

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0287 van 4 juni 2013
in de zaak 1112/0675/A/1/0597

In zake: de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

Tussenkomende partij: de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 mei 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 29 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst van 24 november 2011 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een loods voor landbouwmateriaal.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 november 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en mevrouw Annelies MAES, die verschijnt voor de verwerende partij, evenals de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De vordering is oorspronkelijk ingesteld door tien verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 4 juni 2013 met nummer A/4.8.18/2013/0011 het beroep van de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] onontvankelijk verklaard omwille van het niet betalen van het verschuldigd rolrecht.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 30 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 13 september 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 11 augustus 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een loods voor landbouwmateriaal”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgesteld gewestplan ‘St. Truiden - Tongeren’, gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 augustus tot en met 15 september 2011, dient de verzoekende partij één van de 21 bezwaarschriften in.

De brandweer van Bilzen adviseert voorwaardelijk gunstig op 22 augustus 2011.

De nv Fluxys adviseert voorwaardelijk gunstig op 8 september 2011.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, adviseert gunstig op 9 september 2011 met de volgende motivering:

“ ...

De aanvrager is landbouwer in hoofdberoep en industrieel ingenieur, optie landbouw van opleiding. De aanvrager heeft nog een voldoende lange beroepsloopbaan voor zich.

De aanvraag kadert in de oprichting van een landbouwloods op een onbebouwd perceel in functie van een klein maar volwaardig en leefbaar gemengd landbouwbedrijf (akkerbouw en veeteelt). De aanvrager stelt momenteel een deel van zijn machines buiten omdat er op de huidige bedrijfszetel onvoldoende plaats is in de bestaande gebouwen. Recentelijk werden de akkerbouwactiviteiten sterk uitgebouwd. Het is ook de bedoeling om voornamelijk verder te investeren in de akkerbouwactiviteiten. In de nieuwe loods zouden de landbouwmachines gestald worden en eventueel aardappelen worden opgeslagen. De runderen zouden voorlopig op de huidige locatie blijven.

De nieuwe site ligt tussen de woonkavels en een landbouwbedrijfsite en tegen de dorpskern aan. Op de bouwkel is voldoende ruimte over voor de oprichting van een tweede loods. Het is de bedoeling om er voornamelijk een akkerbouwbedrijf verder uit te bouwen. Het perceel is ontsloten via een verharde ruilverkavelingsweg. De oprichting van een nieuw landbouwbedrijf op deze locatie heeft slechts een minimale ruimtelijke impact.

De bestaande bedrijfszetel is gelegen in [REDACTED] 1 (Riemst), in woongebied met landelijk karakter. Deze site is volledig ingesloten tussen woningen, waardoor er geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn. Aan de overkant van de straat, [REDACTED] 14, staan nog enkele verouderde loodsen van het bedrijf. Deze staan deels in woongebied met landelijk karakter en deels in achterliggend agrarisch gebied. Daar deze site feitelijk ook in het dorp gelegen is, weinig uitbreidingsmogelijkheden heeft en moeilijk toegankelijk is voor de huidige schaalgrootte van landbouwmachines is een nieuwe inplanting voor een toekomstgericht landbouwbedrijf aanvaardbaar.

...

Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg adviseert gunstig op 20 september 2011.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 25 oktober 2011:

“ ..

Overwegende dat ik de bezwaren heb onderzocht en deze ontvankelijk en ongegrond verklaar;

Overwegende dat de omgeving van de loods wordt voorzien van een degelijke groenbuffer, zowel naar het open landschap als naar de [REDACTED];

Overwegende dat de bestaande bedrijfszetel gelegen is aan de [REDACTED]; dat deze site volledig ingesloten ligt tussen woningen; dat ter plaatse weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden zijn; dat deze site bovendien moeilijk toegankelijk is voor de huidige schaalgrootte van landbouwmachines; Overwegende dat de loods wordt omsloten via de ruilverkavelingsweg; dat de ruilverkavelingswegen specifiek bestemd zijn voor de ontsluiting van landbouwbedrijven en voor landbouwverkeer;

Overwegende dat de nv Fluxys een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht voor het bouwen van de loods, dat de nv Fluxys een voorbehouden zone voorziet van tien meter (vijf meter aan weerszijden van de as van de aardgastransportinstallaties) waarin geen werken mogen worden uitgevoerd;

Overwegende dat bij het dossier een terreinprofiel werd gevoegd waarbij duidelijk is dat het terrein ter hoogte van de loods 2 meter hoger ligt dan de as van de voorliggende ruilverkavelingsweg;

Overwegende dat de loods wordt vergund als opslagloods voor landbouwmaterieel; dat een eventuele toekomstige aanvraag voor het herbestemmen van de loods tot stal getoetst zal worden in de nodige milieuvergunningsaanvraag;

Overwegende dat het perceel valt binnen de contouren van één van de afgebakende agrarische zoekzones, zoals aangeduid in het richtinggevende gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan;

Overwegende dat de voorgestelde locaties voor maatregelen in het gemeentelijk erosiebestrijdingsplan niet strikt of bindend zijn; dat het perceel grotendeels uit grasland zal blijven bestaan; dat op het perceel door het voorstel geen akkerbouw meer mogelijk is en dat er bovendien een degelijke groenaanplant bestaande uit hagen en bomen wordt voorzien; dat beide elementen een milderend effect hebben op de eventuele erosieproblematiek ter plaatse;

Overwegende dat de bestaande bedrijfszetel gelegen is aan de [REDACTED]; dat deze site volledig ingesloten ligt tussen woningen; dat er ter plaatse weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden zijn; dat deze site bovendien moeilijk toegankelijk is voor de huidige schaalgrootte van landbouwmachines;

Overwegende dat de voorgestelde uitbreiding van het bedrijf, niet bij de huidige bedrijfszetel, dan ook kan worden aanvaard;

Overwegende dat op het aanpalende perceel zich een relatief recent gevestigd bedrijf bevindt;

Overwegende dat de inplanting van de loods zich aansluit bij de bebouwde omgeving; dat het ruimtebeslag van en de indringing in het open agrarisch gebied tot een minimum beperkt wordt;

Overwegende dat de loods een kroonlijsthoogte heeft van 5 meter en een nokhoogte van 9 meter ten opzichte van het maaiveld;

Overwegende dat de omgeving van de loods wordt voorzien van een degelijke groenbuffer; zowel naar het open landschap als naar de [REDACTED];

Overwegende dat het voorstel zich ruimtelijk goed inpast in de omgeving;

Overwegende dat het voorstel de goede ruimtelijke ordening niet schaadt;

GUNSTIG voor het bouwen van een loods voor landbouwmateriaal mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- *De voorwaarden uit het advies van de brandweer moeten gevolgd worden.*
- *De voorwaarden uit het advies van de nv Fluxys moeten gevolgd worden.*

- De groenaanplanting moet worden uitgevoerd zoals aangegeven op het bijgevoegde beplantingsplan; de beplanting (uitgezonderd de hoogstamfruitbomen en notelaars) dient van autochtone afkomst te zijn (voorzien van certificaat van afkomst of label "plant van hier").

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst verleent op 24 november 2011 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

" ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(technisch-stedenbouwkundige evaluatie)

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst volledig kan instemmen met het gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies van 25 oktober 2011 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar; dat ook kan ingestemd worden met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;

Overwegende dat het schepencollege ook akkoord gaat met de behandeling door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de éénentwintig ingediende bezwaarschriften en verklaart deze bezwaren dan ook ontvankelijk en ongegrond omdat:

- De omgeving van de loods wordt voorzien van een degelijke groenbuffer, zowel naar het open landschap als naar de [REDACTED];
- De bestaande bedrijfszetel gelegen is aan de [REDACTED], dat deze site volledig ingesloten ligt tussen de woningen, dat er ter plaatse weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden zijn en dat deze site bovendien moeilijk toegankelijk is voor de huidige schaalgrootte van landbouwmachines;
- De loods wordt omsloten via de ruilverkavelingsweg en dat de ruilverkavelingswegen specifiek bestemd zijn voor de ontsluiting van landbouwbedrijven en voor landbouwverkeer;
- De nv Fluxys een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht voor het bouwen van de loods en dat de nv Fluxys een voorbehouden zone voorziet van tien meter waarin geen werken mogen worden uitgevoerd, namelijk vijf meter aan weerszijde van de as van de aardgastransportinstallaties;
- Bij het dossier een terreinprofiel werd gevoegd waarbij duidelijk is dat het terrein ter hoogte van de loods 2,00 meter hoger ligt dan de as van de voorliggende ruilverkavelingsweg;
- Dat de loods wordt vergund als opslagloods voor landbouwmaterieel en dat een eventuele toekomstige aanvraag voor het herbestemmen van de loods tot stal getoetst zal worden in de nodige milieuvergunningsaanvraag;
- Het perceel binnen de contouren valt van één van de afgebakende agrarische zoekzones, zoals aangeduid in het richtinggevend van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan;

- De voorgestelde locaties voor maatregelen in het gemeentelijke erosiebestrijdingsplan niet strikt of bindend zijn, dat het perceel grotendeels uit grasland zal blijven bestaan, dat op het perceel door het voorstel geen akkerbouw meer mogelijk is, dat er bovendien een degelijke groenaanplant bestaande uit hagen en bomen wordt voorzien en dat beide elementen een milderend effect hebben op de eventuele erosieproblematiek ter plaatse;

Overwegende dat het schepencollege volgende bijkomende voorwaarden wenst op te leggen;

- Aanvullend op het uit te voeren beplantingsplan moeten bijkomende hoogstambomen worden aangeplant links van het perceel over de volledige lengte van de woonhuizen langs de [REDACTED]s zodat de hangaar niet meer zichtbaar zal zijn, deze aanplanting dient te gebeuren in overleg met de gemeentelijke milieudienst Riemst,
 - In overleg met de gemeentelijke technische dienst Riemst moet er een ruimte worden voorzien voor het eventueel aanleggen van een waterbekken voor het opvangen van het water van de ruilverkavelingsweg,
 - Links van de toegangsweg naar de loods, vanaf de inplanting van het infiltratiebekken tot het einde van de voorziene inrit, moet een talud met een maximale hoogte van 2,00 meter worden aangelegd die moet worden aangeplant met laag struikgewas.
- ...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 20 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 februari 2012 als volgt dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

Watertoets

Volgens de watertoetskaarten is het terrein niet overstromingsgevoelig, wel erosiegevoelig.

Inzake de gewijzigde afstroomhoeveelheid en gewijzigde infiltratie naar het grondwater werd door de Dienst Water en Domeinen van het provinciebestuur een gunstig wateradvies verleend.

Adviezen

- Door het Departement Landbouw en Visserij, dienst Duurzame Landbouwonwikkeling werd een gunstig advies verleend (zie hoger).

- Door de brandweer werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

- Op het perceel bevindt zich een ondergrondse aardgastransportleiding. Door Fluxys werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Bij het openbaar onderzoek werden 21 bezwaarschriften ingediend.

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen heeft de vergunning verleend, mits het opleggen van deze voorgestelde en nog bijkomende voorwaarden.

Ter zake de volgende opmerkingen:

- *De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling heeft een gunstig landbouwkundig advies verleend. Hierbij wordt onder meer gesteld:*

- aanvrager is landbouwer in hoofdberoep;

- de aanvraag gebeurt in functie van een klein maar volwaardig en leefbaar gemengd landbouwbedrijf (akkerbouw en veeteelt); op de huidige bedrijfszetel is er onvoldoende plaats om alle machines binnen te stallen; recentelijk werden de akkerbouwactiviteiten sterk uitgebouwd;

- de bestaande bedrijfszetel ligt volledig ingesloten tussen woningen, waardoor er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn; aan de overzijde van de weg staan nog enkele verouderde loods en van het bedrijf; ook hier zijn weinig uitbreidingsmogelijkheden en deze site is moeilijk toegankelijk voor de huidige schaalgrootte van landbouwmachines;

- de nieuwe site ligt tussen woonkavels en een landbouwbedrijfssite en tegen de rand van het dorp aan; op het perceel is voldoende ruimte over voor de oprichting van een tweede loods; het perceel is ontsloten via een verharde ruilverkavelingsweg;

- een nieuwe inplanting voor een toekomstgericht landbouwbedrijf is aanvaardbaar;

De ruimtelijke evaluatie van de nieuwe locatie wordt bijgetreden.

+ Het perceel is gesitueerd tussen een rij woningen aan de dorpsrand en een bestaande landbouwloods op het naastgelegen perceel (vergund bij ministerieel besluit van 22 november 1994). Verder ligt het perceel binnen het gezichtsveld van een andere recente, grootschalige bedrijfsinplanting en zijn er in de onmiddellijke omgeving 2 rijen hoogspanningsmasten/(-lijnen) aanwezig, waardoor het uitzicht van het landschap niet meer ongeschonden is.

+ Inzake de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen stelt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) dat bestaande weinig hinderlijke bedrijven kunnen worden uitgebreid in de dorpskernperiferie, rondom de hoofddorpen. Gelet op het belang van deze periferie als zichtlocatie is het beleid gericht op de architectonische kwaliteit van de gebouwen, ..., de inkledingsmogelijkheden via hoogstamboomgaarden.

Verder wordt gesteld dat hinderlijke bedrijven, zowel nieuwe als thans in de kernen voorkomende, kunnen worden gebouwd en respectievelijk verplaatst naar de zogenaamde "zoekzones voor inplanting van nieuwe en herlocalisatie van bestaande bedrijven". De hier voorgestelde inplantingsplaats behoort tot de geselecteerde zoekzones, nl. 'twee kleinere gebieden ten zuidwesten van Zichen, waar zich telkens één recent bedrijf bevindt'.

+ Bij het aanvraagdossier is een plan omgevingsadvies gevoegd, dat voorziet in de aanleg van een erfbeplanting. Met de voorwaarden door het college opgenomen werd nog een bijkomende aanplanting opgelegd.

Mits deze aanleg effectief en integraal gerealiseerd wordt en de kans krijgt uit te groeien, zal deze nieuwe beplanting zeker voor een aanvaardbare landschappelijke inkleding zorgen.

- De voorliggende plannen zijn onvoldoende duidelijk hoe wordt omgegaan met het bestaande natuurlijke reliëf.
- Er is slechts één terreinprofielsnede voorgesteld, waarvan de hoogtepeilen niet of nauwelijks leesbaar zijn. Volgens de gegevens van ons GIS-digitaal hoogtemodel heeft het huidige maaiveld over het perceel een hoogteverschil van ruim 4m, diagonaal over het perceel in noord-zuid richting. Voor de inplanting van deze 1.375m² grote loods zal minstens een aanpassing van het maaiveld rondom noodzakelijk zijn.

Enkel het ene voorgestelde terreinprofiel volstaat niet om een duidelijk en correct beeld van de toekomstige inplanting te geven.

- Het ontworpen gebouw biedt maar een zeer geringe architecturale kwaliteit.

Niettegenstaande een dergelijke loods naar uitvoering een grootschalige industriële constructie betreft, is het uitzicht van dit gebouw toch voor verbetering vatbaar (vooral de langsgevels, op halve hoogte in grijs gladbeton, daarboven donkergroene stalen profielplaat, hoger het dak in zwarte golfplaten).

- Argumenten bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek / beroepschrift:
 - De bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek reageren in hoofdzaak tegen:
 - het landelijk uitzicht van de woningen aan de [REDACTED] wordt ernstig aangetast door deze reusachtige industriële landbouwloods;
 - waardevermindering van de bestaande panden;
 - visuele hinder voor wandelaars en fietsers die gebruik maken van de ruilverkavelingsweg;
 - de keuze voor de inplanting op deze locatie wordt in vraag gesteld, terwijl de aanvrager nog andere eigendommen heeft die dichterbij diens bedrijf gelegen zijn en er nog bouwmogelijkheden zijn bij de bestaande bedrijfszetel van de aanvrager;
 - bereikbaarheid van de inplanting zal steeds door woonzone moeten verlopen; geluidsoverlast, belasting van de wegeninfrastructuur en verkeersveiligheid voor kinderen en buurtbewoners;
 - de inplanting van de loods vlakbij een ondergrondse gasleiding;
 - misleidende voorstelling van de plannen wat betreft de hoogte van het maaiveld; onduidelijkheid betreffende de precieze toekomstige bouwhoogte;

- geurhinder indien de aanvrager (na verloop van tijd) de loods wenst om te vormen tot stallen voor vee of varkens;

- de onverenigbaarheid met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de locatie behoort niet tot de zoekzones voor landbouwbedrijven zoals aangehaald in het richtinggevende gedeelte;

- de aanduiding van het perceel als strategisch gelegen grasland in het erosiebestrijdingsplan;

Deze bezwaarschriften kunnen mijns inziens enkel worden bijgetreden voor wat betreft het uitzicht van de loods en de onduidelijkheid inzake de bouwhoogte tov. het reliëf.

De andere bezwaren kunnen worden weerlegd.

De bouwkavels binnen het landelijk woongebied, aan achterzijde palende aan het agrarisch gebied, kunnen geen aanspraak maken op een bouwvrije landbouwzone. In deze zin is er van waardevermindering geen sprake. Om de echte open ruimte te vrijwaren, wordt ernaar gestreefd nieuwe inplantingen zo goed mogelijk aansluitend bij de bebouwde kernen te situeren. Bovendien staat binnen het landelijk woongebied woningbouw en landbouw op gelijke voet. De geclaimde hinder moet dus in ruimte mate gerelativeerd worden. De aanvraag werd gunstig geadviseerd door zowel de dienst Duurzame Landbouwon ontwikkeling (die ook het ruimtegebruik ifv. een verantwoordbare bedrijfsvoering beoordeelt) als door Fluxys (nabijheid van gasleiding). Inzake mobiliteitsaspect kan gesteld worden dat de bereikbaarheid en ontsluiting een relatief gegeven is : momenteel is het bedrijf gevestigd in de dorpskom zelf en gebruikt het dus eveneens de wegenis ter plaatse. Afhankelijk van de ligging van de teeltgronden kan de voorgestelde nieuwe inplantingsplaats enkel een minimale verschuiving inhouden. De loods later eventueel in gebruik nemen als meestal is milieuvergunningsplichtig en de betreffende vergunningsprocedure omvat een eigen openbaar onderzoek. Verder mag redelijkerwijze aangenomen worden dat indien dit perceel als bedrijfserf bebouwd wordt en hierbij ook de voorziene aanplantingen gerealiseerd worden, de erosieproblematiek hier beperkt en gemilderd zal worden.

- *Als nieuw element haalt het beroepschrift nog aan dat het inplantingsplan eveneens een toekomstige woning aanduidt, terwijl die niet in de vergunningsaanvraag begrepen is. Dit betreft een gebruikelijke handelwijze, waarbij de plaats van de loods verantwoord wordt met de aanduiding van een (eventueel latere) bedrijfswoning.*

Zoals correct beweerd, zijn er geen bouwplannen van bijgevoegd en is ze niet in deze vergunningsaanvraag begrepen.

- *Het college van burgemeester en schepenen verleende de vergunning onder voorwaarden.*

Een aantal van deze voorwaarden voldoen niet aan het criterium van art. 4.2.19 VCRO ("Voorwaarden zijn voldoende precies. ... Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.")

Voorwaarden kunnen dus niet afhankelijk gemaakt worden van bijkomend overleg met gemeentelijke diensten.

Navolgende voorwaarden kunnen principieel worden bijgetreden, maar vereisen een concretere omschrijving:

- aanvullend op het uit te voeren beplantingsplan moeten bijkomende hoogstambomen worden aangeplant links van het perceel over de volledige lengte van de woonhuizen langs de [REDACTED] zodat de hangaar niet meer zichtbaar zal zijn, deze aanplanting dient te gebeuren in overleg met de gemeentelijk milieudienst Riemst,

- in overleg met de gemeentelijk technische dienst Riemst moet er een ruimte worden voorzien voor het eventueel aanleggen van een waterbekken voor het opvangen van het water van de ruilverkavelingsweg,

De voorwaarde van een talud langs de inrit wordt in vraag gesteld.

- links van de toegangsweg naar de loods, vanaf de inplanting van het infiltratiebekken tot het einde van de voorziene inrit, moet een talud met een maximale hoogte van 2,00 meter worden aangelegd die moet worden aangeplant met laag struikgewas.

Conclusie

- Een nieuwe bedrijfsinplanting op dit perceel kan worden aangenomen.

- Omwille van de onduidelijkheid betreffende het reliëf en het te verbeteren voorkomen van de loods komt de aanvraag zoals voorliggend voorlopig niet voor vergunning in aanmerking.

...

Tijdens de hoorzitting van 14 februari 2012 wordt gevraagd de bouwplannen aan te passen en te vervolledigen om het huidige reliëf duidelijk in beeld te brengen en het uitzicht van de loods aan te passen naar een grotere architecturale kwaliteit.

De tussenkomen partij brengt na de hoorzitting aangepaste plannen bij.

De dienst Milieu van de gemeente Riemst adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Besluit

Gunstig advies de aangevraagde werken uit te voeren mits aan volgende voorwaarden strikt wordt voldaan:

- Het beplantingsplan opgesteld door de Provinciale Landbouwdienst uit te voeren met hoeveelheden en maten zoals omschreven in dit omgevingsadvies.*
- Aanvullend op dit beplantingsplan dient er naast de linker perceelsgrens een rij hoogstamfruitbomen voorzien te worden om deze hangar te bufferen naar de woonzone.*

Deze extra rij hoogstamfruitbomen dient minstens op 10m afstand van de perceelsgrens geplant te worden. Deze fruitbomen dienen aan te sluiten op de fruitbomen voorzien aan

de voorzijde van het perceel en aansluiten op de rij fruitbomen naast de achterste grens van het perceel. Deze extra rij fruitbomen dient te bestaan uit minstens 7 bomen. De keuze kan gemaakt worden uit kers, appel of peer.

- Bijkomend dient er links van de toegangsweg naar de nieuwe loods, vanaf de inplanting van het infiltratiebekken tot het einde van de voorziene inrit, een talud met een maximale hoogte van 2m aangelegd en opgeplant te worden met laag struikgewas (bosplantsoen).

De soorten en hoeveelheden hiervoor aan te wenden dienen overeen te komen met de soorten voorzien in de "losse heg" op het beplantingsplan aangeduid met nr. 6.

- Voor de aanplant van hoogstamfruitbomen dienen volgende minimum plantafstanden gehanteerd te worden: 12 tot 15m voor notelaars; 10 tot 12m voor appelaars; 8 tot 10m voor perelaars en kerselaars; 6 tot 8m voor pruim, mispel en perzik.
- Alle haagplanten en struiken dienen van autochtone herkomst te zijn, voorzien te zijn van certificaat van herkomst of van label "plant van hier". Als kan bewezen worden dat er geen autochtoon plantmateriaal ter beschikking is, dient er gebruik gemaakt te worden van streekeigen planten.
- Bomen dienen op minimum 2m afstand tot de perceelsgrens geplant, alle struiken of hagen op minstens 0,5m van de perceelsgrens.
- De opgelegde groenbuffer dient te allen tijde behouden te blijven ook indien dit niet wettelijk verplicht is.
- De opgelegde beplanting van de groene buffer komt niet in aanmerking voor betoelaging volgens het gemeentelijk subsidiereglement.
- De aan te planten bomen volledig te laten uitgroeien en niet als knotvorm, kandelaar, zuil e.d. ... te snoeien.
- De stamhoogte van de hoogstamfruitbomen dient steeds minimum 1,8m te bedragen.
- De beplanting dient te worden uitgevoerd ten laatste in het derde volgende plantseizoen na de aanvang der werken.
- Het raadsbesluit van 14.02.2011: "principebeslissing voor het opleggen van een borgtocht voor de aanplanting van een groenscherm rond bedrijfsgebouwen en constructies in open ruimte" en de latere wijzigingen is hierop van toepassing.
- Bij vervreemding van het onroerende goed – waaronder wordt verstaan: overdracht van eigendomsrecht, aangaan van pacht, huur, erfpacht, e.d.- waarvoor de vergunning werd gevraagd dienen alle opgelegde voorwaarden te worden nagekomen door de nieuwe eigenaar/ gebruiker.
...

De technische dienst van de gemeente Riemst adviseert als volgt op 20 maart 2012:

" ...

In antwoord op uw brief van 21 februari 2012, heeft ons bestuur in overleg met de aanvrager een invulling uitgewerkt van de bijkomende opgelegde voorwaarde:

- *In overleg met de gemeentelijke technische dienst Riemst moet er een ruimte worden voorzien voor het eventueel aanleggen van een waterbekken voor het opvangen van het water van de ruilverkavelingweg.*
- *Het wachtbekken opgesteld door de gemeentelijke dienst patrimonium met een inhoud van 1003 m³ zal volgens het plan als bijlage worden aangelegd door het gemeentebestuur van Riemst;*
- *De uitvoering kan slechts gebeuren indien er voor de stedenbouwkundige aanvraag een vergunning wordt afgeleverd.*
- *De wateropvang nodig voor de buffering van de verharde oppervlakte van de aanvraag kan gebeuren in bedoeld wachtbekken;*
- *De opgelegde voorwaarden in de vergunning voor wat betreft groenbuffering en aanleg hoogstamfruitbomen kan behouden blijven ook in het nieuw aan te leggen bekken;*

Via de VLM zal getracht worden om een beheersovereenkomst "erosiepoel" af te sluiten ten voordele van de huidige gebruiker.

...

In zijn aanvullend verslag van 29 maart 2012 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep gedeeltelijk in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 29 maart 2012 als volgt het beroep gedeeltelijk in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

" ...

Overwegende dat het perceel overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden - Tongeren gesitueerd is in een agrarisch gebied;

dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen 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;

dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, slechts opgericht mogen 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; dat de afstand van 300 en 100 m evenwel niet geldt in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven; dat de overschakeling naar bosgebied toegestaan is overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden;

Overwegende dat er voor het deel van het gemeentelijk grondgebied, waar het perceel gelegen is, geen goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg of een vergunde niet-vervallen verkaveling van toepassing is;

Overwegende dat volgens de watertoetskaarten het terrein niet overstromingsgevoelig is, wel erosiegevoelig;

dat inzake de gewijzigde afstroomhoeveelheid en gewijzigde infiltratie naar het grondwater door de Dienst Water en Domeinen van het provinciebestuur een gunstig wateradvies werd verleend;

Overwegende dat door het Departement Landbouw en Visserij, dienst Duurzame Landbouwonwikkeling een gunstig advies werd verleend;

dat door de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend;

dat op het perceel zich een ondergrondse aardgastransportleiding bevindt; dat door Fluxys een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend;

Overwegende dat bij het openbaar onderzoek 21 bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de aanvraag door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorwaardelijk gunstig werd geadviseerd; dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning heeft verleend, mits het opleggen van deze voorgestelde en nog bijkomende voorwaarden;

Overwegende dat de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling een gunstig landbouwkundig advies heeft verleend...

Overwegende dat de ruimtelijke evaluatie van de nieuwe locatie wordt bijgetreden;

dat het perceel gesitueerd is tussen een rij woningen aan de dorpsrand en een bestaande landbouwloods op het naastgelegen perceel (vergund bij ministerieel besluit van 22 november 1994); dat verder het perceel binnen het gezichtsveld ligt van een andere recente, grootschalige bedrijfsinplanting en er in de onmiddellijke omgeving twee rijen hoogspanningsmasten/(-lijnen) aanwezig zijn, waardoor het uitzicht van het landschap niet meer ongeschonden is; dat inzake de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) stelt dat bestaande weinig hinderlijke bedrijven kunnen worden uitgebreid in de dorpskernperiferie, rondom de hoofddorpen; dat gelet op het belang van deze periferie als zichtlocatie het beleid gericht is op de architectonische kwaliteit van de gebouwen, ..., de inkledingsmogelijkheden via hoogstamboomgaarden;

dat verder gesteld wordt dat hinderlijke bedrijven, zowel nieuwe als thans in de kernen voorkomende, kunnen worden gebouwd en respectievelijk verplaatst naar de zogenaamde "zoekzones voor inplanting van nieuwe en herlocalisatie van bestaande bedrijven";

dat de hier voorgestelde inplantingsplaats tot de geselecteerde zoekzones behoort, nl. 'twee kleinere gebieden ten zuidwesten van Zichen, waar zich telkens één recent bedrijf bevindt';

dat bij het aanvraagdossier een plan omgevingsadvies is gevoegd, dat voorziet in de aanleg van een erfbeplanting; dat met de voorwaarden door het college opgenomen nog een bijkomende aanplanting werd opgelegd;

dat mits deze aanleg effectief en integraal gerealiseerd wordt en de erfbeplanting de kans krijgt uit te groeien, deze nieuwe beplanting zeker voor een aanvaardbare landschappelijke inkleding zal zorgen;

Overwegende dat de voorliggende plannen onvoldoende duidelijk zijn hoe wordt omgegaan met het bestaande natuurlijke reliëf; dat er slechts één terreinprofielsnede is voorgesteld, waarvan de hoogtepeilen niet of nauwelijks leesbaar zijn;

dat volgens de gegevens van het GIS-digitaal hoogtemodel het huidige maaiveld over het perceel een hoogteverschil heeft van ruim 4m, diagonaal over het perceel in noord-zuid richting; dat voor de inplanting van deze 1.375m² grote loods minstens een aanpassing van het maaiveld rondom de loods noodzakelijk zal zijn;

dat enkel het ene voorgestelde terreinprofiel niet volstaat om een duidelijk en correct beeld van de toekomstige inplanting te geven;

Overwegende dat het ontworpen gebouw maar een zeer geringe architecturale kwaliteit biedt; dat niettegenstaande een dergelijke loods naar uitvoering een grootschalige industriële constructie betreft, het uitzicht van dit gebouw toch voor verbetering vatbaar is;

dat zoals voorgesteld de loods ter plaatse niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek in hoofdzaak reageren tegen... :

dat deze bezwaarschriften enkel kunnen worden bijgetreden voor wat betreft het uitzicht van de loods en de onduidelijkheid inzake de bouwhoogte ten opzichte van het reliëf;

dat de andere bezwaren kunnen worden weerlegd;

dat de bouwkavels binnen het landelijk woongebied, aan achterzijde palende aan het agrarisch gebied, geen aanspraak kunnen maken op een bouwvrije landbouwzone; dat in deze zin er van waardevermindering geen sprake is; dat om de echte open ruimte te vrijwaren ernaar gestreefd wordt nieuwe inplantingen zo goed mogelijk aansluitend bij de bebouwde kernen te situeren; dat bovendien binnen het landelijk woongebied de bestemmingen woningbouw en landbouw op gelijke voet staan; dat de geclaimde hinder dus in ruimte mate gerelativeerd moet worden; dat de aanvraag gunstig geadviseerd werd door zowel de dienst Duurzame Landbouwonwikkeling (die ook het ruimtegebruik in functie van een verantwoordbare bedrijfsvoering beoordeelt) als door Fluxys (nabijheid van gasleiding); dat inzake het mobiliteitsaspect kan gesteld worden dat de bereikbaarheid en ontsluiting een relatief gegeven is: momenteel is het bedrijf gevestigd in de dorpskom zelf en gebruikt het dus eveneens de wegenis ter plaatse; dat afhankelijk van de ligging van de teeltgronden de voorgestelde nieuwe inplantingsplaats enkel een minimale verschuiving kan inhouden; dat de loods later eventueel in gebruik nemen als veestal milieuvergunningsplichtig is en de betreffende vergunningsprocedure een eigen openbaar onderzoek omvat; dat de deputatie ter zake echter van oordeel is dat in casu het gebruik te beperken is als landbouwloods met uitsluiting van het gebruik vee te stallen; dat verder redelijkerwijze aangenomen mag worden dat indien dit perceel als

bedrijfserf bebouwd wordt en hierbij ook de voorziene aanplantingen gerealiseerd worden, de erosieproblematiek hier beperkt en gemilderd zal worden;

dat het beroepschrift deze zelfde argumenten als in de bezwaarschriften aanvoert, maar daarbij als nieuw element nog aanhaalt dat het inplantingsplan eveneens een toekomstige woning aanduidt terwijl die niet in de vergunningsaanvraag begrepen is; dat dit een gebruikelijke handelwijze betreft, waarbij de plaats van de loods verantwoord wordt met de aanduiding van een (eventueel latere) bedrijfswoning; dat zoals correct beweerd, er geen bouwplannen van de woning zijn bijgevoegd en deze woning niet in deze vergunningsaanvraag is begrepen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning verleende onder voorwaarden;

dat een aantal van deze voorwaarden niet voldoen aan het criterium van art. 4.2.19 VCRO ("Voorwaarden zijn voldoende precies. ... Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid."); dat voorwaarden dus niet afhankelijk gemaakt kunnen worden van bijkomend overleg met gemeentelijke diensten;

dat de deputatie navolgende voorwaarden principieel kan bijtreden, maar dat deze voorwaarden wel een concretere omschrijving vereisen:

- aanvullend op het uit te voeren beplantingsplan moeten bijkomende hoogstambomen worden aangeplant links van het perceel over de volledige lengte van de woonhuizen langs de [REDACTED] zodat de hangaar niet meer zichtbaar zal zijn, deze aanplanting dient te gebeuren in overleg met de gemeentelijke milieudienst Riemst,

- in overleg met de gemeentelijk technische dienst Riemst moet er een ruimte worden voorzien voor het eventueel aanleggen van een waterbekken voor het opvangen van het water van de ruilverkavelingsweg,

dat de deputatie de voorwaarde van een talud langs de inrit naar de loods niet bijtreedt;

dat zowel vanuit oogpunt van landschapsintegratie als vanuit oogpunt van bedrijfsvoering het eerder wenselijk is het uitzicht van de loods te verbeteren en een gepaste aanplanting rondom het perceel te voorzien dan een aan te planten talud in de helft van het perceel, in de onmiddellijke nabijheid van de loods en toegangsweg;

Overwegende dat de deputatie naar aanleiding van de bespreking tijdens de hoorzitting van oordeel was dat op kwestieuze plaats een landbouwloods kan worden aangenomen, mits

- de loods enkel voor de stalling van landbouwmaterieel zal aangewend worden en niet als veestal zal worden gebruikt;*
- er duidelijkheid zou gegeven worden inzake het bestaande reliëf over het terrein en dat de loods op een aanvaardbare wijze hierin kan ingepast worden;*
- het uitzicht van de constructie verbeterd wordt;*

- de voorwaarden betreffende de bijkomende beplanting en het bufferbekken, zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, concreter worden uitgewerkt;

Overwegende dat vervolgens na de hoorzitting door de aanvrager aangepaste plannen werden bijgebracht;

- dat er een gedetailleerde hoogtemeting van het terrein werd bijgebracht; dat de topografie van het perceel duidelijk in plan werd voorgesteld (hoogtemeting in een raster van 15m X 15m, met voorstelling van de hoogtelijnen);

dat de inplantingsplaats van de loods behouden blijft; dat op deze plaats momenteel het niveauverschil van het terrein ook het kleinste is;

- dat het vloerpeil van de loods wordt voorzien op een peil 1.27m hoger dan het peil van de weg ter plaatse van de rechter perceelsgrens; dat aan rechterzijde (aanwezigheid ondergrondse aardgasleiding) en achterzijde het huidige maaiveld behouden blijft en de loods beperkt zit ingegraven ten opzichte van dit maaiveld (ca. 70-95cm diep);
- dat het uitzicht van de loods wordt aangepast;
- dat de sokkel / plint van het gebouw wordt uitgevoerd in een 2,5m hoge betonnen plint, in uitgewassen bruin grind (silex); dat daarboven de gevel en doorlopend het dak wordt uitgevoerd in zwarte eternit golfplaten; dat in de kopgevels de wanden boven de plint worden uitgevoerd in grijze onbehandelde lariksplanken; dat de bouwhoogte beperkt gereduceerd wordt;

dat op basis van deze planvervolledigingen/-aanpassingen het voorgestelde ontwerp ter plaatse wel aanvaardbaar is; dat ten opzichte van het bestaande maaiveld het voorgestelde vloerpeil en de inpassing in het terrein kan worden aangenomen; dat met dit vloerpeil de loods aan voor- en linkerzijde behoorlijk aansluit bij het bestaande maaiveld van het terrein, zodat slechts minimale terreinaanpassingen (in hoogte) ter plaatse van de poorten nodig zijn; dat aan de andere zijden door het gedeeltelijk ingraven de bouwhoogte boven het maaiveld verder beperkt wordt;

dat het uitzicht van de loods verbeterd werd: minder industrieel en naar aard en kleur meer geschikt om samen te gaan met het landschap; dat ook door het materiaal van de golfplaten dakbedekking ononderbroken toe te passen in de langsgevels de bouwhoogte van de loods visueel beperkt wordt;

dat mits de erfbeplanting zoals voorzien op het bij het aanvraagdossier gevoegde plan omgevingsadvies effectief en integraal wordt gerealiseerd en deze erfbeplanting de kans krijgt uit te groeien, deze nieuwe beplanting samen met de bijkomende hoogstamfruitbomen aan linkerzijde zeker voor een aanvaardbare landschappelijke inkleding zal zorgen;

Overwegende dat inzake bovenvermelde voorwaarden betreffende de bijkomende beplanting en het bufferbekken per brief bijkomende verduidelijking werd gevraagd aan de gemeentelijke milieudienst en de gemeentelijke technische dienst;

Overwegende dat op 2 maart 2012 door de dienst Milieu – gemeente Riemst een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt: ...

Overwegende dat in dit advies de aanleg van de bijkomende rij hoogstamfruitbomen aan de zijde van de linkerperceelsgrens duidelijk is vastgelegd; dat dit advies evenwel de aanleg van een 2m hoge aan te planten talud langs de toegangsweg naar de loods herhaalt; dat omwille van de eerder vermelde redenen dit onderdeel in de hierboven vermelde voorwaarden niet wordt bijgetreden;

Overwegende dat betreffende het bufferbekken een overlegvergadering op het gemeentehuis van Riemst heeft plaatsgehad;

dat nadien, op basis van de door aanvrager bijgebrachte hoogtemeting, de technische dienst in samenspraak met aanvrager een plan voor een wateropvangbekken heeft opgemaakt; dat dit wateropvangbekken werd voorzien met een inhoud van 1.003m³;

Overwegende dat op 20 maart 2012 door de technische dienst – gemeente Riemst een antwoord werd gegeven, luidende als volgt: ...

Overwegende dat uit dit antwoord onder meer blijkt dat de wateropvang nodig voor de buffering van de verharde oppervlakte van de aanvraag kan gebeuren in bedoeld wachtbekken en dat de opgelegde voorwaarden voor wat betreft de groenbuffering en aanleg hoogstamfruitbomen kan behouden blijven ook in het nieuw aan te leggen bekken;

Overwegende dat op basis van deze gegevens kwestieuze voorwaarden inhoudelijk voldoende geconcretiseerd zijn, zodat de uitvoering ervan duidelijk is en niet afhankelijk van bijkomend overleg;

Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 VCRO bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;

dat de deputatie van oordeel is dat op basis van de planvervolledigingen/-aanpassingen het ontwerp ter plaatse wel aanvaardbaar is; dat deze bijkomende gegevens enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken en er enkel op gericht zijn aan de eerdere bezwaren tegemoet te komen en de oorspronkelijke aanvraag in essentie niet wijzigen;

Overwegende dat, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarden dat

- de loods enkel voor de stalling van landbouwmaterieel wordt aangewend en niet als veestal;*
- in verband met de brandweerstand en de brandveiligheid van de constructie en de evacuatievoorzieningen het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd;*

- de voorwaarden uit het advies van de nv Fluxys strikt worden gevolgd;
- het beplantingsplan opgesteld door de Provinciale Landbouwdienst wordt uitgevoerd met hoeveelheden en maten zoals omschreven in dit omgevingsadvies;

aanvullend op dit beplantingsplan er naast de linker perceelsgrens een rij hoogstamfruitbomen wordt aangeplant, op minstens 10m afstand van deze linker perceelsgrens; deze fruitbomen dienen aan te sluiten op de fruitbomen voorzien aan de voorzijde van het perceel en aansluiten op de rij fruitbomen naast de achterste grens van het perceel; deze extra rij fruitbomen zal bestaan uit minstens 7 bomen: de keuze kan gemaakt worden uit kers, appel of peer;

- voor de aanplant van hoogstamfruitbomen dienen volgende minimum plantafstanden gehanteerd te worden: 12 tot 15m voor notelaars; 10 tot 12m voor appelaars; 8 tot 10m voor perelaars en kerselaars; 6 tot 8m voor pruim, mispel en perzik; de stamhoogte van de hoogstamfruitbomen dient steeds minimum 1,8m te bedragen;

- bomen dienen op minimum 2m afstand tot de perceelsgrens geplant, alle struiken of hagen op minstens 0,5m van de perceelsgrens;

- alle haagplanten en struiken dienen van autochtone herkomst te zijn, voorzien te zijn van certificaat van herkomst of van label "plant van hier"; als kan bewezen worden dat er geen autochtoon plantmateriaal ter beschikking is, dient er gebruik gemaakt te worden van streekeigen planten;

- de aan te planten bomen volledig te laten uitgroeien en niet als knotvorm, kandelaar, zuil e.d ... te snoeien;

- de beplanting wordt uitgevoerd ten laatste in het derde volgende plantseizoen na de aanvang der werken;

- de opgelegde groenbuffer dient te allen tijde behouden te blijven en in goede staat onderhouden te worden;

- het gemeenteraadsbesluit van 14.02.2011 (en de latere wijzigingen) inzake het opleggen van een borgtocht voor de aanplanting van een groenscherm rond bedrijfsgebouwen en constructies in open ruimte is van toepassing;

- *het voorgestelde waterbekken is gerealiseerd uiterlijk vóór de ingebruikname van de loods;*

Overwegende dat het beroep van Actiegroep Hangaar 2011 gedeeltelijk kan worden ingewilligd;

dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen moet worden vernietigd;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 4 april 2012 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 14 mei 2012.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkommende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

Volgens de tussenkommende partij heeft de inplanting van de nieuwe loods helemaal geen gevolgen voor de buurtbewoners omdat het bedrijf harmonisch in de omgeving ingeplant wordt en er volgens de tussenkommende partij geen sprake is van verkeershinder.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bij de Raad beroep in te stellen.

2.

De verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De Raad aanvaardt de door de verzoekende partij beschreven visuele hinder, esthetische disharmonie, verkeersoverlast en nachtelijke geluidshinder tijdens het rooiseizoen als hinder en nadelen, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Het is bovendien niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing worden vergund.

De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt de onontvankelijkheid van het verzoekschrift op omdat de verzoekende partij volgens de verwerende partij alleen kritiek uit op de in eerste aanleg genomen beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst.

De verwerende partij stelt dat deze beslissing niet in laatste aanleg genomen is en na de gedeeltelijke inwilliging van het administratief beroep van de verzoekende partij door de bestreden beslissing vernietigd is.

De tussenkomenende partij sluit zich hier bij aan.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij uit in haar verzoekschrift zowel kritiek op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst van 24 november 2011 als op de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2012.

Krachtens artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of bestuurlijke stilzwijgende beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

De beslissing van 24 november 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst kan niet worden beschouwd als een in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing.

Het beroep is dan ook, voor zover het, zoals geformuleerd in punt 'V. Bezwaren, 1) en 3)' van het verzoekschrift, gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst van 24 november 2011, onontvankelijk.

Het voorwerp van het beroep is dus beperkt tot de bestreden beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2012.

D. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

De verwerende partij meent dat het verzoekschrift ook onontvankelijk is omdat de verzoekende partij in het overgrote deel van haar verzoekschrift manifest in gebreke blijft concrete en duidelijke wettigheidsbezwaren te formuleren tegen de bestreden beslissing.

Volgens de verwerende partij lijkt de verzoekende partij met de overige passages van haar verzoekschrift alleen aan te sturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, waarvoor de Raad, volgens de verwerende partij, niet bevoegd is.

De tussenkomenende partij sluit zich hier bij aan.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij omschrijft in haar verzoekschrift wel de volgens haar geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop deze bepalingen, volgens haar, geschonden worden.

Uit onderdeel 'V Bezwaren' van het verzoekschrift kan niet alleen afgeleid worden dat de verzoekende partij onder meer de schending van artikel 4.3.1 VCRO en de afstandsregels van het koninklijk besluit van 28 december 1972 inroept, maar tegelijkertijd ook aangeeft hoe deze bepalingen en beginselen volgens haar geschonden zijn.

De middelen van de verzoekende partij kunnen dan ook niet, minstens niet uitsluitend, gelezen worden als een verzoek om de opportuniteit van de vergunningsaanvraag te beoordelen.

De vermelding van één middel in het verzoekschrift volstaat overigens opdat een beroep ontvankelijk is, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

Dat zulk middel desgevallend ongegrond is, doet niets af van de ontvankelijkheid van het beroep.

De verwerende partij en de tussenkomende partij beantwoorden overigens, ondanks de opgeworpen exceptie, het middel omstandig, zodat hun rechten van verdediging niet geschaad worden.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1. VCRO en van de afstandsregels uit het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De verzoekende partij stelt dat de door de bestreden beslissing vergunde loods met zijn industrieel uitzicht de open en landelijke ruimte ernstig aantast.

De grootschalige constructie veroorzaakt, volgens de verzoekende partij, overlast voor de buurt.

De verwerende partij geeft, door te stellen dat men hinderlijke bedrijven verplaatst uit de kern, volgens de verzoekende partij impliciet toe dat het bedrijf van de tussenkomende partij hinderlijk is.

Bovendien vloeit, volgens de verzoekende partij, uit de zoekzones waarnaar de verwerende partij verwijst, geen wettelijke verplichting voort dat dit de enige locaties zouden zijn.

De ruimtelijke evolutie, die de verwerende partij in de bestreden beslissing schetst, is volgens de verzoekende partij een selectieve evolutie en bovendien geeft de verwerende partij, volgens de

verzoekende partij, door te stellen dat het uitzicht van het landschap niet meer ongeschonden is, een vrijgeleide om nog meer industriële loods en op te richten.

Dergelijke industriële inplantingen horen volgens de verzoekende partij, omwille van de afstandsregels uit het koninklijk besluit van 28 december 1972, niet thuis op deze plaats.

De verzoekende partij uit verder kritiek op het advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling omdat er geen onderzoek is gebeurd naar alternatieven en stelt dat de eventuele opslag van aardappelen, zoals in het advies vermeld, een aantal storende elementen met zich meebrengt.

2.

De verwerende partij verwijst naar de relevante overwegingen uit de bestreden beslissing en stelt dat deze overwegingen in alle redelijkheid de beslissing kunnen dragen.

De verwerende partij stelt dat zij de aanvraag zorgvuldig onderzocht heeft, rekening houdend met de relevante aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

De verzoekende partij toont volgens de verwerende partij niet aan dat de beoordeling kennelijk onredelijk is.

Dat de verzoekende partij een andere mening heeft over een aangelegenheid met een ruime appreciatiemarge, volstaat volgens de verwerende partij niet om de motivering van de bestreden beslissing onderuit te halen.

De verwerende partij wijst er verder ook nog op dat de Raad zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde overheid.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de bestreden beslissing betrekking heeft op een landbouwloods met normale afmetingen.

Er is volgens de tussenkomende partij bovendien geen alternatieve locatie voor het inplanten van de loods en de tussenkomende partij benadrukt dat in de milieuvergunning voor de loods geen opslag voor aardappelen voorzien is.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat het uitzicht van het landschap inderdaad niet meer ongeschonden is, maar vraagt zich af of dit dan een vrijgeleide biedt om de verdere uitbreiding van hinderlijke gebouwen toe te laten. De meest nabijgelegen loods is, volgens de verzoekende partij bovendien veel kleiner en zo goed als volledig aan het zicht onttrokken.

De voorwaarden, die de verwerende partij oplegt om het ontwerp beter in te passen in de omgeving, zijn volgens de verzoekende partij niet voldoende om aan haar verzuchtingen tegemoet te komen. Bovendien betreffen het volgens de verzoekende partij planaanpassingen die niet kennelijk bijkomstig zijn, maar wel kennelijk onredelijk.

De verzoekende partij benadrukt verder dat het advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, niet objectief is en foutieve informatie bevat: zo vermeldt dit advies de mogelijkheid van een tweede loods, hetgeen niet ter zake is, en is het advies in tegenstrijd met de bestreden beslissing.

Ten slotte stelt de verzoekende partij zich ook vragen bij de effectiviteit van de groenaanplant, omdat de fruitbomen pas ten vroegste binnen een tiental jaar het gewenste effect zullen opleveren.

Beoordeling door de Raad

1.

Voor het gebied waarin het perceel gelegen is, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het perceel is evenmin gelegen in een vergunde verkaveling.

In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, moet tevens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt daarbij over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan, noch mag, zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

De vergunningverlenende overheid moet de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beoordelen aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO vermelde relevant geachte criteria, die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

2.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij de grenzen van haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden en de aanvraag kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag op zorgvuldige wijze aan de in de omgeving bestaande toestand heeft getoetst.

De verwerende partij kan terecht beslissen dat het landschap niet meer ongeschonden is door in de bestreden beslissing te verwijzen naar de loods op het naastgelegen perceel, een recente grootschalige bedrijfsinplanting die binnen het gezichtsveld van het betrokken perceel gelegen is en de twee rijen hoogspanningsmasten in de onmiddellijke omgeving.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing bovendien dat de inplantingsplaats in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt aangeduid als 'zoekzone voor inplanting van

nieuwe en herlocalisatie van bestaande bedrijven': dat deze zoekzones niet bindend zouden zijn, doet er geen afbreuk aan dat de verwerende partij, op grond van artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO, rekening kan houden met de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen, zoals vervat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De verwerende partij heeft in alle redelijkheid kunnen beslissen dat de door de bestreden beslissing vergunde loods op de betrokken plaats kan worden ingeplant.

3.

De verzoekende partij stelt nog dat de betrokken loods een industrieel karakter heeft en krachtens de in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen opgenomen afstandsregels niet op de betrokken inplantingsplaats thuishoort.

Krachtens artikel 11.4.1 van dit koninklijk besluit mogen gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, slechts opgericht worden op ten minste 300 meter van een woongebied.

De woongebieden met landelijk karakter vormen hierop de uitzondering.

Omdat de omliggende woningen gelegen zijn in een woongebied met landelijk karakter moet de verwerende partij geen rekening houden met de in artikel 11.4.1 van dit koninklijk besluit vermelde afstandsregels.

4.

Om tegemoet te komen aan de bezwaarschriften uit het openbaar onderzoek en de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 13 februari 2012 met betrekking tot het uitzicht van de loods, heeft de verwerende partij, naar aanleiding van de hoorzitting, gesteld dat de landbouwloods aanvaard kan worden wanneer het uitzicht verbeterd wordt.

De tussenkomende partij heeft daarna aangepaste plannen ingediend, waarbij het uitzicht van de loods wordt veranderd: in plaats van langsgevels in grijs gladbeton en daarboven donkergroene stalen profielplaten, wordt de sokkel van het gebouw uitgevoerd in een 2,5 meter hoge betonnen plint in uitgewassen bruin grind en daarboven worden de gevel en doorlopend het dak uitgevoerd in zwarte eternit golfplaten, terwijl de wanden in de kopgevels boven de plint in grijze onbehandelde lariksplanken uitgevoerd worden en de bouwhoogte beperkt gereduceerd wordt.

De Raad oordeelt op basis van deze concrete gegevens dat de wijzigingen aan het uitzicht van de loods in dit geval slechts beperkt zijn en niet kennelijk onredelijk.

Binnen de haar toegekende appreciatiebevoegdheid kan de verwerende partij immers concluderen dat de loods een minder industrieel uitzicht krijgt en qua aard en kleur meer geschikt is om samen te gaan met het landschap, en dat de bouwhoogte, door het materiaal van de golfplaten dakbedekking ononderbroken toe te passen in de langsgevels, visueel beperkt wordt.

De stelling van de verzoekende partij dat hiermee niet aan al haar verzuchtingen tegemoet gekomen is en de verwerende partij zo de kans heeft laten liggen om een toekomstgericht en ecologisch project voor te stellen, doet hier niets aan af.

Dat de verzoekende partij een andere mening heeft dan de verwerende partij leidt er immers op zich niet toe dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing ook nog naar de erfbeplanting en de voorwaarden die daarover worden opgelegd en de verzoekende partij toont niet met concrete gegevens aan dat de beplanting en de hoogstamfruitbomen niet voor een aanvaardbare landschappelijke inkleding zullen zorgen.

De loutere stelling dat de hoogstamfruitbomen eventueel pas binnen enkele jaren het gewenste effect zullen opleveren, volstaat daartoe niet.

5.

Met betrekking tot de eventuele hinder ten opzichte van de omwonenden stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing:

“ ...

dat de bouwkvavels binnen het landelijk woongebied, aan achterzijde palende aan het agrarisch gebied, geen aanspraak kunnen maken op een bouwvrije landbouwzone; dat in deze zin er van waardevermindering geen sprake is; dat om de echte open ruimte te vrijwaren ernaar gestreefd wordt nieuwe inplantingen zo goed mogelijk aansluitend bij de bebouwde kernen te situeren; dat bovendien binnen het landelijk woongebied de bestemmingen woningbouw en landbouw op gelijke voet staan; dat de geclaimde hinder dus in ruimte mate gerelativeerd moet worden; dat de aanvraag gunstig geadviseerd werd door zowel de dienst Duurzame Landbouwwontwikkeling (die ook het ruimtegebruik in functie van een verantwoordbare bedrijfsvoering beoordeelt) als door Fluxys (nabijheid van gasleiding); dat inzake het mobiliteitsaspect kan gesteld worden dat de bereikbaarheid en ontsluiting een relatief gegeven is: momenteel is het bedrijf gevestigd in de dorpskom zelf en gebruikt het dus eveneens de wegenis ter plaatse.

...”

In een woongebied met landelijk karakter is de tolerantiedrempel ten opzichte van ongemakken door agrarische activiteiten hoger dan in andere gebieden.

De vergunningverlenende overheid moet wel onderzoeken of de normale graad van tolerantie voor hinder uit agrarische activiteiten in het concrete geval al dan niet overschreden wordt.

De verzoekende partij toont niet met concrete gegevens aan dat de verwerende partij onvoldoende onderzocht heeft of de tolerantiedrempel ten opzichte van hinder uit agrarische activiteiten overschreden wordt.

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift wel dat de tussenkomende partij met haar machines door de woonzone moet komen, hetgeen voor geluidsoverlast en een aantasting van de verkeersveiligheid zou zorgen omdat de bestaande wegeninfrastructuur hier niet op voorzien is.

De verzoekende partij toont met deze stelling echter niet aan dat beoordeling van de verwerende partij, waarbij de impact wordt gerelativeerd omdat het bedrijf van de tussenkomende partij momenteel in de woonzone zelf gelegen is, kennelijk onredelijk is.

6.

De verzoekende partij bekritiseert ten slotte nog het advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, van 9 september 2011 omdat er geen onderzoek is gebeurd naar alternatieven, er wordt verwezen naar de oprichting van een tweede loods en er gesteld wordt dat in de loods eventueel aardappelen zullen opgeslagen worden.

De argumentatie van de verzoekende partij toont echter niet aan dat het advies onwettig zou zijn.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, heeft als hoofdplicht te adviseren over de concrete aanvraag, namelijk het bouwen van een landbouwloods op het betrokken perceel.

Wanneer het Departement Landbouw en Visserij meent dat de loods op de gevraagde plaats kan worden ingeplant, is zij, zoals de verzoekende partij verkeerdelijk poneert, niet verplicht eventuele alternatieve inplantingsplaatsen te onderzoeken.

De vermelding dat er op het perceel voldoende ruimte is voor de oprichting van een tweede loods, kadert alleen de eventuele toekomstmogelijkheden van het betrokken perceel. Anders dan hetgeen de verzoekende partij lijkt af te leiden, impliceert dit niet een gunstig advies voor de oprichting van een tweede loods.

Wanneer de tussenkomenende partij op het perceel een tweede loods wil inplanten, zal zij hiervoor een stedenbouwkundige vergunning moeten aanvragen en in die procedure zal dan, over die concrete aanvraag, opnieuw advies gevraagd moeten worden.

Het advies vermeldt ook dat in de nieuwe, door de bestreden beslissing vergunde loods naast landbouwmachines “*eventueel aardappelen worden opgeslagen*”.

Uit de bewoording alleen al blijkt dat het advies de opslag van aardappelen in de loods niet als een zekerheid beschouwt.

Bovendien blijkt uit een door de tussenkomenende partij bijgebracht document dat zij bij de verplichte melding voor een klasse 3-bedrijf geen gewag heeft gemaakt van een eventuele opslag van aardappelen in de loods. Het middel mist wat dit aspect betreft dan ook feitelijke grondslag.

Het eerste middel is dan ook ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel stelt de verzoekende partij dat de aanvraag niet de volledige waarheid weergeeft en dat de door de tussenkomenende partij ingediende plannen misleidend zijn, onder andere met betrekking tot de eventuele inplanting van een woning, maar ook met betrekking tot de hoogte van het maaiveld (op de ingediende plannen is er volgens de verzoekende partij een gering hoogteverschil van 30 centimeter te zien, terwijl dit in werkelijkheid ongeveer twee meter zou zijn).

2.

De verwerende partij verwijst naar de bestreden beslissing, waarin zij, met betrekking tot de op het inplantingsplan vermelde woning, stelt dat dit een gebruikelijke handelswijze is, waarbij de plaats van de loods verantwoord wordt door de aanduiding van (een eventueel latere) bedrijfswoning: er zijn geen bouwplannen van de woning gevoegd bij de aanvraag en deze woning is ook geen onderdeel van de aanvraag van de vergunning.

De verwerende partij stelt dat er in de bestreden beslissing een hoofdstuk opgenomen is met betrekking tot de problematiek van de inpassing van de loods in het aanwezige reliëf en dat er na de hoorzitting hierover een verduidelijking gevraagd werd, waarna de tussenkomenende partij een gedetailleerde hoogtemeting van het terrein bijbrengt.

3.

De tussenkomenende partij benadrukt dat de ingediende plannen duidelijk zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Op het bij de aanvraag gevoegd inplantingsplan is inderdaad een woning vermeld.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing echter uitdrukkelijk dat dit niet meer is dan de gebruikelijke handelswijze is om een eventuele toekomstige bedrijfswoning aan te duiden om de inplanting van de loods op het perceel te verantwoorden.

De verwerende partij benadrukt in bestreden beslissing verder dat er bij de aanvraag geen bouwplannen voor een woning gevoegd zijn en dat deze woning dan ook geen onderdeel is van de aanvraag van de vergunning.

De tussenkomenende partij heeft de verwerende partij dus niet misleid door het bij de aanvraag gevoegde inplantingsplan en de Raad oordeelt dat er geen sprake is van een verkeerde of onvolledige aanvraag.

2.

De verzoekende partij stelt ook dat de ingediende plannen onjuist en misleidend zijn omdat het hoogteverschil in werkelijkheid ongeveer twee meter is in plaats van de op de plannen vermelde dertig centimeter.

Een eventuele vergissing in een plan of de onvolledigheid ervan kan alleen maar tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden wanneer blijkt dat de vergissing of onvolledigheid de vergunningverlenende overheid heeft doen dwalen of verhinderd heeft om met kennis van zaken over het dossier te beslissen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij op de hoorzitting gevraagd heeft het bestaande reliëf van het terrein te verduidelijken.

De tussenkomenende partij heeft dan een gedetailleerde hoogtemeting van het terrein bijgebracht, waaruit de topografie duidelijk blijkt en op basis daarvan heeft de verwerende partij dan met kennis van zaken kunnen beslissen over de inplanting van de loods in het bestaande reliëf, zonder misleid te zijn door het oorspronkelijk, onduidelijk, plan.

Het tweede middel is dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer █████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk in zoverre het gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst van 24 november 2011.
3. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

 met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS