

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN
Zitting van 28 juli 2022

DOSSIERGEGEVENS

Referentie omgevingsloket: 2021047262

Referentie provincie: OMBER-2022-0015

Er werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor allerlei handelingen aan een hondenpension, op een terrein gelegen te Bos Dellen 5, 2460 Kasterlee, met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 219 T 0 door:

- **Hoeve Hoogland**, Hoek 53, 2460 Tielen, vertegenwoordigd in de beroepsprocedure door Tristan Carolus en Wouter Vaassen (advocaten), Av. H. Jaspas 103, 1060 Brussels. De ingedeelde inrichting is gekend onder inrichtingsnummer 20201218-0116 en wordt geëxploiteerd door de aanvrager.

Het college van burgemeester en schepenen van **Kasterlee** heeft op 29 november 2021 een voorwaardelijke vergunning afgeleverd.

Tegen dat besluit werd een beroep ingediend bij de deputatie van de provincie Antwerpen op 6 januari 2022 door het betrokken publiek:

- **Global Action in the Interest of Animals**, Ravensteingalerij 27, 1000 Brussel, vertegenwoordigd door Anthony Godfroid (advocaat), Drijverslaan 13, 2970 Schilde.

Het beroep werd ontvankelijk en volledig verklaard op 2 februari 2022.

Het beroep moet worden behandeld volgens de gewone procedure met POVC.

OMSCHRIJVING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

VERGUNNINGSAANVRAAG ZOALS INITIEEL INGEDIEND OP 16 APRIL 2021 EN VERVOLLEDIGD OP 29 MEI (PIV2) 2021 EN 19 JUNI 2021 (PIV3)

De vergunningsaanvraag omvat:

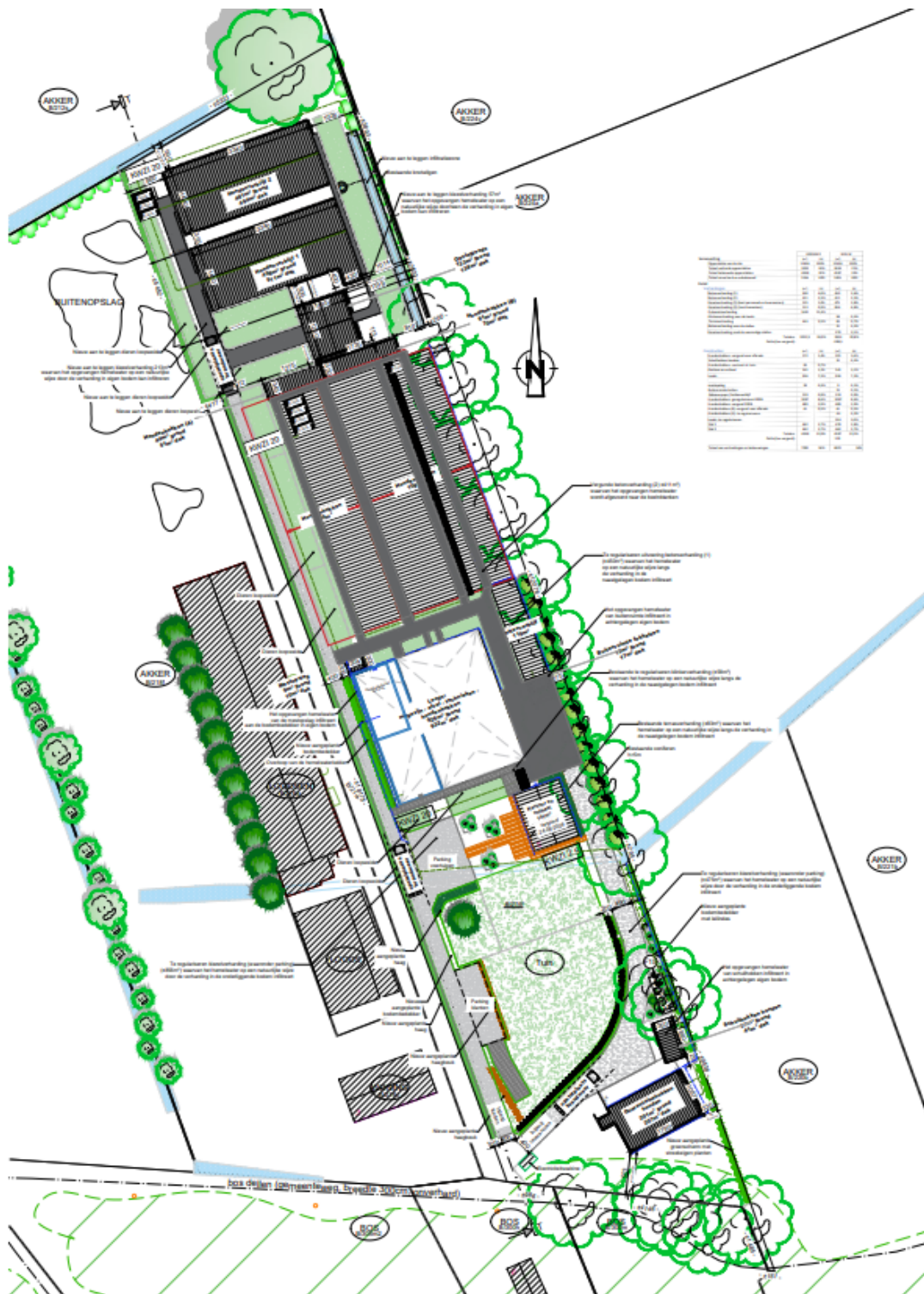
- stedenbouwkundige handelingen;
- ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Omschrijving van de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft

- de functiewijziging en verbouwing van twee bestaande voormalige varkensstallen naar hondenpension;
- de regularisatie van afbraak van bestaande gebouwen;

- de regularisatie van een opslagloods;
- de regularisatie van diverse hondenhokken en een buitenruimte voor de katten;
- de regularisatie van het overkappen van een bestaande mestopslag;
- het herinrichten van de omgevingsaanleg;



Op het perceel bevinden zich verscheidene gebouwen die allen ten dienste staan van een vergunde hondenfokkerij.

De bedrijfssite wordt achteraan uitgebreid door toevoeging van 2 voormalige varkensstallen en een te regulariseren loods. Deze beide achterste stallen zullen middels voorliggende aanvraag dienst doen als pensionstallen voor honden. De te regulariseren opslagloods bevindt zich aan de voorzijde van deze voornoemde stallen, achter de bestaande hondenhokken. De loods heeft een totale grondoppervlakte van 133 m² en zal dienst doen als opslagplaats voor materiaal en (klein) materieel.

Achteraan aan de vergunde hondenhokken bevinden zich nog bijkomende hondenhokken met een oppervlakte van 61 m². Deze waren eveneens vergund voor afbraak maar zijn behouden gebleven en deels uitgebreid. De aanvraag omvat de regularisatie van het behoud van deze hokken en de beperkte uitbreiding ervan.

De betrokken mestopslag is in het verleden reeds vergund geweest om te overkappen. Deze overkapping werd echter gewijzigd uitgevoerd, de oppervlakte bedraagt 9 m² in plaats van de vergunde 39 m². De mestopslag bevindt zich links achter de loods.

Er worden speciaal aparte ruimten voorzien voor de verzorging van zieke dieren. Het gebouw aan de ingang van het terrein (voormalige woning) wordt ingericht met quarantainehokken. Deze gebouwen vooraan op het perceel waren origineel vergund om af te breken, deze werden echter niet afgebroken. Deze gebouwen blijven behouden voor het inrichten van de quarantainestallen. De aanvraag omvat geen wijzigingen aan de betrokken constructie.

Aan het vergunde gebouw voor puppy's rechts naast de vergunde loods werd een wijziging van functie doorgevoerd, zijnde een kattenverblijf. Aan dit kattenverblijf is een buitenruimte voor katten toegevoegd waarvoor eveneens de regularisatie wordt aangevraagd.

De omgevingsaanleg betreft het uitvoeren van groenaanplantingen en het aanleggen van nieuwe buffer- en infiltratievoorzieningen. Bij de omgevingsaanleg worden enkele bestaande verhardingen geregulariseerd en zullen enkele nieuwe verhardingen aangelegd worden.

Voor de honden worden verschillende afgeschermd loopweides voorzien. In aansluiting aan de kattenverblijven wordt een buitenruimte voor fokkatten voorzien van 17 m².

De aanvraag omvat geen nieuwe gebouwen/constructies. De regularisatie van een aantal ruimten voor honden en katten bevinden zich verspreid over het terrein.

Nieuwe hokken worden uitgevoerd in kunststoffen afscheidingen en doorzichtig plexiglas.

In het kantoor/onthaalgebouw worden ruimtes gecreëerd voor het personeel en op de 1^e verdieping worden de administratieve diensten gehuisvest.

Omschrijving van de aanvraag voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag strekt ertoe:

- een bestaande ingedeelde inrichting of activiteit verder te exploiteren
- een bestaande ingedeelde inrichting of activiteit te veranderen

De aanvraag omvat volgende rubrieken:

- 3.6.3.1.a: lozen van bedrijfsafvalwater via 5 KWZI's op achterliggende gracht, met een effluent tot en met 2 m³/uur → verandering: uitbreiding met 1 KWZI
- 9.7.c)2: plaatsen voor het houden van 200 katten → nieuw (vergunningsplichtig geworden)
- 9.9.2.: plaatsen voor het houden van 1250 honden → verandering: interne reorganisatie (geen wijziging van aantal, in de vergunning van 2013 werden reeds 1.250 plaatsen voor honden opgenomen, echter 450 van deze plaatsen zijn nog geschorst want er diende nog een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd te worden wat tot op heden niet gebeurde)
- 12.2.1. transformatoren met een totaal vermogen van 160 kVA → ongewijzigd
- 15.1.1 stallen van 10 voertuigen → verandering: verplaatsing van de stalling (geen wijziging van aantal)
- 16.3.2.a : compressoren en airco's totaal 27, 5 kW waarvan 4 compressoren van 5 kW elk en 3 airco's van 2,5 kW elk → verandering: vermindering met 170,5 kW
- 17.3.2.1.1.1.b: bovengrondse opslag van 6,8 ton mazout (8.000 l) in dubbelwandige houders van resp. 2 x 2.000 l en 1 x 4.000 l → nieuw
- 17.4 : opslag van max. 200 l gevaarlijke producten in kleine verpakkingen → verandering: vermindering met 1.800 l
- 19.6.2.a: opslag van max. 200 m³ houtkrullen in een lokaal → ongewijzigd
- 45.4.e.1.: opslag van max. 25 ton diervoeding → ongewijzigd
- 53.8.1.b.: grondwaterwinning met een maximum debiet van 639 m³/jaar en 5 m³/dag → verandering: uitbreiding met 139 m³/jaar

Volgende rubrieken zijn niet langer van toepassing:

- 6.5.1: verdeelinstallatie met 1 verdeelslang
- 29.5.2.1.b: metaalbewerkingsinstallaties met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 10 kW
- 31.1.1.b motoren met inwendige verbranding 100 kW

Aangevraagde duur

De vergunningsaanvraag werd gedaan geheel voor onbepaalde duur. Dit houdt op vlak van milieu een vroegtijdige hernieuwing in.

OMSCHRIJVING VAN DE WIJZIGING/VERDUIDELIJKING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG DOOR DE AANVRAGER TIJDENS DE PROCEDURE IN EERSTE AANLEG

De aanvrager wijzigde tijdens de procedure in eerste aanleg, op basis van het advies van Agentschap Natuur en Bos zijn vergunningsaanvraag op **2 september 2021** als volgt (PIV4):

- wijziging rubriek 9.7c)2° : vermindering naar 900 honden;
- wijziging rubriek 9.9.2° : vermindering naar 150 katten;
- wijziging rubriek 53.8.1° : vermindering naar 461 m³/jaar en 5 m³/dag;
- aanpassing rubriekenlijst en bijlage C1, C6, E6, E6bis, E6ter, R9, R9d en R53 op basis van deze gewijzigde aantallen.

Er wordt ook plaats voorzien voor 400 pups en 40 kittens (niet vergunningsplichtig).

Op deze manier wordt een daling van de ammoniakemissies bekomen van ca. 31% ten opzichte van de vergunde situatie.

De aanvrager wijzigde tijdens de procedure in eerste aanleg zijn vergunningsaanvraag op **24 september 2021** als volgt (PIV5):

- aanpassing passende beoordeling: toevoeging van de pups en kittens;
- aanpassing berekening van de emissies: toevoeging van de pups en kittens;
- aanvulling van de dieren aantallen op het milieuplan;
- deze aanpassingen leiden tevens tot aanpassing van de rubriekenlijst en bijlages C1, C6, E6, E6bis, E6ter, R9, R9d en R53.

OMSCHRIJVING VAN DE WIJZIGING/VERDUIDELIJKING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG DOOR DE AANVRAGER IN FASE BEROEP

De aanvrager wijzigde tijdens de procedure in beroep zijn aanvraag zonder gewijzigde projectinhoudversie (via nota en stukken van 29 en 30 juni 2022). **De aanpassingen/toevoegingen zijn de volgende:**

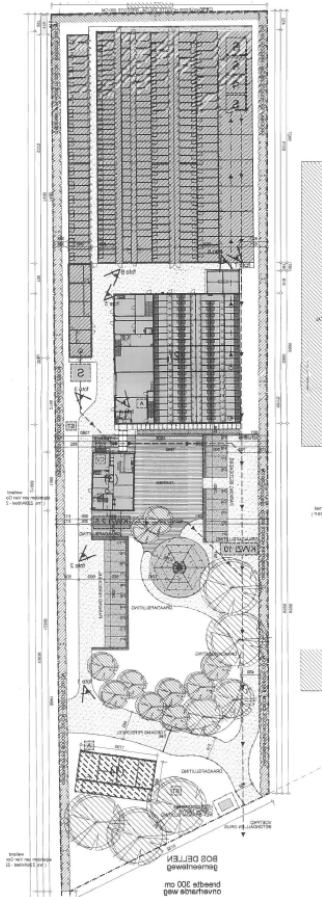
- bijkomende fotoreportage
- stabiliteitsonderzoek
- melding van overname
- aanpassingen milieuplan en inplantingsplan: parkeerplaatsen, omheining, poort
- verschillende bijlagen aangaande aantal honden, werknemers...

GEKENDE HISTORIEK

RELEVANTE VERGUNNINGEN/AANVRAGEN

Stedenbouw

- Voor het bouwen van een woning, 15 hondenhokken en 2 mestvarkensstallen werd vergunning verleend d.d. 28/6/1974 met ref. K/1080.
- Voor de regularisatie van een hondenfokkerij, de regularisatie van een woning, het bouwen van een bergruimte en afvalopslagplaats, de afbraak van een deel van de hondenhokken en wijzigingen in functie van de milieuwetgeving werd door het college van burgemeester en schepenen de vergunning geweigerd d.d. 7 juli 2008
→ vergunning verleend door deputatie in beroep d.d. 2/10/2008 met ref. 2007208.
- Voor het slopen van hondenhokken, het bouwen van een magazijn met hondenhokken, een praktijkruimte voor een dierenarts en een personeelsruimte, het bouwen van hondenhokken, het verbouwen van een woning tot onthaal en kantoor, het vellen van bomen en het aanleggen van verharding, parking en terras werd vergunning verleend d.d. 24/8/2009 met ref. 200972.



Milieu

- Exploitatie van een honden- en kattenkwekerij, beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 4 februari 2013, op naam van Just Dogs bvba (201260), eindigend op 4 februari 2033.
- Akteneming d.d. 15 maart 2021 houdende melding overname door Hoeve Hoogland bvba.

RELEVANTE HANDHAVINGSHISTORIEK

- Er werd een bouw misdrijf vastgesteld d.d. 27/1/1989 voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning – geen vergunning voor het exploiteren van een hinderlijke inrichting.
- Er werd een bouw misdrijf vastgesteld d.d. 19/1/1989 voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning: vijver gegraven, gebouw in betonblokken met golfplaten uitgevoerd en gebouw in betonplexplaten uitgevoerd.

BESTREDEN BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft de omgevingsvergunning voorwaardelijk verleend.

Volgende stedenbouwkundige voorwaarden werden opgelegd:

- Er moet voldaan worden aan de voorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweerstand Taxandria – Hulpverleningszone 4 (Turnhout) d.d. 5/7/2021.

- Hemelwater
Het overtollige hemelwater moet infiltreren op het eigen terrein. Een infiltratievoorziening dient boven de hoogste grondwaterstand te worden geplaatst. Metingen ter plaatse worden sterk aangeraden.
Op de hemelwaterput moet een operationele pompinstallatie zijn aangesloten, die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt. De pompinstallatie is niet verplicht indien alle aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. De hemelwaterput en de infiltratievoorziening dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn uiterlijk bij de ingebruikname van de overdekte constructie of de verharding. Ze moeten vanaf dan in gebruik blijven.
Voor de ingebruikname van de gebouwen dienen de technische verslagen van de uitvoering van de hemelwaterinstallatie, de infiltratie- en/of buffervoorziening en de waterdoorlatende verharding te worden bezorgd ter controle van de correcte uitvoering hiervan.

Volgende milieuvorwaarden werden opgelegd:

- De toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem zijn van kracht.
- Bijzondere voorwaarde:
 - Het opgevangen regenwater of recupwater dient prioritair gebruikt te worden voor laagwaardige toepassingen.

Weigering van: 53.8.1.b.: grondwaterwinning: dagdebiet van meer dan 3 m³/dag .

De motivering luidt (samengevat) als volgt:

Stedenbouw:

- De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.
Kennels met uitgeruste hokken voor minstens 100 dieren kunnen als para-agrarisch bedrijf beschouwd worden (volgens de omzendbrief). Dergelijke para-agrarische bedrijven horen conform de omzendbrief enkel in die delen van het agrarisch gebied welke vanuit landbouwkundig oogpunt reeds structureel aangetast zijn.
Er is rechtspraak die stelt dat een hondenfokkerij geen agrarisch bedrijf is en evenmin als para-agrarisch bedrijf kan beschouwd worden. Aangezien de betreffende passage uit de omzendbrief tot op heden niet vernietigd werd, blijft deze tot op heden van kracht.
In het verleden werden daarenboven reeds vergunningen verleend voor een hondenkwekerij op deze locatie waardoor het een hoofdzakelijk vergunde site betreft, inclusief de functie.
De aanvraag voldoet tevens aan artikel 5.6.7. VCRO. Voor de functiewijziging van stal naar pension kan verwezen worden naar art. 9 van het Besluit van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.
- De aanvraag heeft betrekking op een bestaande, hoofdzakelijk vergunde site. Artikel 4.3.5. §1 is niet van toepassing voor land- of tuinbouwbedrijven en is evenmin van toepassing op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies. Bijgevolg is de aanvraag aanvaardbaar ongeacht de ligging aan een onverharde weg.
- Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een nieuwe hemelwaterput van 10.000 liter en een infiltratie- en buffervoorziening van 33.500 liter, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De bestaande regenwaterkelder en eerdere hemelwaterputten blijven behouden.

Op het plan zijn lozingspunten aangeduid naar oppervlaktewater. Dit is niet in overeenstemming met de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening. Deze stelt dat het hemelwater volledig op het eigen terrein moet worden herbruikt, gebufferd en geïnfiltreerd. Het terrein is voldoende ruim in eigen buffering en infiltratie te voorzien.

Het overvloedige hemelwater moet infiltreren op het eigen terrein. Een infiltratievoorziening dient boven de hoogste grondwaterstand te worden geplaatst. Metingen ter plaatse worden sterk aangeraden.

Op de hemelwaterput moet een operationele pompinstallatie zijn aangesloten, die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt. De pompinstallatie is niet verplicht indien alle aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. De hemelwaterput en de infiltratievoorziening dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn uiterlijk bij de ingebruikname van de overdekte constructie of de verharding. Ze moeten vanaf dan in gebruik blijven.

Voor de ingebruikname van de gebouwen dienen de technische verslagen van de uitvoering van de hemelwaterinstallatie, de infiltratie- en/of buffervoorziening en de waterdoorlatende verharding te worden bezorgd ter controle van de correcte uitvoering hiervan.

- Een hondenpension is functioneel inpasbaar bij een hondenkwekerij. Voor het overige omvat de aanvraag geen functiewijzigingen, noch toevoegen van nieuwe of complementaire functies. De bestaande, vergunde functie inzake hondenkwekerij blijft ongewijzigd behouden.
- De aanvraag omvat een vermindering van het aantal dieren waardoor er geen bijkomende vervoersbewegingen verwacht worden.
- De aanvraag omvat geen oprichting van nieuwe constructies, noch uitbreiding van bestaande, vergunde gebouwen.

Wel enkele te regulariseren:

- De te regulariseren opslagloods heeft een beperkte oppervlakte en sluit ruimtelijk aan bij de aanwezige bebouwing. Deze loods is qua schaal en ruimtegebruik aanvaardbaar bij de bestaande, vergunde gebouwen.

- De hokken vooraan dewelke vergund werden als te slopen, zijn behouden gebleven en ingericht als quarantainehokken. Omwille van de ligging vooraan op het perceel is een dergelijke quarantainefunctie aanvaardbaar. Het gebouw kan behouden blijven ondanks de eerder verleende sloopvergunning.

- De schuilhokken bevinden zich vooraan op het perceel in de onmiddellijke nabijheid van de quarantainehokken. Deze bevinden zich op voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrens en sluiten ruimtelijk aan bij de bestaande bebouwing waardoor deze qua schaal en ruimtegebruik aanvaardbaar zijn.

- De te regulariseren hondenhokken hebben een beperkte oppervlakte en sluiten ruimtelijk eveneens aan bij de bestaande, vergunde hondenhokken. Deze bijkomende hokken hebben geen negatieve impact op het ruimtegebruik op het betreffende perceel en zijn qua schaal aanvaardbaar.

- De mestopslag werd kleiner uitgevoerd dan oorspronkelijk vergund. Deze inperking is ruimtelijk aanvaardbaar.

- De verharding blijft beperkt tot de noodzakelijke rijbreedte, ook i.f.v. brandweertoegang. Voor het overige blijven de verhardingen beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de gebouwen. Deze toegangen zijn aanvaardbaar. Er blijft voldoende onverharde en onbebouwde ruimte beschikbaar op het perceel.

Door de uitbreiding van de site met deze bestaande bebouwing is een nieuwe groenaanleg wenselijk om één ruimtelijk visueel-vormelijk geheel te bekomen. De groenaanleg wordt voorzien langs alle zijden van de bedrijfssite. Hierdoor integreert de site zich landschappelijk in het omliggende aangesneden landbouwgebied.

De nieuwe infiltratievoorziening is noodzakelijk i.f.v. het bufferen en infiltreren van het hemelwater op het eigen terrein en is bijgevolg aanvaardbaar.

- Het gebruiksgenot van de aanpalende percelen wordt niet negatief beïnvloedt door de toevoeging van een hondenpension op de site van een bestaande, vergunde hondenkwekerij.
- Eventuele hinderaspecten dienen enkel beoordeeld te worden inzake de nieuwe pensionfunctie, gelet op het vergunde karakter van de reeds bestaande gebouwen met als functie hondenkwekerij. Het hondenpension situeert zich achteraan op de site en wordt omrand door groenaanleg. Voor eventuele klanten zijn parkeervoorzieningen voorzien vooraan op het perceel zodat er geen parkeerdruk op het openbaar domein ontstaat.
- Zoals blijkt uit het inplantingsplan en de foto's is de buitenzijde van het perceel aangelegd met groenaanplantingen, zodat er een ruimtelijke integratie van het betrokken bedrijf in de omgeving is. Ook op het terrein zelf zijn een aantal groenelementen aangebracht, en is er nog een ruim tuingedeelte voorzien.

Milieu:

- De exploitant geeft aan dat het een vroegtijdige hernieuwing omwille van een overdracht betreft. De overname is geacteerd op 15 maart 2021. Dit lijkt voldoende grond om de vroegtijdige hernieuwing toe te staan, conform art. 70 § 2. van het omgevingsvergunningsdecreet.
- Honden behoren tot rubriek 9.10, zodat de verbodsregels van artikel 5.9.6.1 Vlarem II niet van toepassing zijn. Katten behoren tot rubriek 9.7. De inrichting is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en niet in waterwingebied en/of beschermingszone type I, II of III en voldoet bijgevolg aan de verbodsbepalingen.
- Er werd tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek geoordeeld dat het project niet MER-plichtig is.
- Het gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos over de gewijzigde aanvraag kan gevolgd worden.
- Gelet op de maatregelen die de exploitant neemt om het afvalwater zo min mogelijk te vervuilen en zo veel mogelijk te zuiveren lijkt de lozing van afvalwater in oppervlaktewater via een gracht aanvaard te kunnen worden.
Hondenuitwerpselen worden niet als 'mest' beschouwd, maar als restafval, bijgevolg lijkt de aangevraagde lozing aanvaardbaar. De aangevraagde bedrijfsafvalwaterverwerking komt overeen met deze van de huidige bedrijfsafvalwaterverwerking en lijkt bijgevolg vergunbaar.
Gunstig advies van VMM.
- Gelet op de aangebrachte gegevens en mits de winning op een correcte manier is afgewerkt en wordt geëxploiteerd, wordt een verwaarloosbare impact op de kwaliteit van het grondwater verwacht.
De exploitant dient de technische fiche van de grondwaterpomp, waarin de theoretische en werkelijke pompcapaciteit opgegeven worden, ter beschikking te houden van de toezichthouder.
Bij dit jaardebiet wordt verwacht dat de capaciteit van deze watervoerende laag door deze winning niet in het gedrang komt. Het dagdebiet wordt echter beperkt tot maximaal 3 m³/d.

- De afstandsregels voor de opslag van gevaarlijke producten zullen worden gerespecteerd. Er lijkt geen onaanvaardbaar risico te zijn.
- De uitwerpselen en houtkrullen worden dagelijks verwijderd uit de hokken en afgevoerd naar een container. Er is een contract met een firma die wekelijks de container met de verzamelde uitwerpselen/houtkrullen komt ophalen. Er is dus geen nood aan een vaste mestopslagvoorziening.
- Gelet op de genomen maatregelen lijkt voorliggende aanvraag geen onaanvaardbaar risico op bodemverontreiniging in te houden.
- Er lijkt voldaan te kunnen worden aan de voorwaarden, opgenomen in art. 5.9.12.2. van Vlarem II, met betrekking tot inrichtingen waarin honden worden gehouden.
- Gelet op de genomen maatregelen, en op het feit dat het aantal dierplaatsen vermindert, kan gesteld worden dat de geuremissie geen significant effect zal hebben.
- Het hondenvoer wordt standaard in plastic verpakking aangebracht zodat er geen stofproductie ontstaat.
- Er blijkt geen risico te zijn voor aantasting van actuele en mogelijk toekomstige habitats in habitatrictlijngebied. De depositiecontour vanwege luchtmissies overlapt ook niet met vogelrichtlijngebied of VEN/IVON gebied. Voor deze gebieden worden er bijgevolg ook geen significante effecten verwacht. Het Agentschap Natuur en Bos heeft gunstig advies verleend voor de gewijzigde projectinhoudversie.
- Er wordt geluid geproduceerd door de honden. De exploitant wordt er op gewezen dat hokken een afdoende geluidsisolatie moeten hebben en rond de hokken en de speelweiden moet er een beplanting worden aangebracht zodat de dieren niet gestoord worden door de omgeving. Conform art. 5.9.12.2. van Vlarem II zijn alle rustversturende activiteiten verboden tussen 22 en 7 uur en dienen de honden tussen 22 en 7 uur binnengehouden te worden.
- Met betrekking tot geluidshinder werden in het verleden geen klachten geformuleerd. Het aantal dieren zal verminderen ten opzichte van de vergunde situatie. De site is gelegen in agrarisch gebied, en achterliggend situeert zich een natuur- en recreatiegebied, dat vrij bebost is, op enkele al dan niet vergunde /vergund geachte woonconstructies na. Er lijkt gesteld te kunnen worden dat de potentiële geluidshinder beperkt zal blijven tot een aanvaardbaar niveau. Er lijkt geen bron te zijn voor hinder
- Het voorwerp van de aanvraag betreft een vermindering van het aantal te houden dieren en zal bijgevolg geen extra transport met zich meebrengen. De uitrusting van de weg lijkt voldoende voor het te verwachten verkeer. Gelet op de vergunde toestand lijkt het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming te zijn met de lokale verkeerssituatie..
- De exploitant wordt gewezen op zijn verplichtingen ingevolge het materialendecreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.
- Er lijken voldoende maatregelen genomen om te voorkomen dat honden zich buiten de inrichting begeven.
- Doeltreffende bestrijdingsmaatregelen worden door een gespecialiseerde firma getroffen ter voorkoming van ongedierte zoals ratten, muizen en insecten. Besmettelijke ziektes worden voorkomen door de krennen onmiddellijk af te zonderen van de gezonde dieren, ze te bewaren op een passende, verantwoorde manier en ze vrijwel onmiddellijk na sterfte op te laten halen door een professioneel destructiebedrijf. Alle dieren staan onder toezicht van een dierenarts. Zieke dieren worden onmiddellijk afgezonderd. Alle gegevens over de dieren worden afzonderlijk genoteerd.

- Om het welzijn te garanderen voorziet de regelgeving een verplicht minimaal aantal personeelsleden dat ingezet moet worden voor de verzorging van de dieren. Dit aantal varieert mee met het aantal effectief gehouden dieren. Het is aan de Vlaamse Inspectiedienst Dierenwelzijn om dit te controleren. Er zijn vanuit deze dienst in het verleden geen signalen overgemaakt aan het gemeentebestuur dat het bedrijf niet in orde is met de regelgeving rond dierenwelzijn.
- De exploitant wordt gewezen op de bepalingen van Hoofdstuk 6.3 Beheersing van hinder door licht van Vlarem II, inzonderheid op de bepaling dat de verlichting dermate geconcipieerd moet zijn dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- De lopende vergunningen voor de exploitatie van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten kunnen worden opgeheven vanaf de datum van realisatie van de veranderingen.

Behandeling bezwaren

- Een groot aantal bezwaren (124) betreft een oproep om te stoppen met broodfok en/of (vermeende) dierenmishandeling/dierenleed. Dit betreft geen elementen van stedenbouwkundige aard, noch inzake milieuregelgeving. De gemeente als vergunningverlenende overheid beoordeelt de aanvraag zoals afgebakend door de aanvrager en op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de geldende regelgeving inzake milieu.
- De voorliggende aanvraag betreft een reeds vergunde ingedeelde inrichting. Met betrekking tot geluidshinder werden in het verleden geen klachten geformuleerd. Het aantal dieren zal verminderen ten opzichte van de vergunde situatie.
- De aanvraag beschrijft in bijlage E5 een aantal maatregelen die genomen worden om geluidshinder te beperken. Verkeer van vrachtwagens, trekkers, ... is inherent aan het agrarisch gebied.
- Indien een dier effectief teveel blaft is het aan de uitbater om na te gaan wat de behoeften zijn (verstoring, te weinig voeder of water...). Het feit dat er momenteel elf verzorgers tewerk gesteld zijn op de inrichting maakt dat elk dier persoonlijk kan benaderd worden bij ongewenst gedrag.
- Het is niet duidelijk over welke geluidsoverlast door machines het gaat. Er moet voldaan worden aan de voorwaarden omtrent geluid zoals opgenomen in Vlarem II. Er lijkt gesteld te kunnen worden dat de geluidshinder beperkt zal blijven tot een aanvaardbaar niveau.
- In bijlage E4 van de aanvraag zijn een aantal maatregelen opgenomen om geurhinder te beperken. Het aantal dieren wordt verminderd. De locatie waar de container voor uitwerpselen/houtkrullen staat wordt middels onderhavige aanvraag overdekt. In de buurt zijn ook andere veeteeltbedrijven aanwezig. In agrarisch gebied is enige geuremissie inherent aan de toegelaten exploitaties voor de bestemming van deze zone.
- Gelet dat het aantal dieren zal verminderen, zodat geen uitbreiding van het verkeer wordt verwacht, lijkt het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming te zijn met de lokale verkeerssituatie.
- De opslag van gevaarlijke producten wordt afgebouwd van 2000kg tot maximaal 200 kg. De exploitant vraagt met voorliggende aanvraag de mazoutopslag tot een totaal van 6,8 ton. De mazout zal opgeslagen worden in 3 (2x 2.000 liter en 1x 4.000 liter) bovengrondse dubbelwandige houders met overvulbeveiliging en lekdetectie. In agrarisch gebied is dit niet ongepast.

- In bijlage E2 en E4 van de aanvraag worden maatregelen beschreven om de emissies naar de bodem / lucht te voorkomen/beperken. Deze maatregelen worden voldoende geacht.
- Uit de bijgevoegde analyses van het afvalwater van het hoofdgebouw en de daar achterliggende hokken blijkt dat er voldaan wordt aan de normen. Er wordt enkel een overschrijding vastgesteld voor fosfor, maar deze valt onder de meetonzekerheid van 30% conform bijlage 4.2.5.2. van Vlarem II.
- ANB bracht gunstig advies uit.
- Het is aan de Vlaamse dienst Dierenwelzijn om te controleren of men over voldoende personeel beschikt.
- De exploitatie door 'Just Dogs bvba' is gestopt op 1 april 2016 (verwijderen van dieren door inspectie Dierenwelzijn). De overname door Hoeve Hoogland bvba is gemeld op 26 februari 2021. De site werd in 2018 reeds aangekocht door (een van de) zaakvoerders. De exploitatie werd vroeger dan op 1 april 2021 terug opgestart zodat de bestaande vergunning nog geldig is en niet is komen te vervallen wegens de tussentijdse leegstand.
- Er lijken voldoende maatregelen genomen om te voorkomen dat honden zich buiten de inrichting begeven.
- Specifieke bepalingen omtrent 'licht' in het kader van het welzijn van dieren, lijken eerder deel uit te maken van de regelgeving rond dierenwelzijn.
- De hokken moeten een afdoende geluidsisolatie hebben en rond de hokken en de speelweiden moet er een beplanting worden aangebracht zodat de dieren niet gestoord worden door de omgeving. Hieraan wordt voldaan. De vereisten inzake buitenloop (periode) zijn opgenomen in de regelgeving rond Dierenwelzijn, waarvoor de Vlaamse inspectiedienst dierenwelzijn bevoegd is.
- Het wettelijk kader rond dierenwelzijn betreft geen element van stedenbouwkundige aard, noch inzake milieuregelgeving.
- De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van de betreffende plannen van aanleg.
- Het bezwaar dat potentiële kopers op privé-domein komen betreft een burgerrechtelijk aspect waarover de vergunningverlenende overheid geen bevoegdheid heeft.
- De veroordeling en inbeslagname waarnaar verwezen wordt in het bezwaar heeft betrekking op de vorige exploitant en niet op de huidige aanvrager.
- De regelgeving rond gezelschapsdieren is niet afgestemd op de grootte van het bedrijf, maar op het individueel welzijn van de dieren. Dit is echter geen gemeentelijke bevoegdheid.
- De bezwaren met betrekking tot de vergelijking met een Aldi XXL en het voorzien van een 'stock' van pups is naast de verantwoordelijkheid van de kweker ook een verantwoordelijkheid van de koper.

ARGUMENTATIE MET BETREKKING TOT HET BEROEP

BEROEPER

Het **beroepschrift** luidt (samengevat) als volgt:

- Het is VZW GAIA volstrekt onduidelijk hoe men een dergelijk groot aantal honden gaat kunnen houden/verzorgen met deze beperkte personeelsaantallen.
- Het toekennen van de omgevingsvergunning zal een negatieve invloed hebben op het dierenwelzijn.

- Een honden- en kattenkwekerij kan niet uitgebaat worden in waardevol agrarisch gebied want dit is strijdig met de gewestplanbestemming. Het fokken van honden sluit immers niet onmiddellijk aan bij landbouw of is evenmin erop afgestemd.
- Het project kan niet worden ondergebracht onder de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. De functie die wordt nagestreefd is immers een honden- en kattenkwekerij en is niet opgenomen in artikel 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering.
- De aanvraag betreft helemaal geen pension en biedt deze diensten ook niet aan.
- In de bestreden beslissing wordt een omzendbrief vermeld. Een omzendbrief is een interpretatie van de wet. Uiteindelijk is het de rechterlijke macht die de wet interpreteert. Het kan niet aanvaard worden dat een lokale overheid gevestigde rechtspraak, die steeds op dezelfde wijze het rechtsbegrip 'agrarische activiteit' heeft uitgelegd, naast zich neerlegt.
- De vergunning van BVBA Just Dogs is vervallen omdat er gedurende 5 jaar geen exploitatie volgens de vergunning van 2013 heeft plaatsgevonden. Bovendien gaat het om een vergunning voor een verandering door uitbreiding en wijziging van een honden- en kattenkwekerij. Dit maakt het al dan niet voorhanden zijn van een nog geldige vergunning van BVBA Just Dogs irrelevant. Aangezien het ook om een wijziging gaat, kan er geen sprake zijn van een reeds vergunde site: wat moet gewijzigd worden is kennelijk nog niet vergund.
- Artikel 5.6.7. kan niet als kapstok dienen om de omgevingsvergunning te verlenen.
- Er wordt geen stikstofreductie gerealiseerd maar een stikstoftoename. Er werden ooit katten gekweekt. Wat katten betreft, is er dus allerminst sprake van een ammoniakreductie maar is er sprake van een zeer belangrijke toename. Hetzelfde geldt voor honden: toen er tot ontruiming op bevel van de Vlaamse Inspectie Dierenwelzijn werd overgegaan van de kwekerij Just Dogs waren er ongeveer 400 volwassen honden in de kwekerij. Niet de volledige vergunning werd aldus benut, wat leidt tot verval. Wanneer er nu gestreefd wordt om 900 honden te houden, gaat het opnieuw niet om een ammoniakreductie maar om een zeer belangrijke toename.
- Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvrager zeer regelmatig zondigt tegen de plicht om werken planconform uit te voeren en vergunningsconform uit te baten.

AANVRAGER

Op 9 april 2022 diende aanvrager een nota in. Deze luidt (samengevat) als volgt:

- Beroep is onontvankelijk. De middelen die GAIA aanvoert betreffen allen de milieuvergunning die reeds in 2013 werd gegund, en niet huidige omgevingsvergunning.
- De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming. Kennels kunnen aanzien worden als para-agrarisch bedrijf conform omzendbrief van 8 juli 1997. De administratie dient de omzendbrief te volgen zolang die niet is vernietigd, gewijzigd of ingetrokken.
- Het dient opgemerkt te worden dat de site een hoofdzakelijk vergunde site is (ook wat de functie betreft). Alle constructies met uitzondering van de opslagplaats en (kleine uitbreidingen van) losstaande bijgebouwen zijn vergund. Sommige van deze werden bij een vorige omgevingsvergunning vergund voor afbraak (m.n. de vrijstaande hondenhokken en de quarantaine-stal) doch niet afgebroken. Er werd ook een milieuvergunning afgeleverd voor de exploitatie van een kennel met 1.250 volwassen honden in 2013. Huidige aanvraag betreft enkel de regularisatie van en wijzigingen aan bestaande (voornamelijk vergunde) gebouwen en de functiewijziging van enkele van deze. Er worden (quasi) geen nieuwe bouwvolumes gecreëerd.

- Er is geen (verdere) aantasting van het landschap door huidige vergunningsaanvraag. Het betreft een hoofdzakelijk vergunde site, waarvoor enkel de functiewijziging van vergunde varkensstallen en de regularisatie van een aantal vrijstaande gebouwen wordt gevraagd. Het betreffen, met uitzondering van deze aan verspreide hondenhokken, geen nieuwe bouwvolumes. De aanvrager doet verder inspanningen om de inpasbaarheid van de site in het landschap te bevorderen. Zo zijn aanplantingen gebeurd opdat de schoonheidswaarde van het landschap niet aangetast wordt door de bebouwing en deze opgaat in de omgeving, zoals een groenwal en boomaanplantingen.
- Zelfs indien men per impossible van oordeel zou zijn dat het exploiteren van een hondenkennel geen para-agrarische activiteit betreft dient erop gewezen te worden dat de varkensstallen bestemd zijn om te worden gebruikt als hondenspension. Alleszins is deze functiewijziging vergunbaar op grond van artikel 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Overigens is ook conform artikel 5.6.7. VCRO de uitbating van een kennel in agrarisch gebied mogelijk.
- Milieuvergunning is niet vervallen. Artikel 99, §, 3^oOVD, zoals opgeworpen door GAIA, waarbij een exploitatie "op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet", is niet van toepassing op dit dossier. De ontruiming van de resterende dieren op 1 april 2016 (wegens de onmogelijkheid om er zorg voor te dragen n.a.v. een faillissement) is geen vrijwillige en definitieve stopzetting van de exploitatie. Daarenboven betreft het toepassingsgebied van 3^o enkel mest van vee-dieren. Evenmin is er een onderbreking van vijf jaar die zou bestaan tussen de inbeslagname van de dieren op 1 april 2016 en de exploitatie door Hoeve Hoogland op wiens naam de milieuvergunning werd overgezet dd. 15 maart 2021 en reeds in juni 2019 erkenningscertificaten voor de exploitatie van een honden- en katten kennel en -pension ontving van het Departement Omgeving.
- Bovendien moet voor de vergelijking van de ammoniak- en stikstofproductie uitgegaan worden van beide vergunningen en niet van de praktische toestand bij de vorige eigenaar ten opzichte van de vergunde toestand bij de huidige. Ook de katten waren wel degelijk reeds aanwezig (nog niet vergunningsplichtig). Er is dus wel degelijk een vermindering in het kader van stikstof.

Op 30 juni 2022 brengt de aanvrager een antwoordnota bij n.a.v. het advies POVC. Deze nota luidt (samengevat) als volgt:

- De milieuvergunning werd op 15 maart 2021 overgedragen op naam van de exploitant.
- GAIA vzw heeft geen belang om de beroepsprocedure in te stellen tegen deze omgevingsvergunning. De argumenten hebben geen betrekking op de vergunningsaanvraag zoals ze nu voorligt.
- Door de intensieve automatisatie zijn er minder werkkrachten nodig zodat de werknemers meer tijd hebben voor de socialisatie van de dieren.
- De beweerde toestand waarin de dieren zich bevonden had te maken met de financiële situatie van het failliet verklaarde 'Just dogs'.
- Er is geen stijging in het aantal asielopnames in de regio die toe te schrijven zijn aan de exploitatie.
- De gevraagde regularisaties zijn bedoeld om dierenwelzijns- en sanitaire redenen.
- Het beroep van GAIA is in dat opzicht onbegrijpelijk. De omgevingsvergunning beoogt een uitbreiding van de ruimte en creëert een verlaging met 20% van de te houden dieren. Blijkbaar verkiest de beroepsindiener dat er 1.250 volwassen honden en 290 katten worden gehouden in verouderde gebouwen en op minder oppervlakte. In feite probeert GAIA middels huidige omgevingsvergunning de milieuvergunning te beroepen. Dit kan in een rechtstaat niet toegelaten worden.
- Het advies POVC stelt dat dierenwelzijn geen beoordelingsgrond is. Noodzakelijkerwijs volgt hieruit dat een VZW die opkomt voor dierenwelzijn, en die slechts mag handelen conform haar statutaire doelen, slechts in rechte kan optreden in dossiers waar dierenwelzijn een beoordelingsgrond betreft.

- De gevraagde omgevingsvergunning is verenigbaar met de reglementering aangaande de omgevingsvergunning en planologische bestemming.
- Er is geen verdere aantasting van het landschap. Het betreft een hoofdzakelijk vergunde site, de aanvraag betreft de functiewijziging van bestaande varkensstallen en de regularisatie van een aantal vrijstaande gebouwen. Er zijn geen nieuwe volumes.
- De aanvrager doet inspanningen om de gebouwen ruimtelijk in te passen met groenaanleg. Zodoende wordt de schoonheidswaarde van het landschap niet aangetast.
- De aanvraag betreft een para-agrarische functie (meer dan 100 honden) en is dus in overeenstemming met het gewestplan. Indien anders geredeneerd wordt kan gebruik gemaakt worden van het besluit zonevremde functiewijzigingen. Onder artikel 9 is het omvormen van een agrarische functie naar dierenpension mogelijk.
- Ook conform artikel 5.6.7 VCRO is de uitbating van een kennel in agrarisch gebied toegestaan, aangezien het een hoofdzakelijk vergunde constructie betreft.
- Het bedrijf betreft een volwaardig bedrijf. Er is ruimte voor meer dan 100 dieren, momenteel zijn er 216 fokdieren. Er werden op 1 jaar en 3 maanden 62 nesten geboren, waarvan bewijs wordt bijgebracht. Hierbij dient in rekening te worden gehouden dat een opstartende hondenfokkerij slechts nesten kan krijgen van fokdieren die 1(,5) jaar oud zijn, en het streven naar een optimale bedrijfsvoering en fok (door selectie van fokdieren) 5 jaar duurt.
- De aanvrager is voltijds exploitant. Er worden 11 voltijdse en 2 deeltijdse arbeidsplaatsen gecreëerd. Er is dus sprake van een volwaardig inkomen.
- De gebouwen zijn niet verkrout en bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie. Er wordt een stabiliteitsrapport bijgebracht.
- Het gedeelte van de site dat de varkensstallen bevat die als hondenpension gebruikt wens te worden is beoogd om omheind te zijn bij voltooiing van de werken. Er wordt een inplantingsplan bijgebracht waarop toegangspoorten en omheining worden aangeduid.
- Een geluidstudie kan niet tijdig meer worden verkregen. Het is mogelijk om de opmaak hiervan als voorwaarde op te leggen.
- Een gerechtsdeurwaarder heeft vaststellingen gedaan over geluid. Dit wordt als bijlage bijgebracht. Een volume van 34 tot 48 decibel aan de straat wordt niet als hinderlijk ervaren. Ook bij plaatsbezoek door de gemeente werd geen gebrek aan isolatie vastgesteld. De bezwaren met betrekking tot geluidshinder zijn niet geloofwaardig.
- Aangezien het aantal te houden dieren afneemt en er dieren geleverd worden hoeft het aantal parkings niet toe te nemen. Er worden parkings ingetekend op aangepast milieuplan.
- De quarantaine hokken horen wel tot de cluster van bebouwing. Er bestaat vaste rechtspraak waaruit blijkt dat een gebouw op 50m afstand nog tot een cluster behoort. Omwille van dierenwelzijn moet een quarantainehok op enige afstand van de overige gebouwen staan.
- Er wordt afdoende stikstof/ammoniakreductie gerealiseerd. Aangezien de milieuvergunning niet vervallen is moet de ammoniakreductie niet anders berekend worden. Er moet uitgegaan worden van de vergunningen en niet van de praktische toestand bij de vorige eigenaar t.o.v. de vergunde toestand bij de huidige.
- Katten waren nog niet vergunningsplichtig bij vorige milieuvergunning die nog niet vervallen is én overgenomen door huidige exploitant. GAIA maakt niet hard dat er nooit katten werden gehouden.
- Voor de bepaling van het aantal honden en katten waarvoor de milieuvergunning nodig is kan men niet naar de momentopname van 1 april 2016, de inbeslagname van 400 resterende volwassen honden, gekeken worden. Dit bewijst geen periode van vijf voorgaande jaren en is bovendien beïnvloed door het faillissement. Noch wordt hierbij rekening gehouden met noodwendigheden in de hondenfokkerij. Het totale gebrek aan puppy's is in dit kader veelzeggend.
- De aanvraag ligt niet in een ven, artikel 26 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu geldt hier niet.
- Evenmin maakt artikel 4.3.3 VCRO het toekennen van een vergunning onmogelijk. Alle ingewonnen adviezen waren positief.

- De POVC gaat er verkeerdelijk van uit dat de vermelding in het besluit van overname van de milieuvergunning enige juridisch waarde toevoegt of ontnemt aan de milieuvergunning. Het melden van overname is geen valorisatie van de milieuvergunning, noch een hernieuwing die de duurtijd opnieuw laat lopen, noch brengt het wijzigingen toe aan de milieuvergunning of doet het nieuwe rechten ontstaan. Evenmin kan de melding van overname, in omgekeerde zin, rechten laten vervallen door zijn gebrek aan opname van (voorheen niet vergunningsplichtige) activiteiten (m.n. het houden van 290 katten) die zich bijgevolg ook niet uitdrukkelijk in de milieuvergunning bevonden.
- Er is geen overgangsmaatregel, noch overgangstermijn (en sanctie) gesteld waarbinnen deze melding, ter regularisatie van reeds bestaande kattenkwekers, diende te gebeuren.
- Verkeerdelijk gaat de POVC er van uit dat naar de datum van faling gekeken dient te worden. Het faillissement betreft geen stopzetting, doch slechts een verderzetting onder leiding van een curator met oog op continuïteit van de onderneming dan wel liquidatie, beiden met oog op maximale voldoening van de schulden. De falingsan sich betreft dus geen definitieve stopzetting, noch een aanvangspunt om de termijn van vijf jaar te doen laten lopen. De termijn van vijf jaar dient berekend te worden vanaf de effectieve verwijdering van de dieren. Er is geen termijn van 5 jaar verstreken tussen de interventie van 1 april 2015 en de akte van overname van 18 maart 2021, zo blijkt uit de akte van overname.
- De exploitatie van het geschorst gedeelte van de milieuvergunning kan slechts worden aangevat of onderbroken nadat de schorsing is opgeheven. De exploitatie kan dan ook niet worden onderbroken daar deze, ten gevolge van de schorsing niet aangevat kan hebben. Het van rechtswege verval zoals gesteld in artikel 99 van het omgevingsvergunningsdecreet kan dan ook slechts nadat een omgevingsvergunning definitief, en dus effectief, werd verleend hetgeen de opheffing van de schorsing impliceert. Zo er geen opheffing van de schorsing heeft plaatsgevonden kan deze enkel (van rechtswege) vervallen door het niet verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in laatste aanleg.
- Uit bovenstaande dient te worden afgeleid dat de huidige vergunde toestand nog steeds deze is van 1.250 honden, waarvan 450 geschorst tot definitieve uitspraak over de omgevingsvergunningsaanvraag met betrekking tot de functiewijziging van de varkenstallen (het voorwerp van huidige aanvraag), en 290 katten. Een beperking van de stikstofuitstoot met 31%, tot een vergunning voor het houden van 900 honden, dient dan ook berekend te worden op grond van deze vergunde toestand, incl. het geschorste gedeelte.

ADVIEZEN¹

College van burgemeester en schepenen

Tijdens de beroepsprocedure: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 22 maart 2022.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Het college behoudt haar voorwaardelijk gunstig standpunt d.d. 29/11/2021. Bijkomend wordt inzake de stedenbouwkundige vergunde toestand het volgende verduidelijkt:

- Voor de betrokken site zijn stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd i.f.v. een hondenfokkerij d.d. 2/10/2008 met ref. 2007208 en d.d. 24/8/2009 met ref. 200972.

¹ De wijze waarop wordt omgegaan met de adviezen van de adviesinstanties, het adviserend schepencollege en de provinciale omgevingsambtenaar of POVC, lees je verder onder 'Beoordeling'.

Deze stedenbouwkundig vergunde toestand is tot op heden ongewijzigd behouden. In de voorliggende aanvraag wordt als bijkomende functie een dierenpension gevraagd, wat volgens de regelgeving inzake zonevreemde functiewijzigingen mogelijk is in agrarisch gebied.

- In het beroepsschrift wordt gesteld dat een hondenkwekerij niet vergunbaar is in agrarisch gebied en dat de eerder verleende vergunning vervallen zou zijn. Dit laatste argument van de beroepsindiener lijkt echter betrekking te hebben op de milieuvergunning en niet op de stedenbouwkundige vergunning. Deze laatste is niet vervallen waardoor de stedenbouwkundige functie van hondenfokkerij wel degelijk een vergunde toestand betreft.

Gemeentelijke omgevingsambtenaar

Verslag eerste aanleg (22 november 2021): voorwaardelijk gunstig.

Het verslag luidt (samengevat) als volgt: zie samenvatting bestreden beslissing.

Vlaamse overheid, Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en –projecten ruimtelijke ordening (GOP-ro)

Tijdens de beroepsprocedure: ontvangen op 11 maart 2022: er wordt geen advies uitgebracht.

Vlaamse overheid, Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en –projecten milieu (GOP-milieu)

Tijdens de beroepsprocedure: ontvangen op 11 maart 2022: er wordt geen advies uitgebracht.

Vlaamse overheid, Departement Landbouw en Visserij (Dep.L&V)

Tijdens eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 27 juli 2021.

Tijdens de beroepsprocedure: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 24 maart 2022.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Gelet op het feit dat de hondenfokkerij uitgbaat zal worden binnen de bestaande bebouwing, waarbij er geen bijkomende schade wordt aangericht aan de agrarische structuren, brengt het Departement Landbouw en Visserij een gunstig advies uit voor het gevraagde.
- Het Departement Landbouw en Visserij wenst wel op te merken dat nieuwe constructies of een volume-uitbreiding i.k.v. een zonevreemde activiteit binnen het agrarisch gebied niet aanvaard kunnen worden.

Vlaamse Milieumaatschappij (VMM), afdeling Operationeel Waterbeheer, dienst Grondwaterbeheer

Tijdens eerste aanleg: gedeeltelijk en voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 10 augustus 2021.

Tijdens eerste aanleg, na wijziging projectinhoud: gedeeltelijk en voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 22 oktober 2021.

Tijdens de beroepsprocedure: gedeeltelijk en voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 24 maart 2022.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Verantwoorde toepassing (drinkwater dieren) en verantwoord debiet.
- Bij dit debiet wordt verwacht dat de capaciteit van deze watervoerende laag door deze winning niet in het gedrang komt. Het dagdebiet wordt echter beperkt tot maximaal 3 m³/d.
- Indien er een wijziging in het aantal dieren voor rubriek 9 wordt doorgevoerd, moet de vergunde hoeveelheid en de eindtermijn voor de rubriek 53 evenredig worden aangepast.
- Bijzondere voorwaarde: Het opgevangen regenwater of recupwater dient prioritair gebruikt te worden voor laagwaardige toepassingen.

Vlaamse milieumaatschappij (VMM), afdeling afvalwater en afvalgassen

Tijdens eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 4 augustus 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- De exploitatie is gelegen in individueel te optimaliseren buitengebied.
- Het HA van de administratieve ruimte en de woning wordt via een KWZI geloosd in een achterliggende gracht. De lozing is niet ingedeeld.
- Het BA is afkomstig van het sporadisch reinigen van de honden- en kattenblokken. Dit afvalwater bevat geen verontreinigingen vermits de mest en houtkrullen evenals de urine voor de reiniging verwijderd worden. Tevens wordt er ook met warm water gereinigd zodat er slechts weinig tot geen reinigingsproducten moeten gebruikt worden. De gebruikte producten zijn biologisch afbreekbaar.
Het BA wordt via bezinkputten en KWZI's geloosd in de achterliggende gracht. In het kader van de verbouwing van de oude varkensstallen, worden ook bijkomende bezinkputten met een extra KWZI voorzien.
Uit de bijgevoegde analyses van het afvalwater van het hoofdgebouw en de daar achterliggende hokken blijkt dat er voldaan wordt aan de normen. Er wordt enkel een overschrijding vastgesteld voor fosfor, maar deze valt onder de meetonzekerheid van 30% conform bijlage 4.2.5.2. van Vlarem II.

Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)

Tijdens eerste aanleg: ongunstig advies ontvangen op 25 augustus 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Er komen geen belangrijke natuurwaarden voor binnen het projectgebied. De stedenbouwkundige handelingen zullen dan ook geen negatief effect hebben op de lokale natuurwaarden.
- Aan de hand van de gegevens in het dossier kan worden besloten dat de impact van de grondwaterwinning op de speciale beschermingszones/VEN verwaarloosbaar zal zijn.

- Naar aanleiding van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwisting van 25 februari 2021 (RvVb-A2021-0697) werd een Ministeriële instructie (KZD-13620) en bijhorende richtsnoeren opgesteld. Uit de toetsing van voorliggende aanvraag aan deze instructie en richtsnoeren, blijkt dat - hoewel er een daling in emissies en deposities zal plaatsvinden - er onvoldoende wordt ingezet op ammoniakemissiereducties ten opzichte van de vergunde toestand.

Tijdens eerste aanleg, na gewijzigde aanvraag: gunstig advies ontvangen op 3 november 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Het bedrijf is momenteel vergund voor het houden van 1.250 honden. Daarnaast zijn er nog 290 katten vergund geacht, gezien deze reeds vermeld staan op het milieuplan horende bij de laatste verleende milieuvergunning maar toen nog niet indelingsplichtig waren.
- Toetsing aan Ministeriële instructie:
In de vergunde situatie bedraagt de ammoniakemissie van het bedrijf 729kg NH₃/jaar. In de toekomstige situatie bedraagt de ammoniakemissie van het bedrijf 502,2kg NH₃/jaar. Er is een daling in ammoniakemissie met 31%. In de aanvraag werd door middel van het model Impactscore de bijdrage van het bedrijf op de actuele en toekomstige habitats in habitatrichtlijngebied bepaald. De bijdrages tot de kritische last bedragen in de huidige situatie voor actuele habitats en actuele habitats en zoekzones 0,45% en 0,87%. De bijdrages tot de kritische last bedragen in de toekomstige situatie voor actuele habitats en actuele habitats en zoekzones 0,32% en 0,61%.

Tijdens de beroepsprocedure: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 15 maart 2022.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Behoud voorwaardelijk gunstig advies van 3 november 2021.
- Er dient wel opgemerkt te worden dat indien er effectief een foutieve bestaande vergunningstoestand werd voorgehouden, er een aangepast dossier dient opgesteld te worden waarin het Agentschap voor Natuur en Bos opnieuw om advies wordt gevraagd.

Brandweer

Tijdens eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 16 juli 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Milieu: Op basis van de controle van betreffend dossier is er inzake brandveiligheid geen bezwaar tegen het afleveren van een vergunning, voor zover voldaan is aan de adviezen in dit verslag en de adviezen waar naar verwezen werd. De hulpverleningszone geeft hierbij een gunstig brandpreventieverslag.
- Stedenbouw: De hulpverleningszone geeft hierbij een gunstig brandpreventieverslag mits naleving van volgende voorwaarden:
 - de exacte uitvoeringsmodaliteiten van de (bijkomende) primaire bluswatervoorziening dienen ter goedkeuring aan "Hulpverleningszone Taxandria" voorgelegd te worden;
 - Voorzien algemene automatische detectie;

- Voorzien en voorleggen locatie controle- en bedienpost;
- Informatie voor de opmaak van een interventieplan bezorgen aan de brandweer conform richtlijnen

POVC

Advies beroepsprocedure: ongunstig voorwaardelijk gunstig.
De deputatie sluit zich integraal aan bij het advies van de POVC

OPENBAAR ONDERZOEK EN KENNISGEVING²

In eerste aanleg is een openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek werden 132 bezwaarschriften en 1 gebundeld bezwaar ontvangen. De bezwaren luiden (samengevat) als volgt:

- Lawaaioverlast van de honden, dag en nacht en jammerende pups die 's nachts worden aangevoerd, bestelwagens die 's nachts komen leveren
- Geluidsoverlast van machines
- Geuroverlast
- File in het weekend
- Overlast van bezoekers (weg blokkeren, urineren langs de weg, afval achterlaten)
- Opslag gevaarlijke producten ongepast in dit gebied
- Weg onvoldoende uitgerust voor het verkeer: bezoekers, aanvoer van voedsel, transport van dieren. Groter risico op ongevallen en geluidsoverlast verkeer blokkeert het landbouwverkeer
- Wat met bedrijfsafvalwater?
- Milieufactoren: verontreiniging van de bodem en van het grondwater, en eventueel ook luchtvervuiling door kleine partikels die via de verplichte verluchting verspreid wordt
- Effect airco's en compressoren op de fauna
- Invloed grondwaterwinning op het omliggende bosgebied
- De vergunningverlenende overheid wordt voorgelogen over de reductie inzake ammoniak: er is geen sprake van reductie, wel van toename
Correct uitvoeren van de natuurtoets leidt tot conclusie dat project onvergunbaar is
Bijkomend advies van ANB dient afgewacht te worden
- Potentiële kopers komen op privé-eigendom
- De vergunning van 4 februari 2013 is vervallen van rechtswege
- Het is niet duidelijk dat de vergunning op rechtmatige wijze van de bvba Just Dogs, in falng, is overgenomen: vergunning is vervallen, minstens 3 jaar geen exploitatie
- Vergunning is vervallen, verandering van varkensstallen naar hondenkwekerij niet in gebruik genomen voor 4 februari 2016
- Volksgezondheid: Mogelijk gevaar voor de volksgezondheid vanwege medicatie/antibiotica/onhygiënische toestanden/agressieve dieren/...
- Ontsnapte honden
- Dierenwelzijn geschonden. Het gaat om een broedfokker. Uitbaters reeds meerdere malen veroordeeld, met zelfs inbeslagnames van dieren tot gevolg. Dierenwelzijn zou ook als criterium moeten opgenomen worden in de vergunningverlening
- Gebrek aan landbouwgrond, niet bedoeld voor zulke wanpraktijken
- Activiteit van het hondenkweken is geen agrarische activiteit. Strijdigheid met de bestemming van agrarisch (waardevol)gebied
- Hoort niet thuis in natuur- en recreatiedomein

² Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke redenen haar beslissing verantwoordt. De wijze waarop omgegaan werd met de standpunten, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, lees je verder onder 'Beoordeling'.

HOREN VAN DE PARTIJEN

Volgende personen werden tijdens de zitting van de POVC op 21 april 2022 gehoord:

- namens beroeper: Tim Peeters (advocaat);
- namens aanvrager: Marc De Rycke, Guy Van Cauwenbergh (studiebureau), Tristan Carolus (advocaten).

Verslag van het horen

Beroeper

- Verwijzing naar beroepschrift.
- Cliënte heeft belang. Verwijzing naar statuten en voorgaande beslissingen.
- Geen sprake van agrarische of para-agrarische activiteit. De omzendbrief is in strijd met de wetgeving. Verwijzing naar rechtspraak.
- Grote toename van ammoniak emissie.
- Vergunningstoestand wordt in vraag gesteld.

Aanvrager

- Belang wordt niet aangetoond. Geen milieuvergunningaanvraag, slechts een kleine regularisatie stedenbouwkundig. Gaia heeft niets te winnen. Er blijft een vergunning bestaan voor 1250 honden als deze vergunning (voor 900 honden) niet vergund wordt. Huidige aanvraag houdt ook een vermindering van stikstof in.
- De administratie is gebonden door zijn omzendbrief: activiteit is (para-)agrarisch.
- Moet ook niet para-agrarisch zijn: art. 9 functiewijzigingsbesluit laat een wijziging naar hondenpension toe.
- Hoofdactiviteit is kweken en verkopen van dieren. Daarnaast een hondenpension.
- Zelfs als geen pension gehouden wordt: toegestaan volgens art. 5.6.7 VCRO.
- Milieuvergunning is niet vervallen.
- Groenbuffer aangelegd → geen invloed op landschap. Gelegen naast loonwerkers die veel meer invloed hebben. Geen invloed op het gebied.

Er is geen vergelijking te trekken met vorige eigenaar. Honden komen niet meer dan gemiddeld in het asiel terecht.

BEOORDELINGSKADER

De vergunningaanvraag werd in haar totaliteit onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning (OVD), het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (DIHB), het decreet Natuurbehoud, en hun uitvoeringsbesluiten³.

³ De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. De vergunningaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed, en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdiensbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

BEOORDELING PROCEDURE

WIJZIGINGEN AAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG IN BEROEP

De aanvrager wijzigde zijn vergunningsaanvraag in beroep zonder dat een nieuw openbaar onderzoek vereist is.

In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist omdat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee

De planaanpassingen zijn zeer beperkt: aanduiding omheiningen en toegangen, bijvoegen parkeerplaatsen.

De wijzigingen leiden niet tot een termijnverlenging, want er moet geen openbaar onderzoek georganiseerd worden. Er dienen ook geen adviezen opnieuw ingewonnen te worden.

Onderstaande beoordeling houdt rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag.

BEOORDELING VAN DE OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

OPMERKINGEN/HERFORMULERING INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Rubriek katten wordt ambtshalve aangepast.

Het houden van katten tot en met een aantal van 150 katten in agrarisch gebied valt onder de meldingsplichtige rubriek 9.7.c.1. Dit wordt aangepast in het voorwerp van de aanvraag.

Kg mazout wordt bijgevoegd.

Naar analogie met voorgaande dossiers werd door de provinciale diensten steeds een dichtheid voor mazout/stookolie toegepast van 0,833 kg/l. Dit maakt voor de 3 bovengrondse houders van in totaliteit 8.000 l een opslag van 6.664 kg.

Onduidelijk of rubriek 45.4.e.1 daadwerkelijk aan de orde is.

De opslag onder rubriek 45.4.e.1 betreft: opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48.

Het is onduidelijk of de rubriek daadwerkelijk nodig is. Bestaat het hondenvoer uit producten van dierlijke oorsprong? Een zeer klein percentage lijkt ook niet voldoende om de gehele opslag te moeten bekijken als vallende onder rubriek 45.4.e.1. Het lijkt dat deze rubriek zonder voorwerp verklaard kan worden.

De milieuvergunning van 2013 is (minstens voor een deel) niet vervallen.

Uit het besluit van het CBS blijkt dat op 15 maart 2021 een melding van overname werd uitgevoerd van de vergunning op naam van Just Dogs bvba door Hoeve Hoogland bvba.

Het CBS stelt: *De exploitatie door 'Just Dogs bvba' is gestopt op 1 april 2016 (verwijderen van dieren door inspectie Dierenwelzijn). De overname door Hoeve Hoogland bvba is gemeld op 26 februari 2021. De site werd in 2018 reeds aangekocht door (een van de) zaakvoerders. De exploitatie werd vroeger dan op 1 april 2021 terug opgestart zodat de bestaande vergunning nog geldig is en niet is komen te vervallen wegens de tussentijdse leegstand.*

Deze akte van overname werd op 29 juni 2022 via het omgevingsloket door de aanvrager bijgebracht. In deze aktenaam wordt geen gewag gemaakt van verval van de milieuvergunning. Verder laat de aanvrager weten dat er geen onderbreking van de activiteiten gedurende 5 jaar is geweest. De exploitant brengt erkenningscertificaten bij van het departement Omgeving voor de exploitatie van een honden- en kattenkennel en –pension van 2019.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het project wordt getoetst aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Het is niet aangetoond dat het project in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan. Het is niet aangetoond dat aan de voorwaarden voldaan is om voor de achterste stallen een zonevreemde functiewijziging naar dierenpension te mogen uitvoeren.

Het project is volgens het gewestplan 16: Turnhout, goedgekeurd op 30 september 1977, gelegen in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.

Volgende voorschriften zijn van toepassing:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Deel hondenfokkerij

Het deel vooraan en centraal op het perceel werden in het verleden reeds vergund in kader van gebruik als hondenfokkerij. Hoewel er stedenbouwkundig slechts enkele regularisaties aangevraagd worden, wordt er op milieuvlak ook een hernieuwing aangevraagd. Dit maakt dat de activiteit opnieuw getoetst moet worden aan de bestemmingsvoorschriften.

Ondanks het minder evident karakter ervan, kan een hondenfokkerij als para-agrarische activiteit beschouwd worden, in analogie met paardenfokkers. Er ligt in casu echter geen voldoende bewijs voor dat er daadwerkelijk nog gefokt wordt en uit deze fok een volwaardig inkomen gehaald wordt. In het dossier is meer sprake van invoer dan van eigen fok. Invoer en verkoop van deze dieren is handel en kan niet toegelaten worden in agrarisch gebied.

Een hernieuwing van de milieuvergunning kan dan ook enkel bekomen worden indien aangetoond wordt dat er daadwerkelijk een volwaardig inkomen bekomen wordt uit eigen fok.

De aanvrager brengt in graad van beroep op 29 en 30 juni 2022 allerhande stukken bij die moeten aantonen dat het wel degelijk gaat om een volwaardig para-agrarisch bedrijf. Er worden stukken aangevoerd met bewijzen aangaande het personeel. Dit toont enkel aan dat er werknemers zijn, maar niet dat er sprake is van eigen kweek. Daarbij dient ook opgemerkt te worden dat (voor zover daar zicht op is op basis van de stukken) de meest werknemers niet voltijds werken of slechts als interim. Er worden nog steeds geen boekhoudkundige stukken bijgebracht waaruit blijkt dat de exploitant zelf een volwaardig inkomen genereert uit de fok van honden.

Ook de akte van de oprichting van het bedrijf Hoeve Hoogland waarin als activiteit ook kweken en fokken van honden en katten wordt vermeld, geldt niet als afdoende bewijs van een volwaardige fokactiviteit.

Uit de akte van oprichting wordt geconstateerd dat de zetel van het bedrijf zich op een andere plaats bevindt dan in de akte vermeld. Wanneer online gezocht wordt, wordt geconstateerd dat een website op naam van Hoeve Hoogland gekoppeld is aan een locatie gelegen te Hoek 53 te Kasterlee en dat er een tweede website is op naam van Felicanis gelegen op het adres van de aanvraag. Deze beide namen komen ook voor op de bijgebrachte tewerkstellingspapieren. Op de site van Hoeve Hoogland worden ouderdieren vermeld, niet op de site van Felicanis. De vraag rijst of de kweekactiviteiten plaatsvinden op een andere locatie en niet die van de aanvraag.

Evenmin tonen de bijgebrachte diploma's voor hondenfokker en getuigschrift van een ondernemersopleiding of opleiding tot dierenverzorger iets aan m.b.t. het aantal gekweekte honden op de locatie van de aanvraag.

In de stukken wordt ook een fokregister bijgebracht en een lijst met het aantal geworpen nestjes. Er zouden in 2022 al 20 nestjes geweest zijn. Vraag is of deze zich op deze locatie bevonden. De stukken bevatten geen locatiegegevens. Een aantal van de in deze lijst vermelde ouderdieren komen voor op de website van Hoeve Hoogland, een website gekoppeld aan een andere locatie dan die van de aanvraag. Bij heel wat andere nestjes worden geen ouderdieren vermeld. Uit deze lijsten kan dan ook niet eenduidig worden opgemaakt worden of de op de site aanwezige fokactiviteiten afdoende zijn om als volwaardig te worden beschouwd.

Deel dierenpension

Aanvrager wenst eveneens de achterliggende gebouwen (oude varkensstallen) bij de inrichting te voegen en deze te gebruiken als dierenpension voor honden en katten.

In het beroepschrift wordt aangehaald dat een kennel niet conform de gewestplanbestemming is. Dit is correct. Een dierenpension is geen (para-) agrarische activiteit en is principieel in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De omzendbrief heeft in deze geen juridische waarde.

Hiervan zou op geldige wijze afgeweken kunnen worden. De vergunningverlenende overheid kan afwijken van de bestemmingsvoorschriften. Meer bepaald bij het wijzigen van de hoofdfunctie.

Hierop is artikel 4.4.23 VCRO van toepassing. De aanvraag dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,

b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,

c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

De functie hondenpension is vermeld in artikel 9 van de door de regering vastgestelde lijst van toelaatbare zonevreedende functiewijzigingen (Besl. VI. Reg. van 28.11.2003):

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de "hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

*1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan :
een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een
dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij , een centrum
voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet
tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de
reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en
tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het
gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies die
noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.*

Het besluit zonevreemde functiewijzigingen stelt bijkomende voorwaarden, o.a.

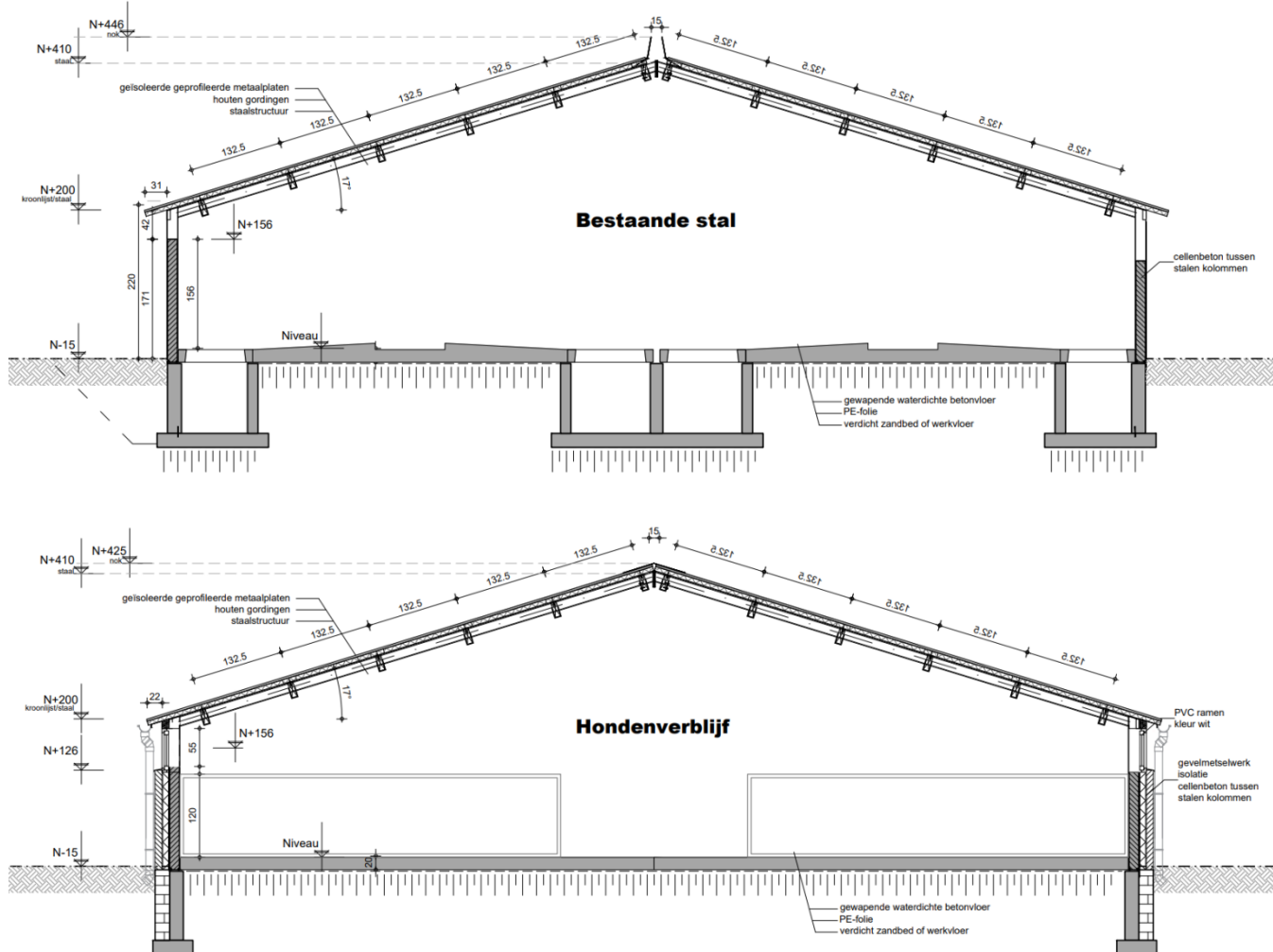
Art. 2, § 3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

De stallen zijn vergund d.d. 28 juni 1974. De vergunde functie ervan is agrarisch gebruik (varkensstallen). Er is echter geen bewijs dat de stallen niet verkrot en bouwfysisch geschikt waren (vooraleer mogelijke onvergunde werken uitgevoerd werden). Dit bewijs dient geleverd te worden vooraleer de beoordeling gemaakt kan worden.

De aanvrager brengt een stabiliteitsstudie en foto's bij waaruit blijkt dat de beide varkensstallen niet verkrot zijn. Dit geldt als afdoende bewijs van de niet-verkrotte toestand van de beide constructies. Dit zegt echter nog niets over het bouwfysisch geschikt zijn van de oorspronkelijke stalgebouwen als hondenpension.

Wanneer de plannen vergunde en gewenste (nieuwe) toestand met elkaar vergeleken worden, wordt geconstateerd dat de stallen structureel aangepast dienen te worden om als hondenkennel te fungeren. Zo dienen er raamopeningen gecreëerd te worden die er nu niet zijn, eveneens wordt de vloer helemaal gewijzigd, deze vloer bestaat bij de varkenstal uit meerder onderdelen en delen ondergronds (mestputten met roosters), de hondenkennels hebben een vlakke vloer nodig alsook licht en lucht via ramen, waartoe gevelwijzigingen dienen te gebeuren. Derhalve dienen de stallen structureel aangepast te worden, waardoor zij niet als bouwfysisch geschikt te beschouwen zijn als hondenpension in hun huidige (vergunde) staat.



De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

De aanvraag bevat geen (bijkomende) publiek toegankelijke delen.

Het project is mits het opleggen van voorwaarden in overeenstemming met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

Het hemelwaterformulier vermeldt dat een hemelwaterput van 10.000 liter dient voorzien te worden en dat hierop geen afwijking wordt aangevraagd. De inhoud van de hemelwaterput die wordt voorzien bij de 2 achterste stallen (die worden omgevormd tot hondenspension) is echter niet weergegeven in de aanvraag.

In geval van vergunning zal als voorwaarde opgenomen worden dat een hemelwaterput van min. 10.000 liter dient geplaatst te worden.

Het opgevangen regenwater of recupwater dient prioritair gebruikt te worden voor laagwaardige toepassingen. Het voorgestelde hergebruik voor reiniging van de hondenhokken wordt aanvaard.

De hemelwaterafvoer is verder aangesloten op 2 nieuwe infiltratievoorzieningen, waarvan 1 zich vooraan op het perceel bevindt en de 2^e achteraan ter hoogte van de rechter perceelsgrens. Deze infiltratievoorzieningen hebben een gezamenlijke inhoud van 33.500 liter en een oppervlakte van 65 m².

Het hemelwater dat op de verhardingen terecht komt kan infiltreren op natuurlijke wijze in de eigen bodem.

VLAREM

De aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten zijn niet in overeenstemming met het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning (VLAREM).

Houden van honden

De stallen worden niet voorzien in een gebied geheel of gedeeltelijk gelegen in een waterwingebied dan wel in een beschermingszone type I, II of III.

Artikel 5.9.12.2 van Vlarem II stelt dat:

De inrichting voorzien moet zijn met een omheining die de dieren belet te ontsnappen. Tevens dient een afsluitpoort voorzien te worden zodat onbevoegden geen toegang hebben tot de inrichting.

Er dient opgemerkt te worden dat dit niet blijkt uit het toegevoegde plan bij het milieulook. Ook op het inplantingsplan bij het stedenbouwkundig luik is er geen sprake van een toegangspoort. De aanvrager kan eventueel beargumenteren dat gelet op de uitgevoerde inplanting van de inrichting het voorzien van een afsluitpoort geen meerwaarde met zich meebrengt. Er dient opgemerkt te worden dat het voormelde artikel de deputatie niet de mogelijkheid toelaat om een afwijking toe te staan. Er kan dan ook enkel vastgesteld worden dat niet voldaan werd aan het artikel en een afwijking enkel kan verleend worden door de Vlaamse Minister. Tenzij aanvullende informatie kan worden aangereikt waaruit een verdere invulling van artikel 5.9.12.2. zodat tot aan de ingang tot de site het bedrijf helemaal afgesloten blijkt (inclusief poort) dient de vergunning te worden geweigerd.

De exploitant brengt in graad van beroep een aangepast milieuplan bij. Vooreerst wordt opgemerkt dat dit plan niet met een gewijzigde projectinhoudversie op het loket werd bijgebracht maar via 'bericht'. Verder wordt er op dit plan niet echt een aanvulling gedaan. De bestaande poorten aan de ingang van de site worden extra aangeduid alsook de omheining. Dit zijn echter de poorten van de gehele site langswaar bezoekers, leveranciers en de brandweer moeten kunnen passeren. Echter is de omheining van de ruimtes waar honden mogen komen nog steeds niet duidelijk aangeduid. Het is die omheining (en bijhorende poort) die maakt dat de dieren niet kunnen ontsnappen.

De hokken moeten een afdoende geluidsisolatie hebben en rond de hokken en de speelweiden moet er beplanting aangebracht worden zodat de dieren niet gestoord worden door hun omgeving.

Er dient opgemerkt te worden dat dit niet blijkt uit het toegevoegde plan bij het milieulook.

Uit het inplantingsplan kan opgemaakt worden dat er geen speelweide(n) voorzien zijn. Vlarem verplicht niet tot het ter beschikking hebben van speelvelden. Echter blijkt uit bijlage E5 bij de aanvraag wel dat er voorzieningen zijn. Deze bijlage stelt dat de buitenhokken en buitenloopweides worden afgeschermd van de omgeving door hagen en tussenschermen. De loopweides moeten op het plan weergegeven worden, evenals moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan de voorschriften die gelden wanneer loopweides aanwezig zijn.

De speelweides worden in graad van beroep op het milieuplan aangeduid. Het is nu duidelijk dat deze niet door schermen of hagen van de omgeving afgeschermd worden. De omheining van deze speelweides staat niet duidelijk aangegeven. Er wordt nochtans van uitgegaan dat de honden niet zonder meer overal op het terrein mogen/kunnen rondlopen.

Rustversturende activiteiten zijn verboden tussen 22 en 7 uur. De honden dienen tussen deze uren binnen gehouden te worden. De gemeente beoordeelt het geluid door te verwijzen naar het feit dat er geen geluidsklachten bekend zijn. Toch lijkt een geluidstudie op zijn plaats om dit met enige stelligheid te kunnen stellen. (zie beoordeling onder het luik hinder omwonenden)

Grondwaterwinning

De algemene milieuvorwaarden (titel II van het VLAREM, hoofdstuk 4.3), de sectorale milieuvorwaarden (titel II van het VLAREM, hoofdstuk 5.53) moeten steeds nageleefd worden.

Lozing afvalwater

De opgegeven lozingsrubriek werd in de procedure in eerste aanleg afgetoetst door de VMM. De motivatie in het gunstige advies, waaruit tevens blijkt dat er geen aanvullende lozingsnormen dienen te worden opgenomen, kan worden bijgetreden.

Transformator

De vergunningsaanvraag omvat geen informatie m.b.t. de transformator. Uit het plan blijkt echter dat de transfo staat opgesteld in een afzonderlijke elektriciteitscabine. Er kan verondersteld worden dat de nodige maatregelen zijn getroffen om de transformator te beschermen tegen mogelijk indringend water (regenwater als bodemwater). Indien de transformator een oliegekoelde transformator betreft dienen maatregelen voorzien te worden zodat geen verontreiniging van het grondwater kan ontstaan.

Stallen van voertuigen

De aanvraag omvat het stallen van 10 voertuigen. De stalling van voertuigen zal buiten plaatsvinden.

Rubriek 16.3

De toestellen onder rubriek 16.3.2 betreffen 4 vacuümpompen met een individuele drijfkracht van 12,5 kW, 4 compressoren met een individuele drijfkracht van 5 kW en 3 airco's met een individuele drijfkracht van 2,5 kW.

Er wordt opgemerkt dat de vacuümpompen niet mee werden opgenomen in de rubriekentabel. De aanvrager verduidelijkte in de aanvraag dat deze niet ingedeeld zijn, deze zorgen namelijk niet voor het samenpersen of ontspannen van gassen.

De toestellen onder rubriek 16.3 worden voorzien op de eerste verdieping waar tevens de quarantaine afdeling aanwezig is. De toestellen worden aan de achterkant geplaatst (aan locatie van de achterliggende stal).

Gelet op deze ligging wordt geen geluidshinder verwacht van de airco's.

De toestellen die een koelmiddel gebruiken dienen te voldoen aan de wetgeving m.b.t. F-gassen.

Mazout

Op de site wordt 8.000 l stookolie opgeslagen in 3 bovengrondse dubbelwandige houders. Deze houders staan niet in elkaars nabijheid. Voor het overige worden op de inrichting (buiten de opslag in kleine verpakkingen) geen gevaarlijke producten opgeslagen. De houders dienen getoetst te worden aan de geldende afstandsregel t.o.v. de grenzen van de eigen percelen, hieraan wordt ruimschoots voldaan.

De houder van 4.000 l wordt voorzien in een kelder. De inhoud van de houder (stookolie) betreft een gevaarlijke vloeistof van categorie 2 zodat voldaan wordt aan artikel 5.17.4.3.1 §2 van Vlarem II.

Opslag gevaarlijke producten

De opslag van 200 l/kg gevaarlijke producten in kleine verpakking wordt voorzien binnen het magazijn waar tevens de diervoeding (25 ton) en houtkrullen (200 m³) worden opgeslagen. De opslag is ontoegankelijk voor onbevoegden.

Opslag houtkrullen

Artikel 5.19.1.3 haalt aan dat rustversturende activiteiten gedurende de periode van 19u tot 7u alsook op zon- en feestdagen verboden zijn. Er kan aangehaald worden dat de loutere opslag van de houtkrullen en ook kleine handelingen om de houtkrullen te verdelen onder de hokken geen handelingen betreffen die een merkwaardig verschil gaan opleveren met het bestaande geluid van de inrichting en diens omgeving.

De aanvrager dient erover te waken dat deze houtkrullen niet vrij kunnen wegwaaien richting de inrichting en naburige percelen. De activiteit is reeds bestaande en er werden geen klachten hierover geuit zodat geoordeeld kan worden dat de houtkrullen ordentelijk worden opgeslagen en behandeld.

Opslag diervoeder

De opslag van diervoeding is reeds vergund en betreft derhalve enkel het voorwerp van de hernieuwingsaanvraag. Verwezen wordt naar de beoordeling van de omschrijving.

WEGENIS

Het perceel is gelegen langsheen de gemeenteweg Bos Dellen.

Deze weg is onverhard, echter dient vastgesteld te worden dat de aanvraag niet dient te voldoen aan de voorwaarde van een voldoende uitgeruste weg, in de zin van art. 4.3.5.§2 van de VCRO. De aanvraag betreft immers geen nieuwe bebouwing.

FUNCTIE

De aanvraag voldoet niet aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van functionele inpasbaarheid.

Het projectgebied is gelegen tussen de kernen van Kasterlee en Retie. De omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door een open landschap bestaande uit akkers, weilanden en bosfragmenten. In de omgeving bevinden zich een aantal landbouwbedrijven.

Op de projectsite bevindt zich reeds een bestaande hondenkwekerij. De aanvraag voorziet de bijkomende omvorming van 2 achtergelegen stallen naar hondenpension en de regularisatie van een aantal constructies die ten dienste staan van deze bedrijfsvoering.

De uitbreiding van de functie van hondenpension in de voormalige stallen sluit aan bij de reeds aanwezige hoofdfunctie op de bedrijfssite.

Uit de toetsing aan het gewestplan is echter gebleken dat het niet duidelijk is of er nog sprake is van een volwaardige fokkerijactiviteit en of de voormalige varkensstallen bouwfysisch geschikt waren. Ook de bijgebrachte stukken van 29 en 30 juni 2022 zijn niet afdoende om voormelde onweerlegbaar aan te tonen.

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK, BOUWDICHTHEID, VISUEEL-VORMELIJK

De projectsite is gelegen op de grens van een agrarisch landschap met een zuidelijk gelegen zone die gekenmerkt wordt door bosfragmenten.

Op het linker aanpalende perceel bevindt zich een landbouwbedrijf met daartoe kenmerkende bebouwing bestaande uit stallen. Ook de ruimere omgeving wordt gekenmerkt door grote landbouwbedrijven. Het open karakter van het agrarisch gebied situeert zich aan de rechterzijde van het perceel.

De aanvraag is qua schaal in verhouding tot de omgeving.

De te regulariseren bijkomende hondenhokken sluiten aan bij de het bestaande vergunde gebouw met hondenhokken. De beperkte bijkomende volume-uitbreiding heeft geen negatieve impact op de omgeving.

De mestopslag werd kleiner uitgevoerd dan vergund wat ruimtelijk een positieve impact heeft.

De regularisatie van de loods tussen het bestaande gebouw met hondenhokken en de om te vormen stallen maakt geïntegreerd deel uit van het gebouwencomplex en brengt de goede perceelsordening niet in het gedrang.

De schaal wijzigt bijgevolg niet op onaanvaardbare wijze en blijft inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag heeft geen verantwoord ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De achterliggende voormalige varkensstallen en loods, die middels voorliggende aanvraag aan de bedrijfssite worden toegevoegd, vormen een ruimtelijke cluster met de overige bebouwing op het perceel en leiden niet tot een versnippering van het agrarisch gebied. De toevoeging van deze gebouwen aan de bestaande hondenkwekerij wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

De (her)inrichting van de gebouwen vereisen enerzijds nieuwe verhardingen maar anderzijds wordt bij de omgevingsaanleg eveneens aandacht besteed aan een gedeeltelijke ontharding van de bestaande toestand.

De inplanting voorziet voldoende afstanden tot de perceelsgrenzen en de aanvraag heeft voldoende aandacht voor een groene inkadering naar het open (landbouw)landschap.

In de vergunning van de deputatie d.d. 2 oktober 2008 werd geoordeeld dat het gebouw vooraan op het perceel te geïsoleerd staat ingeplant en geen deel uitmaakt van de geclusterde bebouwing op het perceel. Dit gebouw werd uit de vergunning gesloten.

In de vergunning van het college van burgemeester en schepenen d.d. 24 augustus 2009 werd dit gebouw opgenomen als af te breken.

Voorliggende vraag tot regularisatie van het behoud van dit gebouw en de inrichting er van als quarantainehokken is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het gebouw staat geïsoleerd ingeplant en hypothekeert de goede ruimtelijke perceelsordening, temeer omdat dit gebouw zich situeert op de overgang van het open agrarisch landschap naar bos. Het visueel zichtbaar maken van deze overgang is ruimtelijk wenselijk maar wordt verhinderd door dit gebouw. Het behoud van dit gebouw en de omvorming er van naar quarantainehokken komt niet voor vergunning in aanmerking.



De visueel-vormelijke elementen en het materiaalgebruik van de aanvraag zijn mits het opleggen van voorwaarden inpasbaar in de omgeving.

Het materiaalgebruik van de gebouwen wijzigt niet en wordt visueel-vormelijk inpasbaar geacht in een agrarische omgeving.

Aan de zijde van de linker perceelsgrens wordt het buffergroen ingeperkt ten opzichte van eerdere vergunningen om de achteraan gelegen hondenverblijven toegankelijk te maken. Dit is, gelet op de aanwezigheid van de bedrijvigheid op het links aangrenzende perceel, aanvaardbaar en wordt beschouwd als een optimalisering van het ruimtegebruik.

In vorige vergunningen werd geoordeeld dat een groenscherm met een breedte van 3 m langs de rechter peceelsgrens volstaat. Deze wordt, middels voorliggende aanvraag, plaatselijk versmald tot 2,75 m en 2,51 m. In geval van vergunning dient als voorwaarde opgenomen te worden dat de buffer ter hoogte van de rechter perceelsgrens over de volledige perceelsdiepte een breedte van 3 m dient te hebben om een landschappelijke inpassing te realiseren.

MOBILITEIT

De aanvraag bevat onvoldoende gegevens met betrekking tot de te verwachten verkeerstoename en parkeerbehoefte.

De inrichting creëert mobiliteit ten gevolge van aanvoer van voeder, afvoer van afvalstoffen en het bezoek van de dieren.

De vervoersbewegingen worden, volgens de info uit de aanvraag, ingeschat op gemiddeld een 15-tal transporten per dag waarvan ca. 1 per dag met een vrachtwagen. De overige bewegingen zullen voornamelijk gebeuren met de auto (bezoekers of werknemers).

In de vergunde toestand waren 9 bezoekersparkings en 10 personeelsparkings aanwezig. In de gewenste toestand is het specifieke aantal parkings niet langer weergegeven op het plan, enkel verkleinde parkeerzones.

De aanvraag bevat geen motivatie voor het verminderde aantal parkeerplaatsen. Door de uitbreiding van de hondenkwekerij met een hondenpension is een toename van de verkeersbewegingen (brengen en halen van de dieren) en de parkeerbehoefte op het terrein aannemelijk in plaats van de voorziene vermindering van het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de vergunde toestand. Het aanvraagdossier bevat geen gegevens over deze bijkomende mobiliteit.

Ook in graad van beroep wordt door de exploitant n.a.v. de termijnverlenging geen duidelijkheid gebracht middels de bijgebrachte bijkomende stukken. Op het milieuplan worden 19 parkeerplaatsen weergegeven, wat overeenstemt met het bestaande parkingaantal. De aanvrager stelt in zijn verweernota van 29 juni 2022 dat er geen bijkomende parkeerbehoefte is aangezien het aantal dieren afneemt t.o.v. de oorspronkelijke vergunning en aangezien er ook dieren aan huis geleverd worden. Deze redenering gaat echter niet op. Nu de huidige aanvraag ook pension inhoudt zullen er meer bezoekers op het terrein mogen verwacht worden. Verder wordt er nergens aangetoond hoeveel honden of katten er daadwerkelijk aan huis geleverd worden in verhouding tot het aantal honden of katten dat opgehaald wordt.

VEILIGHEID

De aanvraag is mits het opleggen van voorwaarden in overeenstemming met de wetgeving op de brandveiligheid.

Uit het advies van de brandweer blijkt dat het aangevraagde mits voorwaarden in overeenstemming is met de wetgeving op de brandveiligheid.

De adviezen van de brandweer (kenmerken KA0409-05 en KA0409-06) dienen strikt nageleefd te worden.

HINDER OMWONENDEN

Het is belangrijk om na te gaan of het project geen bovenmatige burenhinder zou kunnen veroorzaken en goed nabuurschap in het gedrang zou brengen.

Visueel: mits het opleggen van voorwaarden aanvaardbaar.

Om een landschappelijke inpassing te waarborgen dient een groenstrook van 3 m breed over de totale perceelsdiepte voorzien te worden ter hoogte van de rechter perceelsgrens, zoals opgenomen in eerdere vergunningen d.d. 2 oktober 2008 en 24 augustus 2009. Deze breedte wordt niet overal voorzien in voorliggende aanvraag.

Privacy: aanvaardbaar.

De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn voldoende om de privacy op naastgelegen percelen te waarborgen.

Schaduw: aanvaardbaar.

De aanvraag heeft geen betrekking op nieuwe gebouwen en zal bijgevolg geen bijkomende schaduwhinder veroorzaken.

Licht: aanvaardbaar.

De verlichting van het bedrijf is functioneel voor het welzijn van de dieren en om een veilige bedrijfsuitbating mogelijk te maken. De exploitant dient er over te waken dat de aangebrachte verlichting zo weinig mogelijk hinderlijk is voor derden.

Gezien de beperkte verlichting die er op de inrichting wordt gebruikt, is te verwachten dat de effecten van licht of straling verwaarloosbaar zullen zijn.

Geluid/trillingen: niet aanvaardbaar.

De aanvraag kan leiden tot geluidshinder, geproduceerd door:

- De honden
- Het transport
- Toestellen noodzakelijk voor de bedrijfsvoering

Volgende maatregelen worden, volgens het aanvraagdossier, genomen om de geluidshinder te beperken:

- Alle dieren worden op een vast tijdstip, op hetzelfde ogenblik gevoederd, niet individueel.
- Bezoeken worden enkel toegestaan op afspraak. Door de aanwezigheid van personeel en frequente bezoeken zijn de dieren gewoon aan derden en vormen deze ook geen aanleiding voor geblaf van de honden.
- De gebouwen zijn in de gegeven omstandigheden al vrij solide, geïsoleerd en massief waardoor geluiden gedempt worden.
- De hondenhokken zijn voldoende ruim uitgerust waardoor de rust in de stallen behouden blijft.
- Buitenhokken en buitenloopweides zijn afgeschermd van de omgeving door hagen en tussenschermen.
- Er zal steeds over gewaakt worden dat enkel honden bij elkaar gezet worden die met elkaar overeenkomen.

De toestellen onder rubriek 16.3 worden voorzien op de eerste verdieping waar tevens de quarantaine afdeling aanwezig is. De toestellen worden aan de achterkant geplaatst (aan locatie van de achterliggende stal).

Gelet op deze ligging wordt geen geluidshinder verwacht van de airco's.

Vlarem bepaalt dat de hokken een afdoende geluidsisolatie moeten hebben en rond de hokken en de speelweiden moet er beplanting aangebracht worden zodat de dieren niet gestoord worden door hun omgeving. Uit de aanvraag blijkt niet dat hieraan voldaan is.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat er geen geluidsklachten bekend zijn.

In de ontvangen bezwaren in eerste aanleg blijkt toch dat personen geluidshinder ondervinden afkomstig van de kennel. De opgegeven maatregelen in bijlage E5 (bespreking hinder geluid) zijn niet van die aard dat hieruit blijkt dat de geldende geluidsniveaus kunnen worden behaald. Anderzijds is de inrichting wel redelijk afgescheiden gelegen van relevante beoordelingspunten zodat het geluid, tegen het moment dat het relevante beoordelingspunten bereikt, in belangrijke mate zal afgezwakt zijn.

Toch lijkt een geluidstudie op zijn plaats om dit met enige stelligheid te kunnen stellen.

De aanvrager laat in diens verweernota van 29 juni 2022 weten dat het binnen het tijdsbestek van de procedure niet mogelijk is om alsnog een geluidstudie te laten opmaken. Men brengt dan maar een door een gerechtsdeurwaarder gemaakte meting bij waaruit zou moeten blijken dat de geluidshinder tot het aanvaardbare beperkt blijft. Dit kan echter niet gelden als een volwaardige geluidstudie die dient opgemaakt te worden door een erkend geluidskundige.

Geur:

Geuremissie kan ontstaan door de aanwezigheid van de dieren en opslag van de uitwerpselen.

Volgende maatregelen worden, volgens het aanvraagdossier, genomen om de geurhinder tot een aanvaardbaar niveau te beperken:

- Alle dieren worden gehuisvest in goede hygiënische en droge omstandigheden.
- Alle hokken worden dagelijks gereinigd.
- De mest en houtkrullen worden dagelijks verwijderd uit de hokken en afgevoerd zodra de container vol is. Er wordt geen mestopslag voorzien.
- Alle hokken worden afdoende geventileerd
- Voor de ganse inrichting is er stromend water beschikbaar
- Het voeder van de dieren bestaat standaard uit (droge) brokken. Op deze manier blijft de hoeveelheid mest afkomstig van de dieren beperkt.
- Eventuele kadavers worden na afroep zo snel mogelijk opgehaald door de firma Rendac.

De uitwerpselen van de dieren worden aldus samen met de houtkrullen, welke gestrooid worden in de hokken via een compressor, overgebracht naar een container welke middels onderhavige aanvraag overdekt wordt opgesteld. Deze container zal wekelijks worden opgehaald.

De aanvraag situeert zich in agrarisch gebied waar toch enige tolerantie dient toegestaan te worden voor dierlijke mest.

Uit het uitvoeringsplan blijkt dat er 3 verzamelpunten zijn waarvan 1 verzamelpunt aan de straatzijde. Hier dient echter opgemerkt te worden dat deze straatzijde rechtstreeks grenst met een recreatiegebied.

Het is onduidelijk hoeveel elk verzamelpunt van mest betreft of dat het verschillende opslagplaatsen zijn voor 1 container die wordt verplaatst? Een container aan de straatkant met de direct overgang naar het recreatiegebied is mogelijks niet geschikt. Zeker gelet op het ontbreken van informatie inzake de duurtijd van de plaatsing van de container.

Stof: aanvaardbaar.

De aanvrager dient erover te waken dat de houtkrullen niet vrij kunnen wegwaaien richting de inrichting en naburige percelen. De activiteit is reeds bestaande en er werden geen klachten hierover geuit zodat geoordeeld kan worden dat de houtkrullen ordentelijk worden opgeslagen en behandeld.

Het hondenvoer wordt standaard in plastic verpakking aangebracht zodat er geen stofproductie ontstaat.

DIERENWELZIJN

Geen beoordelingsgrond

Versillende beroepsargumenten hebben betrekking op dierenwelzijn. Een aspect dat niet omvat zit in Vlarem of de VCRO en derhalve niet wordt meegenomen in onze voorliggende beoordeling.

WATER

Ok mits voorwaarden

Het project ligt niet in signaalgebied. Het project ligt niet in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het project voorziet in de oprichting (regularisatie) van gebouwen en/of het aanleggen van verhardingen. Door de toename van het verharde (dak)oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit kan de voeding van het grondwater beïnvloeden en verdroging veroorzaken. Er is geen schadelijk effect gezien er voldaan is aan de hemelwaterverordening (zie bespreking hierboven).

Voor de beoordeling van de grondwaterwinning kan de beoordeling in het advies van VMM grondwater bijgetreden worden. VMM stuurde tijdens de beroepsprocedure een e-mail aan de POVC waarin staat dat de debietbeperking in het advies om een vergissing ging en niet opgelegd hoeft te worden. De bijzondere voorwaarde zal wel overgenomen worden: het opvangen regenwater of recupwater dient prioritair gebruikt te worden voor laagwaardige toepassingen.

Het project voorziet een lozing op het oppervlaktewater/grondwater. Dit kan de kwaliteit van het water beïnvloeden. Op het vlak van de waterkwaliteit kan verwezen worden naar het gunstige advies van VMM afvalwater.

BODEM

Het project grijpt op een aanvaardbare wijze in op het bodemreliëf.

Gelet op de genomen maatregelen en het naleven van de Vlare-normen, wordt geen risico op verontreiniging van de bodem verwacht.

NATUUR

De natuurtoets is negatief.

Het bedrijf is gelegen op korte afstand van habitatrictlijngebied en VEN-gebied.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos met betrekking tot de beoordeling van de grondwaterwinning wordt bijgetreden:

Aan de hand van de gegevens in het dossier en de uitgevoerde voortoets kan worden besloten dat de impact van de grondwaterwinning op de speciale beschermingszones verwaarloosbaar zal zijn. De invloedstraal reikt niet tot in beschermde gebieden.

ANB verleende ook een positief advies gezien voldaan is aan de Ministeriële instructie inzake stikstof (o.a. 30% vermindering). In dit advies ging ANB uit van het vergund karakter van 1250 honden (vergunning 2013) en 290 katten (gezien deze niet vergunningsplichtig waren en wel reeds op het uitvoeringsplan bij de vergunning van 2013 stonden). Gelet op de vermindering naar 900 honden (+ 400 puppy's) en 150 katten wordt voldaan aan de Ministeriële instructie.

In het beroepschrift wordt echter aangehaald dat de passende beoordeling niet geheel correct is en er feitelijk een stikstoftoename is i.p.v. stikstofreductie. Het Agentschap voor Natuur en Bos maakte in haar advies in beroep dan ook een kanttekening waarin gesteld wordt dat, indien er een foutieve bestaande vergunningstoestand werd voorgehouden, er een aangepast dossier dient opgesteld te worden.

Dat er daadwerkelijk een vergunde situatie van 1250 honden en 290 katten is, kan niet zomaar bevestigd worden.

De katten worden op heden aangevraagd en worden aangegeven als voorheen niet ingedeeld. Dit dient geïnterpreteerd te worden als voorheen werd de indelingsdrempel niet behaald. Het houden van katten was weldegelijk ingedeeld echter betrof dit tot 1 oktober 2019 een vergunningsplichtige rubriek vanaf 300 katten (geen meldingsrubriek vastgesteld). Vanaf voormelde datum werd het houden van 20 tot en met 150 katten een meldingsrubriek en vanaf meer dan 150 katten een vergunningsplichtige rubriek (klasse 2). Deze aanpassing van de wetgeving gebeurde in de Vlarem-trein 2017. Uit het verslag blijkt dat er geen overgangsmaatregel is opgenomen m.b.t. de katten zodat deze feitelijk toenmalig via een bepaalde procedure hadden gemeld/aangevraagd moeten worden. De aanvrager heeft de inrichting pas op een later moment overgenomen. Op dat moment had ook een melding van de katten dienen te gebeuren. Dit maakt ook dat het vergund geachte karakter van de katten in vraag kan worden gesteld.

De meldingsakte neemt de katten niet op. Dat ze op het uitvoeringsplan getekend stonden in de vergunning van 2013 (toen ze nog niet ingedeeld waren) doet er niet toe. Het feit dat ze niet geregulariseerd werden wanneer dat nodig was, betekent dat er nu geen katten gehouden mogen worden boven het indelingscriterium. Er kan dus niet van een vergunde situatie voor de katten uitgegaan worden. En wederrechtelijke exploitatie kan niet gebruikt worden om het niet-verval te bewijzen.

Daarenboven is een deel van deze 1.250 honden (namelijk 3 x 150 stuks (*info uit bijlage C1*)) op heden nog geschorst omdat hiervoor een verbouwing van de bestaande stallen moest gebeuren waarvoor nog geen bouwvergunning was voor aangevraagd. Er dient gewezen te worden op het onlosmakelijk verbonden karakter. Het milieulijk is niet geldig zolang er geen geldige stedenbouwkundige vergunning van toepassing is. Er kan dan ook bezwaarlijk uitgegaan worden van een vergunde situatie van 1.250 honden maar slechts van 800 honden. . Opnieuw kan niet op een wederrechtelijke exploitatie van de overige 450 gesteund worden om het niet-verval aan te tonen.

Daarenboven wordt reeds opgemerkt dat er creatief omgesprongen wordt met de aantallen puppy's. De grotere aantallen in het verleden dienen aangetoond te worden.

MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.)

Het project is opgenomen in bijlage III van het MER-besluit. Voor de aanvraag geldt een screeningsplicht. De screening werd uitgevoerd.

De aanvraag valt onder rubriek 10j) 'werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater, die niet zijn opgenomen in bijlage I of II' .

Een project-m.e.r.-screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. De bespreking van de effecten wordt in bovenstaande titels gedaan.

BESLUIT

Artikel 1 Beslissing

Het beroep nummer OMBER-2022-0015 werd ingesteld door Global Action in the Interest of Animals, betrokken publiek, tegen de voorwaardelijke vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Kasterlee op 29/11/2021, voor de functiewijziging en verbouwing van twee bestaande, vergunde, voormalige varkensstallen naar hondenpension, de regularisatie van een opslagloods, het herinrichten van de omgevingsaanleg, de regularisatie van het overkappen van een bestaande, vergunde mestopslag, de regularisatie van afbraak van bestaande gebouwen, de regularisatie van diverse hondenhokken en een buitenruimte voor de katten, de hernieuwing en verandering door uitbreiding en wijziging.

Geen vergunning wordt verleend.

Artikel 2 Kennisgeving en aanplakking

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt tevens bezorgd aan personen en instanties vermeld in artikel 62 van het omgevingsvergunningsbesluit, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, of dat de vergunning werd geweigerd nadat de gewone procedure doorlopen is, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (artikel 59 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanplakking gebeurt uiterlijk 10 dagen na de datum waarop hij de beslissing heeft ontvangen.

De gemeente of de stad stelt de tekst voor deze mededeling ter beschikking (artikel 57 van het Omgevingsvergunningsbesluit).

De aanvrager brengt de gemeente of de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van 30 dagen. De aanvrager voert deze data ook in het omgevingsloket in (artikel 59 omgevingsvergunningsbesluit).

De gemeente of de stad vervult de overige bekendmakingsvereisten conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit, zoals de terinzagelegging en de publicatie ervan.

Artikel 3 Start vergunningsduur

De aanvrager mag van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruikmaken vanaf de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg. De vergunninghouder brengt de gemeente, bij voorkeur via het Vlaams Omgevingsloket, op de hoogte van de startdatum van de vergunde werken of handelingen. Na afloop van de vergunde werken of handelingen brengt deze de gemeente op de hoogte van de einddatum.

Artikel 4 Verval in geval van vergunning

De termijn waarna de omgevingsvergunning vervalt, staat beschreven in art. 99, 100 en 101 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning, of in art. 102 en 103 ingeval het om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gaat.

Artikel 5 Beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna Raad genoemd) door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

Indien het college van burgemeester en schepenen heeft nagelaten een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt zij geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

De modaliteiten waaraan een verzoekschrift moet voldoen, worden geregeld in het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Contactgegevens van de Raad:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
Ellips-gebouw
Koning Albert II – laan 35 bus 81
1030 Brussel

Antwerpen, in zitting van 28 juli 2022.

Aanwezig: de heer Jan De Haes, voorzitter, mevrouw Mireille Colson, mevrouw Lili Stevens, mevrouw Nathalie Cuylaerts, leden en de heer Jef Mertens, waarnemend provinciegriffier

Verslaggever: Nathalie Cuylaerts

In opdracht:

De waarnemend Provinciegriffier,
de heer Jef Mertens, waarnemend provinciegriffier

De Voorzitter,
Jan De Haes