

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 86.757 van 11 april 2000
in de zaak A. 85.237/X-9036.**

In zake : Roger MEYNEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. MERTENS,
kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad
van Limburg.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Roger MEYNEN op 6 juli 1999 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 12 mei 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg waarbij aan K. IMPENS de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning van een grond gelegen aan de Nielerstraat te Opoeteren voor lot 1, "namelijk een bestemming van het achtergebouw als paardenstal met een maximum oppervlakte van dit achtergebouw van 58,5 m²";

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
L. VERMEIRE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 25 november 1999
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 december
1999;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat W. MERTENS, die verschijnt voor verzoeker, en van bestuurssecretaris T. ROOSEN, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur L. VERMEIRE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg bij besluit van 26 mei 1977 de vergunning heeft verleend voor het verkavelen van een grond gelegen aan de Nielerstraat te Opoeteren in 8 loten; dat de kavels zijn bestemd voor "residentieel gebruik (een woongelegenheden per kavel)"; dat artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt dat het oprichten van "vrijstaande achtergebouwtjes" is toegelaten "doch enkel in functie van bergplaats" en dat "de totale oppervlakte hiervan (...) 40m² niet (mag) overschrijden", en "dienen opgetrokken in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw"; dat deze verkaveling volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgesteld gewestplan Limburgs Maasland gelegen is in woongebied met landelijk karakter; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik op 12 februari 1986 aan Karl-Heinz IMPENS de bouwvergunning heeft verleend voor het bouwen van een woning met berging op het lot 1 van voormelde verkaveling, palende aan verzoekers eigendom, zijnde lot 2 van deze verkaveling; dat Karl IMPENS op 29 juni 1998 bij het college van burgemeester en

schepenen van de stad Maaseik een aanvraag heeft ingediend tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor lot 1, met name "bijgebouw groter dan 40 m² - bestemming v/h bijgebouw : paardenstal en bergplaats"; dat de beoogde paardenstal een bouwwerk betreft van 6,60 m op 8,85 m, onderverdeeld in drie stallen en een wasruimte, in te planten op 17 m van de achtergevel van zijn woning en op 3 m van de perceelsgrens; dat de eigenaars van de loten 3, 4, 5, 7, en 8 een "akkoord met wijziging van verkaveling" hebben ondertekend; dat de eigenaar van de loten 7 en 8 bij een ter post aangetekende brief van 6 juli 1998 heeft verklaard dat zijn akkoord was verleend op basis van "vrij schaars(e) en zeker niet volledige informatie", en thans "niet meer akkoord te gaan", dit "na inzage van de plannen horende bij het openbaar onderzoek en na de toestand grondig te hebben geëvalueerd"; dat met een ter post aangetekende brief van dezelfde datum ook de eigenaar van lot 3 om dezelfde redenen aan het college meedeelde de wijziging niet meer goed te keuren; dat de eigenaars van lot 6 bij een brief van 24 juli 1998 aan het college hebben meegedeeld zich "neutraal" op te stellen; dat verzoeker met een ter post aangetekende brief van dezelfde datum uitdrukkelijk verzet heeft aangetekend tegen de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning; dat het college van burgemeester en schepenen op 12 oktober 1998 een ongunstig pre-advies heeft uitgebracht omdat het bouwen van een paardenstal hinderlijk is voor de bewoners in de omgeving en de verkavelingsvoorschriften een bijgebouw met bestemming paardenstal niet toelaten omwille van de hinder die een zodanige stal veroorzaakt in deze residentiële woonwijk; dat de gemachtigde ambtenaar op 17 november 1998 een ongunstig advies heeft uitgebracht op grond van de redenen vermeld in het ongunstig pre-advies van het college; dat het college bij besluit van

1 december 1998 de wijziging van de verkavelingsvergunning heeft geweigerd op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar; dat Karl IMPENS op 7 januari 1999 beroep heeft ingesteld tegen deze weigeringsbeslissing bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg; dat de bestendige deputatie bij het bestreden besluit van 12 mei 1999 het beroep heeft ingewilligd en de gevraagde vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning heeft verleend; dat dit besluit is gemotiveerd als volgt :

"Overwegende dat de beoogde constructie (stal voor drie paarden) wordt opgericht binnen een verkaveling waarbinnen nog een gelijkaardige stal werd vergund, dat de voorgestelde constructie qua vormgeving en materiaalgebruik aansluit bij de voorliggende woning; dat de ingenomen oppervlakte geen abnormale terreinbezetting inhoudt;

Overwegende dat het houden van drie paarden bezwaarlijk kan aanzien worden als een hinderlijke bedrijvigheid aangezien de milieuwetgeving voor het stallen van minder dan 5 paarden en een mestopslag van 2 m³ geen milieuvergunning en zelfs geen aktename voorziet;

Overwegende dat artikel 55 § 2 van het decreet op de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 werd geëerbiedigd; dat zes van de acht eigenaars van een lot binnen de verkaveling de aanvraag mede ondertekenden en zich expliciet akkoord verklaarden met een wijziging van de oppervlakte en de bestemming van respectievelijk 58,41 m² in plaats van 20 m² en paardenstal in plaats van bergplaats;

Overwegende dat de overige eigenaars die de aanvraag voor de verkavelingswijziging niet mede ondertekenden bij een ter post aangetekenden zending in kennis werden gesteld van het voornemen van de aanvrager; dat slechts een van deze eigenaars zijn verzet te kennen gaf en een andere zijn neutrale opstelling; dat derhalve slechts één van de acht eigenaars formeel en volgens de wettelijke bepalingen zijn verzet te kennen gaf;

Overwegende dat binnen een termijn van dertig dagen volgend op het indienen van de aanvraag, twee eigenaars die eerder de aanvraag mede ondertekenden alsnog een aantal bezwaren uitten en desondanks beweerden zich neutraal te willen opstellen; dat het college van burgemeester en schepenen hierop reageerden met een vraag aan alle eigenaars van de verkaveling of ze wel degelijk akkoord waren, alsmede met een openbaar onderzoek; dat echter een eenmaal gegeven akkoord geacht wordt weloverwogen te zijn en

dat het herroepen van eenmaal gegeven akkoorden een normale rechtsgang ernstig verstoort en dat daarop niet hoeft te worden ingegaan;

Overwegende dat het beroep kan ingewilligd worden";

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoeker in een tweede middel de schending aanvoert van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 53, § 3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van het motiveringsbeginsel, dat verzoeker in de uiteenzetting van het middel betoogt dat artikel 55, § 3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening bepaalt dat de beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse regering met redenen worden omkleed, dat de motivering van het bestreden besluit niet toelaat na te gaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die, zowel in rechte als in feite, juist zijn en/of de vergunningverlenende overheid die correct heeft beoordeeld en/of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen, en dat het bestreden besluit het ongunstig advies van het schepencollege, het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar en de bezwaren niet afdoende weerlegt en niet uitlegt waarom in strijd met die adviezen de gevraagde vergunning toch kon worden verleend; dat, wat betreft de

feitelijke gegevens die aan het bestreden besluit ten grondslag liggen, verzoeker betoogt dat de "gelijkaardige stal" waarnaar wordt verwezen, een stal is met een oppervlakte van slechts 40 m², terwijl de door de bestreden beslissing toegelaten stal 50% groter is, en bijna 30 m verwijderd van de dichtstbijzijnde woning, en dus niet als "gelijkaardig" kan worden beschouwd qua ruimtelijke ordening, dat ook de overweging dat de voorgestelde constructie qua vormgeving en materiaalgebruik aansluit bij de voorliggende woning in strijd is met de realiteit, aangezien uit de materialen die nu reeds zijn gebruikt, blijkt dat de linkerzijgevel die in zijn gezichtsveld valt, werd opgebouwd uit grijze betonblokken die daarenboven slordig zijn ingevoegd, en niet uit eerste keuze bruinrode baksteen zoals de voorliggende woning, dat de overweging dat de ingenomen oppervlakte geen abnormale terreinbezetting inhoudt eveneens in strijd is met de realiteit, aangezien circa 42% van de bebouwde oppervlakte van het perceel dienst doet als paardenstal, en bovendien de bebouwde oppervlakte van het perceel overdreven is, zeker in vergelijking met de andere percelen in deze residentiële verkaveling, dat de motivering dat het houden van drie paarden bezwaarlijk kan aanzien worden als een hinderlijke bedrijvigheid aangezien geen milieuvergunning en zelfs geen aktenaam is vereist, geen afdoende motivering is, zeker niet indien rekening gehouden wordt met het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar en van de stad Maaseik die uitdrukkelijk stellen dat de bouw van een paardenstal zoals voorzien in de betreffende verkaveling hinderlijk is voor de bewoners en de omgeving, zoals ook in zijn bezwaarschrift aangevoerd, dat Karl IMPENS reeds gebouwen tot stand heeft gebracht, zodat de wijziging van een verkavelingsvergunning, die zulk een voldongen feit bekrachtigt, hoe dan ook slechts uitzonderlijk kan zijn en zich door gewichtige en ernstige redenen moet laten verantwoorden, dat er tegelijk moet worden aangegeven waarom de redenen van goede plaatse-

lijke aanleg waardoor de bepalingen van de verkavelingsvergunning verantwoord waren niet langer deugdelijk zijn, en waarom het met schending van die bepalingen voltrokken feit beter dan deze laatste met de goede plaatselijke aanleg overeenkomt, dat dergelijke motivering nergens is terug te vinden in het bestreden besluit, en dat nergens op afdoende wijze wordt uitgelegd waarom de standpunten van de gemachtigde ambtenaar, het schepencollege en de bezwaarindieners onjuist zouden zijn;

Overwegende dat de verwerende partij in haar nota het middel niet heeft beantwoord;

Overwegende dat luidens artikel 55, § 1, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, onder meer artikel 53 van dit decreet mede van toepassing is op verkavelingsvergunningen, en dat luidens artikel 55, § 2, van hetzelfde decreet, de bepalingen tot regeling van de verkavelingsvergunning mede van toepassing zijn op de wijziging ervan;

Overwegende dat artikel 53, § 3, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalt dat de beslissingen van de bestendige deputatie over een beroep met redenen worden omkleed; dat deze motiveringsverplichting inhoudt dat in de beslissing zelf de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn;

Overwegende dat, wanneer de bestendige deputatie in beroep uitspraak doet over een bouw- of verkavelingsaanvraag, zij optreedt, niet als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur; dat zij, om te voldoen aan de haar

opgelegde motiveringsplicht, er als orgaan van het actief bestuur niet toe gehouden is alle in de administratieve beroepsprocedure aangevoerde middelen en argumenten te beantwoorden; dat zij kan volstaan in de beslissing duidelijk aan te geven door welke met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij is verantwoord; dat deze redengeving des te nauwkeuriger en preciezer moet zijn wanneer de gevraagde vergunning in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen was geweigerd; dat dit des te meer het geval is wanneer de gevraagde vergunning tot doel heeft de regularisatie van de in strijd met de afgegeven vergunningen opgerichte bouwwerken mogelijk te maken; dat in zodanig geval de wijziging van een verkavelingsvergunning alleszins dient aan te geven waarom de redenen van goede plaatselijke aanleg waardoor de bepalingen van de verkavelingsvergunning verantwoord waren niet meer deugdelijk zijn en waarom de met schending van die bepalingen gecreëerde toestand beter dan deze laatste met de goede plaatselijke aanleg overeenstemt;

Overwegende dat de betrokken verkavelingsvergunning is bestemd voor "residentieel gebruik (een woongelegenheden per kavel)", waarbij "het oprichten van vrijstaande achtergebouwtjes is toegelaten, doch enkel in functie van bergplaats" waarvan "de totale oppervlakte (...) 40 m² niet (mag) overschrijden"; dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat op 6 mei 1998 procesverbaal werd opgesteld wegens "bouw zonder vergunning van paardenstal annex bergruimte * overtreding art 42 van de wet op de R.O. & de stedenbouw (...) * overtreding art 3 verkavelingsvoorschriften verkaveling met ref. 874.2/252 Opoeteren (ref ROHM 7138 V 220)"; dat de aanvrager, na op 25 mei 1998 een onvolledige bouwaanvraag voor het bouwen van een berging van 55,11 m² te hebben ingediend, op 29 juni 1998 de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning heeft ingediend;

dat de gevraagde wijziging beoogt op lot 1 een achtergebouw op te richten met een oppervlakte van 58,41 m² te gebruiken als paardenstal;

Overwegende dat met betrekking tot de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening het bestreden besluit is beperkt tot de motivering dat "de beoogde constructie (stal voor drie paarden) wordt opgericht binnen een verkaveling waarbinnen nog een gelijkaardige stal werd vergund, dat de voorgestelde constructie qua vormgeving en materiaalgebruik aansluit bij de voorliggende woning; dat de ingenomen oppervlakte geen abnormale terreinbezetting inhoudt", en dat "het houden van drie paarden bezwaarlijk kan aanzien worden als een hinderlijke bedrijvigheid aangezien de milieuwetgeving voor het stallen van minder dan 5 paarden en een mestopslag van 2m³ geen milieuvergunning en zelfs geen aktenaam voorziet"; dat een dergelijke motivering op het eerste gezicht niet als afdoende kan worden beschouwd; dat de motivering dat een "gelijkaardige stal" werd vergund binnen de verkaveling, zonder hierover enig concreet gegeven aan te brengen, geen aanvaardbaar motief lijkt te kunnen zijn om nog een tweede stal voor drie paarden in een door de stedenbouwkundige voorschriften als uitsluitend "residentiële" verkaveling met kavels met een oppervlakte van ca. 10 are te kunnen toelaten als in overeenstemming met deze bestemming die als zodanig blijft behouden; dat dit eveneens het geval is met het motief dat de voorgestelde constructie "qua vormgeving en materiaalgebruik aansluit bij de voorliggende woning", en dat "de ingenomen oppervlakte geen abnormale terreinbezetting inhoudt"; dat de stedenbouwwetgeving en de milieuwetgeving twee afzonderlijke wetgevingen zijn met elk een eigen finaliteit; dat uit het niet milieuvergunningsplichtig zijn van bepaalde activiteiten en toestanden niet ipso facto lijkt te kunnen worden afgeleid dat zij in over-

eenstemming zijn met het "residentieel" karakter van een woongebied; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voormeld artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoeker laat gelden dat zijn woon- en leefklimaat als aanpalende buur van het perceel waarop de wijziging van de verkavelingsvergunning betrekking heeft, ernstig wordt geschaad, dat, zoals blijkt uit het foto-overzicht zijn uitzicht ernstig wordt geschaad door de inplanting van de beoogde stal op amper 14 m van zijn woning in een residentiële verkaveling, dat de dimensies van het mogelijk gemaakte bouwwerk in belangrijke mate afwijken van de overige naburige gebouwen in dezelfde zone, dat de paarden die in de ontworpen stal zullen worden ondergebracht reukhinder zullen veroorzaken, dat er ook geluidshinder zal zijn, dat de afstand van 14 m tot zijn woning niet voldoende is om deze hinder te kunnen vermijden, die nog zal worden versterkt door de overheersende zuidwestenwinden, dat genieten van zijn terras en tuin tot het verleden zal behoren, dat door de uitspoeling van mest vanuit de paardenstal naar zijn lager gelegen perceel stikstofgevoelige planten die in een groot deel van zijn tuin zijn aangeplant (bv. rhododendrons, deutzia, rozen ...) zullen afsterven, en er een overwoekering zal komen van nitrofiele planten zoals brandnetels, kleeftkruid, enz., dat deze hinder mogelijk wordt gemaakt doordat de bestemmingswijziging van berging naar paardenstal is verleend, en moeilijk valt in te zien hoe nadien een bouwvergunning die in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften nog kan worden geweigerd;

Overwegende dat de verwerende partij opwerpt dat de ingeroepen hinder enkel in oorzakelijk verband kan staan met de eventueel nog te verlenen bouwvergunning en in feite zelfs enkel met de wijze waarop de stal zal worden gebruikt, en derhalve louter hypothetisch is,

dat er niet kan worden geklaagd van visuele hinder, aangezien het erf van Karl IMPENS omgeven is door een beukenhaag en een groen blijvende ligusterhaag, dat de beweerde geurhinder niet in causaal verband staat met de bestreden beslissing, maar het gevolg zou zijn van de wijze van stallen en een gebrek aan hygiëne en verzorging, dat objectief gezien een paardenstal voor drie paarden niet als een hinderlijke inrichting wordt aanzien nu het noch vergunnings- noch meldingsplichtig is volgens VLAREM, dat om dezelfde reden ook de beweerde geluidshinder niet ernstig is, en dat het nadeel ingevolge de afvloeiing van mest kan voorkomen worden door een aangepaste vloer, hetgeen in de bouwvergunning kan worden opgelegd;

Overwegende dat de beoogde bouwvergunning voor het oprichten van een paardenstal met drie boxen slechts kan worden verleend ingevolge de bestreden vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning; dat zij er de noodzakelijke rechtsgrond van vormt, zodat er een voldoende nauw oorzakelijk verband bestaat tussen het ingeroepen nadeel en de bestreden beslissing, die met dat doel is verleend; dat voor het overige verzoekers uiteenzetting en bijgebrachte stukken voldoende concrete gegevens bevatten die, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij stelt, aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen zoals bedoeld door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 12 mei 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg waarbij aan K. IMPENS de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning van een grond gelegen aan de Nielerstraat te Opoeteren voor lot 1, "namelijk een bestemming van het achtergebouw als paardenstal met een maximum oppervlakte van dit achtergebouw van 58,5 m²".

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op elf april tweeduizend, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter,
		staatsraad,
Mevr.	G. DE KEYSER,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. DE KEYSER.

J. BOVIN.