diest van diezelfde dag. In het begeleidend schrijven wordt gesteld dat deze beslissing "van aard (is) om een zgn. tegenstrijdigheid in de bestreden beslissing m.b.t. de brandweg op te heffen, van dien aard dat de verzoekende partij geen belang meer bij het verzoek tot nietigverklaring en diens middelen kan doen gelden".

13. Noch uit de documenten in verband met het gebruik van de toegangsweg waarnaar de tussenkomende partij verwijst, noch uit haar stelling "dat het voor tussenkomende partij geen enkel probleem is te attesteren dat de toegangsweg geenszins kan worden benut" volgt dat het beroep zonder voorwerp is geworden of dat de verzoeker zijn belang bij het beroep verloren zou hebben.

14. Het bestreden besluit is een stedenbouwkundige vergunning die werd verleend op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Het blijkt niet, en de verwerende partij beweert ook niet, dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest van 22 februari 2010 zou steunen op enige decretale rechtsgrond met betrekking tot de ruimtelijke ordening en stedenbouw. Het blijkt niet welk rechtsgevolg de laatstgenoemde beslissing zou hebben ten aanzien van de bestreden stedenbouwkundige vergunning. De meergenoemde beslissing ontneemt de verzoeker niet het rechtens vereiste belang.

15. De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het eerste middel

Uiteenzetting van het middel

16. Het eerste middel wordt als volgt uiteengezet:

"Genomen uit de schending van:
- art. 19 van het K.B. d.d. 28.12.1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;
- de schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur;
- de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en de artt. 2 en 3 van de Wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen d.d. 29.7.1991;

doordat het bestreden besluit een stedenbouwkundige vergunning verleent voor het aanpassen van een vergunde paardenfokkerij die niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en zonder dat er een afdoende motivering wordt gegeven m.b.t. dit essentiële beoordelingscriterium,

terwijl art. 19 van het K.B. d.d. 28.12.1972 op bindende wijze voorschrijft dat een vergunning slechts mag worden afgegeven voor zover de uitvoering van de werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, dat de vergunningverlenende overheid hierover op redelijke en zorgvuldige wijze dient de oordelen en de vergunningverlenende overheid de plicht heeft om haar besluit zowel in rechte als in feite op afdoende wijze te motiveren.

Toelichting

1.

Het terrein in kwestie is niet gesitueerd binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats gebaseerd op de voorschriften van het vigerend gewestplan.

Belangrijk is echter dat, zelfs als de aanvraag niet in strijd is met het gewestplan, de vergunning slechts kan afgegeven worden voor zover de uitvoering van de werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Uiteraard heeft de vergunningverlenende overheid ter zake een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.

De verzoekende partij zal echter aantonen dat de verwerende partij de grenzen van de bevoegdheid te buiten is gegaan, door tegen alle feitelijke omstandigheden van de zaak in en met een manifest gebrek aan zorgvuldigheid in de besluitvorming, een kennelijk onredelijke beslissing te nemen, die derhalve wel degelijk door Uw Raad kan vernietigd worden.

Uw Raad kan daarbij enkel rekening houden met de feiten en de stukken en de beoordeling ervan die in de beslissing zelf zijn vermeld (...).

2.

Het oordeel over de toelaatbaarheid en de voorwaarden van een vergunning vereist een afweging of de bouwwerken wel verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg, de goede ruimtelijke ordening in het algemeen, het nabuurschap, enz. (...).

Zoals reeds hoger werd vermeld en tevens uit de stukken blijkt, is het thans bestreden besluit het resultaat van een vijfde poging van de BVBA STOETERIJ SNEYERS om een vergunning te bekomen.

De vorige pogingen kenden geen of hoogstens een zeer beperkt succes met als gevolg dat de BVBA STOETERIJ SNEYERS zich niet kon vinden in de opgelegde voorwaarden.

Uit alle adviezen en beslissingen blijkt stelselmatig dat ofschoon de overheden, waaronder de verwerende partij, zich ertoe verbinden nauwgezet erop toe te zien dat de voorziene brandweg niet zal aangewend worden door de BVBA STOETERIJ SNEYERS voor het aan- en afrijden van vrachtwagens, thans in het bestreden besluit wordt gesteld dat de jure de voorziene brandgang deels wordt geannuleerd doch de facto behouden als doorgang.

Het hoeft geen uitgebreid betoog dat die toestand, voor zover rechtsgeldig, zal leiden tot een beperking van de rechten van de verzoekende partij die geconfronteerd zal worden met bijkomende overlast.

3.

Daarenboven blijkt dat er in de bestreden beslissing wat betreft de plaats van de voorziene poort(en) onduidelijkheid en zelfs tegenstrijdigheid is tussen de motivering en de beslissing.

Dienaangaande wordt eraan herinnerd dat - omtrent een eerdere aanvraag - bij ministerieel Besluit van 1 februari 2002 het beroep van de Gemachtigde Ambtenaar werd ingewilligd, doch een voorwaardelijke vergunning werd afgeleverd (...).

In art. 2 van dat Besluit wordt o.m. gesteld dat een vergunning wordt verleend voor de aangeduide werken onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de 3 geplande poorten, die volgens de BVBA STOETERIJ SNEYERS enkel als vluchtweg zouden worden gebruikt, in de rechterzijgevel worden verwijderd en geplaatst in de achtergevel van het gebouw.

Het bestreden besluit vermeldt echter in het motiverende gedeelte dat de poort niet in de rechterzijgevel zal worden geplaatst maar in de voorgevel op de plaats van de loopband; in het beschikkend gedeelte van hetzelfde besluit wordt dienaangaande niets meer vermeld.

Het kan dan ook niet ernstig betwist worden dat de bestreden beslissing niet enkel gebrekkig is genomen, doch bovendien kon de verwerende partij redelijkerwijze niet beslissen dat het project in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening.

4.

Zoals uit hoger vermelde uiteenzetting blijkt kan de verwerende partij niet ernstig voorhouden dat zij zorgvuldig en in redelijkheid heeft gehandeld met in achtname van de plaatsgesteldheid en een goede plaatselijke ordening, alsook afdoende heeft gemotiveerd en beslist.

Daar waar precies in dergelijke gevallen uitdrukkelijk en omstandig dient gemotiveerd te worden, dient de verzoekende partij vast te stellen dat het bestreden besluit ter zake geen of in ieder geval een uiterst gebrekkige motivering en dito beslissing heeft gegeven.

5.

Dit gebrek is des te ernstiger nu uit de toelichting bij het tweede middel (...) blijkt dat de verwerende partij op frappante wijze is afgeweken van eerdere beslissingen, in welk geval de motiveringsplicht nog strenger is.

Eenmaal de overheid in een bepaalde zaak tot een opportuniteitsoordeel is gekomen (i.c. poort in de achtergevel van het gebouw - brandgang onder welbepaalde voorwaarden), mag de overheid niet zomaar in een latere beslissing in dezelfde zaak een tegenovergestelde opvatting als grondslag voor die nieuwe beslissing nemen tenzij precieze, concrete elementen worden vermeld waaruit blijkt waarom de overheid van opvatting is veranderd (...).

6.

Zoals hierboven reeds omstandig toegelicht, zijn de motieven die wel in het bestreden besluit voorkomen onjuist en inconsistent.

Uit de eerdere adviezen en beslissingen blijkt overduidelijk dat het de bedoeling is dat de poort definitief in de achtergevel van het gebouw wordt geplaatst waardoor de overlast voor de verzoekende partij hopelijk tot een minimum beperkt blijft.

Het bestreden besluit schept hieromtrent verwarring en laat vermoeden dat minstens de facto de poort op een andere plaats zal ingeplant worden.

7.

De verwerende partij kan zich ook niet verschuilen achter de gunstige adviezen van het College van Burgemeester en Schepenen van 17 juni 2002 en van de afdeling Land van AMINAL van 19 juni 2002, vermits volgens vaste rechtspraak van Uw Raad de verwerende partij haar eigen motieven moet doen kennen (...), quod non in casu.

8.

Het bestreden besluit is dan ook een mooi voorbeeld van hoe het, op het vlak van de motivering en de beslissing, niet moet.

De in de aanhef aangehaalde beginselen en wettelijke bepalingen zijn dan ook geschonden, zodat het eerste middel gegrond is".

Beoordeling

17. In het middel wordt onder meer aangevoerd dat het bestreden besluit zich tegenspreekt wat betreft de plaats van de voorziene poorten en wat betreft de "brandgang (die) deels wordt geannuleerd doch de facto behouden als doorgang".

18. Het bestreden besluit legt als voorwaarde op de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven, waaronder de voorwaarde dat "de brandweg aan de rechterkant van het gebouw (...) een breedte (heeft) van 4m en wordt aangelegd met grasdallen". Verder legt het bestreden besluit als voorwaarde op dat "de voorziene brandweg aan de rechterkant van het gebouw niet gerealiseerd wordt tussen de nieuwbouw en de aangrenzende eigenaar". In haar memorie stelt de tussenkomende partij met betrekking tot deze brandgang dat "de brandweerwagens rond het gebouw (dienen) te kunnen rijden".

Door enerzijds op te leggen dat de vier meter brede brandweg aan de rechterkant van het gebouw moet worden "aangelegd met grasdallen" en anderzijds op te leggen dat deze brandweg "niet gerealiseerd wordt", bestaat er tegenstrijdigheid in de motieven van de bestreden beslissing.

19. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 26 augustus 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest houdende afgifte aan de b.v.b.a. Stoeterij Sneyers van de stedenbouwkundige vergunning voor het aanpassen van een vergunde paardenfokkerij op een perceel gelegen te Schaffen-Diest, Blanklaarstraat, kadastraal bekend sectie D, nrs. 135/t/deel, 133/s en 135/v.

2. 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 zestien september 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,	griffier

De griffier **De voorzitter**

Tiny Temmerman **Roger Stevens**