

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0255 van 27 juni 2012
in de zaak 1112/0175/SA/4/0143

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc DECAT
kantoor houdende te 3290 Diest, Engelandstraat 61
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3010 Leuven, Merenstraat 28
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bert BEELEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 28 oktober 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 8 september 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken van 2 mei 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk verleend voor de uitbreiding van loodsen en containers.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest met nummer S/2012/0040 van 29 februari 2012 heeft de voorzitter van de derde kamer de vordering tot schorsing verworpen en de zaak met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de voorzitter van de vierde kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 april 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jurgen VERVAECK die loco advocaat Marc DECAT verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] vragen met een op 20 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 januari 2012, dat er grond is om het verzoek voorlopig in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Bij het vermelde arrest met nummer S/2012/0040 werd vastgesteld dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschikken over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

IV. FEITEN

Op 27 september 2009 werd aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het inrichten van een verblijfsgellegenheid voor seizoenarbeiders, het bouwen van een nieuwe sorteerhaal, een nieuwe koelruimte en een uitbreiding van de verharding. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Op 27 september 2010 werd een klacht ingediend bij de politiezone Hageland en een mondelinge klacht op de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening te Kortenaken. Op dat ogenblik was de uitbreiding van de koelruimteloods, de verharding naast en voor de koelloods, de overdekking van de verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders, reeds uitgevoerd.

Volgens de klagers zou de afstand tot de linkerperceelsgrens, zoals weergegeven op het inplantingsplan, niet gerespecteerd worden.

Op 13 oktober 2010, op het ogenblik dat de bouw van de sorteerhal was aangevangen, werd een stakingsbevel uitgevaardigd, vervolgens bekrachtigd op 14 oktober 2010 door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur met de vaststelling "de sorteerloods staat te tekort op de scheidingslijn".

Op 31 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "de regularisatie van uitbreiding van loodsen en containers". De regularisatieaanvraag werd ingediend met een nieuw inplantingsplan opgesteld aan de hand van metingen uitgevoerd door een beëdigd landmeter en opmetingsplan van 9 juli 2010. Uit het opmetingsplan blijkt dat de op 27 september 2009 vergunde sorteerloods zich niet situeert op 7,5 m tot 11 m van de linkerperceelsgrens, maar op ca. 3,6 m tot 4,8 m.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Tienen-Landen', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 maart 2011 tot en met 7 april 2011, wordt een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 14 februari 2011 een gunstig advies uit.

Op 11 april 2011 adviseert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken gunstig op grond van volgende overwegingen:

"...

De weergave van de zijdelings bouwvrije strook op de vergunde plannen van 27.07.2009 (dossier 2009/00012) is onjuist, zoals we kunnen vaststellen na het opmetingsplan van 9 juli 2010 van de landmeter [REDACTED].

De onjuiste weergave van de zijdelingse bouwvrije strook, in de vergunde plannen van 27.7.2009, waardoor de geplande werken niet werden uitgevoerd zoals op de plannen vergund op 27 juli 2009 werd weergegeven, hebben geleid tot een stakingsbevel der werken. De bouwheer heeft een regularisatievergunning ingediend rekening houdend met het opmetingsplan (opgemaakt op 9 juli 2010). De zijdelingse bouwvrije strook bedraagt nu gemiddeld 3.62meter tegen ongeveer 7.50 op de vergunde plannen. De bouwvrije zijdelingse strook is in de huidige aanvraag (dossier 2011/00006) voldoende om de bouw van de gevraagde handelingen toe te staan.

De hierdoor gewijzigde zijdelingse bouwvrije strook, die is verminderd naar gemiddeld 3.62 meter, leidt ons niet tot een andere beoordeling van de aanvraag dan deze van 27.9.2009.

De regularisatievergunning is volgens de VCRO correct.

De verblijfplaats voor seizoensarbeiders is geen vergunningsplichtige functiewijziging naar de bestemming wonen.

De aanvraag is van die aard dat zij zich op deze plaats kadert in de bestaande ruimtelijke orde en de schaal niet overschrijdt die aanvaardbaar is in Kortenaken.

BESLUIT:

Wij kunnen besluiten dat het bezwaar ontvankelijk is maar niet gegrond.

Het bezwaar is geen aanleiding om de vergunning te weigeren.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 april 2011 gunstig en stelt:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken verleent op 2 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen. Het college overweegt onder meer:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De gevraagde regularisatie vergunning betreft de bouw van gebouwen die voor het bedrijf als noodzakelijke gebouwen kunnen beschouwd worden en dat zij behoren tot de inrichting van agrarische bedrijven. De aanvragers zijn de uitbater van een grondgebonden landbouwbedrijf zijnde een fruitteeltbedrijf. Uit de plannen kunnen we opmaken dat de gevraagde gebouwen daadwerkelijk worden gebruikt en ingeschakeld in de agrarische activiteit van het bedrijf; het betreft hier namelijk een sorteerhal, een uitbreiding van koelruimte en inrichten van een verblijfsplaats voor seizoensarbeiders. Deze verblijfsgelegenheid is toelaatbaar doordat zij een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf. De voorziene verblijfsgelegenheid voldoet aan de normen van het “Kataraktdecreet van 6.6.2008”.

Algemene conclusie:

Gezien de voorgaande motivatie is deze aanvraag gunstig te beoordelen. Planologisch is het in overeenstemming met de voorschriften, stedenbouwkundig en architecturaal sluit de aanvraag aan bij de bestaande ruimtelijke ordening zodat de nieuwe inplanting zich in het landschap integreert.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De werken uit te voeren volgens de ingediende plannen.*
- Het advies van de brandweer stipt op te volgen. De definitieve vergunning in het kader van het gemeentelijk reglement inzake brandveiligheid wordt pas afgeleverd nadat aan alle voorwaarden is voldaan volgens het gemeentelijk reglement inzake brandveiligheid.*
- Wanneer de boongaarden niet meer als landschappelijk buffer worden gehouden, dient de aanvrager in de plaats hiervan de bedrijfsgebouwen te bufferen met een twee rijen haag bestaande uit inheemse plantensoorten.*
- Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan.*

- *Alle eventuele beschadigingen toegebracht aan de wegenis en de uitrustingen ervan, ingevolge het uitvoeren der bouwwerken en de ermede verbandhoudende werken, zullen worden hersteld door de zorgen en op kosten van de verkrijger van deze stedenbouwkundige vergunning. De gemeente behoudt zich het recht voor, om bij het nalaten der herstellingen van de beschadigingen deze te doen herstellen door een aannemer aan te stellen door de gemeente en dit alles op kosten van de verkrijger van deze stedenbouwkundige vergunning.*
- *De aanvrager dient zijn aanvraag tot nieuwe aansluiting op de openbare riolering te richten aan RIOBRA via bijgevoegd aanvraagformulier. Alleen RIOBRA of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt, tot aan de buitengrens van de eigendom.*

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 3 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 17 augustus 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Na de hoorzitting van 1 september 2011 beslist de verwerende partij op 8 september 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

c) Voor de gevraagde werken, het oprichten van een landbouwloods, verblijfsgelegenheid voor seizoensarbeiders, een sorteerloods en bijkomende verhardingen, werd op 27 juli 2009 door de gemeente al een stedenbouwkundige vergunning verleend. Tijdens de werken stelde zich een probleem met de werkelijke ligging van de linker zijdelingse perceelsgrens. Er werd een klacht ingediend door de linker buurman (beroepsindieners), met als gevolg een staking der werken op 14 oktober 2010. De uitbreiding van de landbouwloods, de verblijfsgelegenheid voor seizoensarbeiders en een deel van de verhardingen zijn, hoewel de aanvraag in zijn geheel opnieuw aangevraagd wordt (regularisatie), al voltooid conform de vergunning van 28 juli 2009.

De gemeente heeft opnieuw op gemotiveerde wijze aangehaald dat de volledige aanvraag bestaanbaar en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Dit standpunt wordt bijgetreden.

Het betreft een dubbel volwaardig landbouwbedrijf in volle uitbating. Alle gebouwen worden gebundeld opgesteld rond de bestaande bebouwing en vormen een niet afsplitsbaar geheel. Eenzelfde bouwstijl wordt voor alle gebouwen aangehouden. Het betreft voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen en verhardingen. Het overige deel van het perceel is ingericht als fruitboomgaard met lineaire laagstamaanplantingen. De omgeving is landschappelijk waardevol en wordt specifiek gekenmerkt door fruitboomgaarden zodat het gebouwencomplex met bijhorende erfbeplanting een naadloze overgang vormt met de omliggende structuren.

De wetgeving voorziet in de mogelijkheid tot het oprichten van verblijfsgelegenheid voor seizoensarbeiders. Uit de plannen en een plaatsbezoek valt op te maken dat het niet om permanente huisvesting gaat. De afstand van de verblijfsgelegenheid tot de woning van

de linker aanpalende buurman bedraagt minimaal 50m. Deze strook wordt aangewend voor de oprichting van laagstam fruitbomen en de lage sorteerloods. In de zijgevel van het gebouw voor verblijfsgelegenheid gericht naar de buurmand bevinden zich twee slaapkamerramen en twee beglaasde vluchtdeuren.

Gezien de ruime afstand en de tussenligging van een omvangrijke loods op het perceel van de buurman zelf, kan er bezwaarlijk gesproken worden van eventuele lawaaihinder of een inbreuk op de privacy. Verder heeft de buurman, door de aanwezigheid van laagstam fruitbomen langs zijn eigen perceelsgrenzen, geen open blik op het omliggende landschap.

Bijgevolg valt de beoordeling van de fysische verenigbaarheid en de bestaanbaarheid met de omgeving te beperken tot de wijzigingen ten opzichte van vorige aanvraag.

d) De inplantingszone van de nieuwe sorteerloods, waarvan de staalstructuur voorafgaand aan de staking der werken al opgericht werd, wijzigt niet. Evenmin de ligging en de afstand tot de gebouwen uit de omgeving. Een afstand van meer dan 11m met de loodsen van de linker aanpalende buurman blijft ongewijzigd evenals de minimaal 14m brede zone tot zijn woning. Enkel verschuift de perceelsgrens tussen beide eigendommen zodat de sorteerloods op minimaal 3,65m van de perceelsgrens komt te liggen in plaats van 7,5m. De kroonlijsthoogte van de sorteerloods bedraagt 3,59m, de dakhelling 3°. Een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte blijft behouden tot de perceelsgrens. Dit is minder dan de foutief voorgestelde 7,5m, maar is ruimtelijk niet problematisch. Het betreft één bouwlaag en de gevels worden afgewerkt met rood metselwerk. Verder zullen in de zijgevel geen raam- of deuropeningen aangebracht worden. Gezien de geringe kroonlijsthoogte, de gekozen gevelmaterialen en de zone-eigen ligging, zijn de gemeten afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens stedenbouwtechnisch aanvaardbaar.

Indien de voor de streek typerende erfbeplanting, laagstam fruitbomen op evenwijdige en lineaire lijnen, op de perceelsgrenzen aangehouden blijven, stellen er zich geen problemen naar ruimtelijke inkadering binnen de landschappelijke waardevolle agrarische omgeving. Momenteel is er geen fruitbomenrij langs het gebouw op het eigen perceel voorzien. Een zone van 3,65m laat dit nochtans toe. De gewijzigde afstand tot de perceelsgrens is ruimtelijk aanvaardbaar mits een fruitbomenrij aangeplant wordt in de zijdelingse bouwvrije strook.

Art. 4.2.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in de mogelijkheid tot de aanvraag van een regularisatievergunning. De regularisatieaanvraag om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te wijzigen van minimaal 7,5m naar minimaal 3,65m is ruimtelijk en stedenbouwtechnisch aanvaardbaar.

e) Voor de sorteerloods worden bijkomende betonverhardingen aangebracht. Deze zone is even breed als de loods en reikt tot tegen de voorliggende weg. Momenteel staan in de achteruitbouwstrook nog enkele fruitboomrijen, die een natuurlijke en landschappelijke inkadering van de gebouwen waarborgen. Met de aanleg van de betonverhardingen zullen deze verdwijnen. De loods heeft een poort in de voorgevel aan de rechtervoorzijde, die voor vrachtwagens toegankelijk dient te zijn. Indien de verhardingen beperkt worden tot de helft van de breedte van de sorteerloods, dit is 8m, is enerzijds de sorteerloods perfect bereikbaar voor groot transport en kunnen anderzijds enkele van de fruitboomrijen in de voortuinstrook behouden blijven.

De landbouwbedrijfsgebouwen in dit landschap behoeven geen specifiek groenscherm om tot een landschappelijke inkadering te komen. De fruitstreek wordt gekenmerkt door landbouwzetels langs lokale wegen, omgeven door de boomgaarden. Dit geldt ook voor deze aanvraag. Het behouden en/of bijkomend voorzien van de typische fruitboomrijen langs de eigendomsgrenzen op perceelsniveau volstaat al in deze landschappelijk waardevolle omgeving. Indien aan de aanvraag hiertoe de nodige voorwaarden gekoppeld worden is het gevraagde bestaanbaar op de voorgestelde locatie en wordt de goede ruimtelijke ordening in de omgeving niet in het gedrang gebracht.

...

... te vergunnen met de volgende voorwaarden en lasten:

- De betonverhardingen voor de sorteerloods worden beperkt tot een breedte van 8m, aan te leggen rechts voor de sorteerloods (ter hoogte van de poort);*
- In de 3,65m brede grasstrook tussen de sorteerloods en de linker zijdelingse perceelsgrens wordt één lineaire laagstam fruitbomenrij aangeplant;*
- De laagstam fruitbomenrijen in de voortuinstrook ter hoogte van de linker perceelsgrens blijven, voor zover ze de 8m brede, nieuwe betonstrook niet hinderen, integraal behouden;*
- Het gebouw voor tijdelijke verblijfsgelegenheid voor seizoensarbeiders wordt immers in overeenstemming gebracht met de bepalingen van het “Kataraktdecreet” van 6 juli 2008; in het bijzonder wordt het aantal bedden of slaapplekken beperkt tot een capaciteit voor maximaal 24 personen en worden er voldoende toiletten voorzien (minimaal 4);*
- De aanvrager dient het reglement ‘Rioleringsdiensten’ van RIOBRA en haar technische en administratieve voorschriften strikt na te leven; voor de verplichte aansluiting op het rioleringsnetwerk dient de aanvrager zich te richten tot Riobra, Diestsesteenweg 126, Linden, tel: 016/62.99.70;*
- De aanvrager dient het advies van de brandweer strikt na te leven;*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep.

Bij arrest met nummer S/2012/0040 van 29 februari 2012 werd het beroep tijdig bevonden. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betwist dat de inplanting van de vergunde constructies “ernstige zicht- en lawaaihinder” zouden veroorzaken voor de verzoekende partijen of een inbreuk op hun privacy. Ze stellen dat de tijdelijke verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders op ruim 50 meter is gelegen van het woonhuis van de verzoekende partijen en dat de nieuwe sorteerloods ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is ingeplant.

De verzoekende partijen repliceren dat de besproken zicht- en lawaaihinder en de mogelijke inbreuk op de privacy reeds werden weerhouden in het voormeld arrest met nummer S/2012/0040 van 29 februari 2012 om hun beroep ontvankelijk te bevinden.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen stellen in het verzoekschrift niet enkel dat ze hinder en nadelen zullen ondervinden door de verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders. Ze betogen onder meer dat de meest omvangrijke constructies vlak naast hun woning zullen geplaatst worden, op geringe afstand van de perceelsgrenzen, dat de nieuwe constructies landschapsvervuiling meebrengen, dat ze een waardevermindering van hun eigendom zullen ondervinden, dat hun privacy zal verminderd worden, dat de aanwezigheid van de sorteerloods die op geringe afstand wordt ingeplant, geluidshinder zal meebrengen en dat er permanent voertuigbewegingen te verwachten zijn.

De bestreden beslissing verleent aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor constructies, waarbij de vergunde sorteerloods wordt opgericht op ca. 3,6 m tot 4,8 m van de perceelsgrens met de verzoekende partijen. De verzoekende partijen maken met hun betoog voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

C. Ontvankelijkheid op grond van artikel 4.8.16, § 5 VCRO.

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partijen gelijktijdig met het indienen van het verzoekschrift geen afschrift ervan aan haar hebben bezorgd.

Beoordeling door de Raad

Een schending van artikel 4.8.16, § 5 VCRO kan niet leiden tot de onontvankelijkheid van de vordering aangezien de erin vermelde kennisgeving “ter informatie” geschied.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.2.1, 1° VCRO en 4.2.24 VCRO.

De verzoekende partijen zetten het volgende uiteen in hun verzoekschrift:

“ ...

Doordat de gebroeders ████████ er bewust voor hebben gekozen geen voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning voor hun bouwplannen aan te vragen

Terwijl art. 4.2.1, 1° VCRO een dergelijke voorafgaande stedenbouwkundige vergunning uitdrukkelijk voorschrijft

En terwijl de gebroeders ████████ thans artikel 4.2.24 VCRO afwenden van haar door deze bewuste, opzettelijke bouwovertreiding te trachten te regulariseren

Toelichting bij het middel:

Zoals uit de bovenstaande historiek van voorliggend vergunningsdossier reeds is gebleken, vindt huidig dossier zijn oorsprong in een reeks flagrante bouwvovertredingen begaan door de gebroeders [REDACTED].

Net is zo dat gebroeders [REDACTED] eerst zonder enige stedenbouwkundige vergunning bouwwerkzaamheden hebben aangevat, wellicht aangemoedigd door het feit dat zulks in het verleden met gemak geregulariseerd werd.

Nochtans bepaalt artikel 4.2.1, 1° VCRO dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een constructie mag plaatsen of optrekken, materialen functioneel mag samenbrengen zodat een constructie ontstaat of een bestaande constructie mag uitbreiden.

Dit artikel werd in het verleden door de gebroeders [REDACTED] geschonden. Zij hebben vervolgens getracht om naderhand voor deze werken een bouwvergunning aan te vragen. Dit dossier is gekend bij de gemeente Kortenaak onder de referte 2010/000084. In het openbaar onderzoek met betrekking tot die bouwvergunningsaanvraag werd door huidige beroepsindieners een bezwaarschrift ingediend onder druk waarvan de bouwvergunningsaanvraag door de gebroeders [REDACTED] werd ingetrokken.

Thans beroepen zij zich op artikel 4.2.24 VCRO om hun illegaal opgetrokken constructie alsnog vergund te zien.

De gemeente Kortenaak stelt ook uitdrukkelijk in de bestreden beslissing op p. 3, bij de bespreking/weerlegging van het bezwaar dat door huidige beroepsindieners werd ingediend, dat "de VCRO vermeldt dat een regularisatievergunning wordt afgeleverd tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen. Dit is hier gebeurd".

Hierdoor wordt artikel 4.2.24 VCRO echter van zijn doel afgewend.

Immers blijft ook in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de voorafgaandelijke vergunningsplicht voor dergelijke handelingen gelden (art. 4.2.1, 1° VCRO). Stellen dat artikel 4.2.24 VCRO kan worden gebruikt om eerst vergunningsplichtige werken uit te voeren, en pas naderhand een vergunning aan te vragen, miskent het bestaan van een voorafgaandelijke vergunningsplicht.

Immers zou het opzettelijk begaan van bouw misdrijven op die wijze al te makkelijk kunnen worden geregulariseerd.

Zulks is geenszins de wens van de decreetgever geweest, nu deze er immers naar streeft bouw misdrijven tegen te gaan, en niet hen juist te stimuleren.

...

De verwerende partij repliceert:

"...

Luidens artikel 4.2.1. VCRO mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

....

Artikel 4.2.24. §1. bepaalt dat een regularisatievergunning een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning is die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Hierbij wordt in voormeld artikel verder bepaald dat bij de beoordeling van het aangevraagde de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt worden genomen en dat een aanvraag tot regularisatie een afschrift bevat van eventuele processes-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht.

Luidens artikel 4.2.24, §3. wettigt verder het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid op zich de regularisatie niet en sluit de sanctionering van een inbreuk een regularisatie niet uit.

Tot slot bepaalt artikel 4.2.24, §4. dat de regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure; dat aan de vergunning de voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 4.2.19 en 4.2.20, kunnen worden verbonden en dat onverminderd de gebruikelijke verplichtingen tot de organisatie van een openbaar onderzoek over een vergunningsaanvraag, geldt dat alleszins een openbaar onderzoek moet worden ingericht indien het voorwerp van de regularisatieaanvraag gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Voormelde bepalingen zouden volgens verzoekers geschonden zijn om reden dat: "gemeente Kortenaken stelt ook uitdrukkelijk in de bestreden beslissing op p. 3, bij de bespreking/weerlegging van het bezwaar dat door huidige beroepsindieners werd ingediend dat "de VCRO vermeldt dat een regularisatievergunning wordt afgeleverd tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen. Dit is hier gebeurd."

Hierdoor zou volgens verzoekers artikel 4.2.24 VCRO worden afgewend van zijn doel en het bestaan van een voorafgaandelijke vergunningsplicht worden miskend.

Dit middel mist feitelijke en juridische grondslag; het aangehaalde citaat van de gemeente is klaarblijkelijk een overname van de tekst van artikel 4.2.24, §1 VCRO; het is de verwerende partij niet duidelijk op welke wijze uit dit citaat een schending van de aangehaalde bepaling kan worden afgeleid;

Daarenboven wordt in dit middel geen enkele grief geformuleerd opzichtsens het te dezen bestreden besluit van 8 september 2011 van de deputatie.

Het middel dient dan ook als niet ontvankelijk te worden afgewezen.

Feit is weliswaar dat huidige aanvraag een regularisatieaanvraag betreft, doch dit wordt juist mogelijk gemaakt door het geciteerde artikel 4.2.24 VCRO.

Hierbij wordt het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid en de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg echter volledig opnieuw gevoerd.

In de mate de verzoekende partijen wettigheidskritiek leveren op artikel 4.2.24 VCRO dient het middel als onontvankelijk te worden afgewezen, daar de verwerende partij, als orgaan van actief bestuur, niet vermag de wettelijkheid van de voorschriften van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in vraag te stellen.

Het middel dient als onontvankelijk, minstens als manifest ongegrond te worden afgewezen.

...

De tussenkomende partijen voegen hier aan toe:

“ ...

Verzoekers gronden deze grief enkel op een stevige dosis sfeermakerij, waarbij ze stellen dat TP zonder enige vergunning hun werkzaamheden zouden zijn aangevat en dat in het openbaar onderzoek voor de regularisatie van een andere dossier (dat nummer 2010/84 zou dragen) de aanvraag werd ingetrokken na een bezwaarschrift van verzoekers.

Het eerste is flagrant onwaar. TP was aan de werken die vervat zitten in de thans bestreden vergunning begonnen in de overtuiging dat ze een geldige vergunning hadden. Nu naderhand bleek dat in de plannen van de vergunning een materiële fout zat zodat de vergunning niet verder kon worden uitgevoerd, had TP geen andere keuze dan het aanvragen van een regularisatievergunning. Op het moment van aanvatting van de

werken was er dan ook wel degelijk een stedenbouwkundige vergunning voorhanden, al bleek deze later behept met een meetfout.

Minstens vormt de bewering van verzoekers dat TP wetens en willens geen bouwvergunning aanvraagt voor de werken een totaal onbewezen beschuldiging. Voor de gebroeders ■■■■, als landbouwers in de fruitweek, zijn administratieve formaliteiten simpelweg niet het eerste waar ze bij stilstaan.

De andere beschuldiging van verzoekers, m.b.t. het dossier 2010/84 is uiteraard al helemaal niet relevant aangezien dat een ander dossier betreft.

De grief dat artikel 4.2.24 VCRO van haar doel wordt afgewend, hoewel dit artikel nochtans uitdrukkelijk voorziet in de mogelijkheid om regularisatievergunningen af te leveren, en de huidige situatie een schoolvoorbeeld is van een terechte toepassing van deze mogelijkheid, kan dan ook niet worden begrepen.

Het inwilligen van het eerste middel zou neerkomen op het compleet negeren van het bestaan van artikel 4.2.24 VCRO.

Het middel is eerder gericht tegen de VCRO op zich, dat de mogelijkheid tot regularisatie wel degelijk biedt, en niet tegen de bestreden vergunning.

...

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen als volgt:

"...

Tussenkomen de partijen beweren in hun verzoek tot tussenkomst dat zij geenszins wetens en willens, zonder bouwvergunning de betrokken werken zouden hebben aangevat, minstens dat dit een niet bewezen bewering van verzoekende partijen zou betreffen.

Nochtans blijkt opnieuw het tegendeel uit het dossier, en uit het loutere gegeven dat huidige procedure moet gevoerd worden. Immers, indien tussenkomen de partijen niet zonder geldige, voorafgaande bouwvergunning aan de werken zouden zijn begonnen, zouden zij thans geen regularisatievergunning nodig hebben.

Tussenkomen de partijen kunnen zich uiteraard bezwaarlijk verschuilen achter het excuus:

"Voor de gebroeders ■■■■, als landbouwers in de fruitweek, zijn administratieve formaliteiten simpelweg niet het eerste waar ze bij stilstaan." (p. 3 verzoekschrift tot tussenkomst)

Zulks ontslaat hen immers niet van het naleven van de regels uit de VCRO, die immers gelden voor alle Belgen.

...

De kritiek die verzoekende partijen thans laten gelden voor Uw Raad, werden ook aangevoerd voor de Bestendige Deputatie in het kader van het administratief beroep dat door verzoekende partijen werd ingesteld.

Ook de Bestendige Deputatie wees deze kritiek, evenwel zonder al te veel motivering, af in de bestreden beslissing die er zich louter toe beperkte te stellen:

"Art. 4.2.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in de mogelijkheid tot de aanvraag van een regularisatievergunning. De regularisatieaanvraag om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te wijzigen van minimaal 7,5m naar minimaal 3,65m is ruimtelijk en stedenbouwtechnisch aanvaardbaar."

Het eerste middel van verzoekende partijen is dan ook wel degelijk tegen de bestreden beslissing van de Deputatie gericht en aldus ontvankelijk.

...

Zulks is geenszins de wens van de decreetgever geweest, nu deze er immers naar streeft bouwbedrijven tegen te gaan, en niet hen juist te stimuleren.

Een en ander blijkt ook uit de Memorie van Toelichting bij de VCRO die stelt:

"In de regel moet een vergunning voorafgaandelijk aangevraagd en verkregen worden, voordat de vergunde handelingen worden aangevat. Uitzonderlijk kan een regularisatievergunning worden aangevraagd, waarbij de vergunning a posteriori wordt verleend."

(Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, Stuk 2011, nr. 1, p. 122 - Eigen onderlijning en vette druk)

...

Beoordeling door de Raad

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat aan de tussenkomende partijen op 27 juli 2009 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het oprichten van een landbouwloods, het inrichten van een verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders, het bouwen van een nieuwe sorteerhal en het aanleggen van bijkomende verhardingen, dat er zich tijdens de werken een probleem stelde met betrekking tot de ligging van de linker zijdelingse perceelsgrens, dat op 14 oktober 2010 de staking werd bevolen van de werken en dat op dat ogenblik de uitbreiding van de loods, de verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders en een deel van de verhardingen reeds voltooid waren "conform de vergunning".

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze feitelijke gegevens onjuist zouden zijn. De tussenkomende partijen hebben vervolgens na het stakingsbevel een regularisatieaanvraag ingediend.

Een middel opgebouwd vanuit de stelling dat de aanvragers "er bewust voor hebben gekozen geen voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning voor hun plannen aan te vragen", gaat bijgevolg van een verkeerde premisse uit en mist feitelijke grondslag.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

Eerste onderdeel

In het eerste onderdeel van het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.2.1, 6° VCRO, van artikel 11.4.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het beginsel van wapengelijkheid als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

"...

De bestreden beslissing vergunt de oprichting van een beweerd verblijf voor seizoensarbeiders met een oppervlakte van maar liefst 267 m².

In het bezwaar van verzoekende partij naar aanleiding van het openbaar onderzoek m.b.t. de vergunningsaanvraag bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken werd reeds aangegeven dat door de aanvragers van de vergunning in de loop van 2007, zonder enige voorafgaande vergunning, een aantal containers geplaatst zonder enige voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

In deze containers werden door de aanvrager van de vergunning een 20-tal gastarbeiders gevestigd.

In casu is het dan ook duidelijk dat deze containers geplaatst werden in een landschappelijk waardevol gebied, waardoor de functie landbouw zonder voorafgaande vergunning werd gewijzigd in bewoning, hetgeen een schending impliceert van artikel 4.2.1, 6° VCRO, dat de voorafgaandelijke vergunningsplicht voor functiewijzigingen oplegt.

Verzoekende partij herneemt thans uitdrukkelijk de argumentatie die zij ook reeds opnamen in hun bezwaarschrift aan het College van Burgemeester en Schepenen en in hun beroepsschrift voor de bestendige deputatie.

Uit de bestreden beslissing blijkt overigens dat het "verblijf voor seizoensarbeiders", zoals de reeds illegaal opgerichte containers enigszins eufemistisch worden omschreven, een oppervlakte van maar liefst 267 m² zal hebben. Uit de omvang van het verblijf valt dan ook of te leiden dat het mogelijks gebruikt zal worden voor permanente bewoning, hetgeen manifest strijdig zou zijn met artikel 11.4.1 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, dat stelt:

*"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 de verblijfsgelegenheid 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 op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300m 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 noodzakelijkheid van het betrokken gebouw voor het bedrijf van de aanvragers werd reeds in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken, zonder enige motivering, zonder meer aangenomen.

Er dient in deze tevens opgemerkt te worden dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen bevestigde dat het bedrijf reeds over een woning voor de exploitanten beschikt.

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (hierna PSA) werd naar aanleiding van het beroep van verzoekende partij omtrent dit aspect van de grieven van verzoekende partij gesteld:

*"De wetgeving voorziet in de mogelijkheid tot het oprichten van verblijfsgelegenheid voor seizoensarbeiders. Uit de plannen en een **plaatsbezoek** valt op te maken dat het niet om permanente huisvesting gaat."*

De PSA kan in deze stelling geenszins gevolgd worden.

Immers werd hierboven reeds uitvoerig geargumenteed waarom uit de plannen in voorliggend bouwdoossier geenszins kan afgeleid worden dat de op te richten constructies louter zullen gebruikt worden voor de huisvesting van seizoensarbeiders, doch in tegendeel perfect zouden kunnen gebruikt worden voor permanente huisvesting.

Bovendien moest verzoekende partij in dit verslag vernemen dat blijkbaar een plaatsbezoek zou hebben plaatsgehad, dat door de PSA in zijn verslag uitdrukkelijk wordt aangewezen als motivatie om te kunnen stellen dat er hier inderdaad slechts sprake zou zijn van een huisvesting van seizoensarbeiders.

Verzoekende partij signaleerde in haar juridische nota met het oog op de hoorzitting van de deputatie omtrent haar beroep, dat zij ten zeerste betreunde dat zij geen deel hebben kunnen nemen aan dit blijkbaar belangrijke plaatsbezoek.

Verzoekende partij beschouwt dit plaatsbezoek als een schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het beginsel van de wapengelijkheid, en als een schending van artikel 4.7.22 VCRO dat geenszins in de mogelijkheid voor dergelijke eenzijdige plaatsbezoeken voorziet.

Bovendien blijkt uitdrukkelijk dat de exploitanten tijdens dit plaatsbezoek volkomen eenzijdig gehoord werden door de PSA, en uit de thans bestreden beslissing blijkt onomstotelijk dat de gegevens die de PSA tijdens dit plaatsbezoek bekwam een essentieel gegeven hebben gevormd bij de besluitvorming van de bestendige deputatie in voorliggend dossier.

Dit onderdeel van het verslag van de PSA was nochtans behept met een manifeste onregelmatigheid, gelet op het feit dat verzoekende partij niet de gelegenheid kreeg gehoord te worden tijdens dit bewuste plaatsbezoek en niet de kans kreeg haar standpunt uiteen te zetten.

Een dergelijke eenzijdige wijze behandelen, kan op vandaag niet aanvaard worden als behoorlijk bestuur, nu het manifeste inbreuk uitmaakt op de meest elementaire regels van procedurele fair play, zoals zij niet enkel door rechtscolleges, doch ook door openbare besturen dienen te worden gerespecteerd.

Alleszins kon door de Deputatie bij het nemen van haar beslissing in dit dossier geen rekening worden gehouden met de opmerking dat "uit een plaatsbezoek zou zijn gebleken dat de betrokken constructies louter gebruikt zullen worden voor de huisvesting van seizoensarbeiders."

Door zulks toch te doen, en zelfs niet de minste motivering te geven waarom de deputatie van oordeel was dat met deze passage toch rekening kon gehouden worden, schendt de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht.

...

De verwerende partij repliceert:

" ...

Verzoekers houden in een eerste onderdeel van dit middel voor dat de hoofdfunctie van het bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk zou zijn gewijzigd, daar er "de facto een woongelegenheid wordt gecreëerd in een agrarisch gebied die geenszins noodzakelijk is voor het betrokken landbouwbedrijf"

Een ander zou, aldus verzoekers onvoldoende gemotiveerd zijn in het bestreden besluit.

Luidens artikel 4.2.1. VCRO mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt.

Verzoekers stellen aldus dat de bouw van de verblijven voor de seizoenarbeiders niet noodzakelijk is voor het tuinbouwbedrijf; in het middel wordt zelfs verder door verzoekers voorgehouden dat uit de "omvang van het verblijf valt (...) af te leiden dat het mogelijks gebruikt zal worden voor permanente bewoning."

Hierbij dient opgemerkt dat in de mate de verzoekende partij een schending opwerpen van de motiveringsplicht zoals omschreven in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991, de Raad voor Vergunningsbetwistingen blijkbaar de mening is toegedaan dat de aan de deputatie opgelegde motivering is terug te vinden in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO.

De verzoekende partijen hadden aldus de schending dienen in te roepen van voormelde bepaling van de VCRO.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op dit bezwaar van de verzoekers geantwoord dat er dient inderdaad te worden vermeden dat onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw, gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied, welke de realisatie van de landbouwbestemming van het agrarisch gebied in het gedrang brengen; de gemeentelijke overheid komt hierbij echter tot de conclusie dat de aanvrager aan de vereiste voorwaarden voor het voorzien van een verblijfplaats voor seizoenarbeiders voldoet "doordat het hier om een volwaardig en actief landbouwbedrijf betreft en de uitgeoefende activiteiten daadwerkelijk een agrarische bestemming hebben"; immers, de bouwplannen geven duidelijk weer dat het hier om een agrarische activiteit gaat.

Het college overweegt hierbij verder: "Zo bestaat de mogelijkheid voor het landbouwbedrijf om te voorzien in een verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders indien deze geïntegreerd zijn in het gebouwencomplex en niet afsplitsbaar zijn. (...) De voorziene verblijfsgelegenheid betreft hier niet een woongelegenheid voor gastarbeiders, maar een voorziening voor een verblijfplaats voor seizoenarbeiders, die actief zijn op een bestaand volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf

Zoals gesteld heeft ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zich hierbij aangesloten middels zijn verkort advies van 18 april 2011.

Ook ir. [REDACTED] van Duurzame Landbouwontwikkeling komt in haar advies van 14 februari 2011 tot de bevinding dat de huisvesting van seizoensarbeiders gunstig kan worden geadviseerd.

De deputatie heeft dit aspect uiteraard eveneens in het kader van de devolutieve werking van het beroep onderzocht en komt hierbij tot de conclusie, op eensluidend advies van de PSA, dat het oprichten van verblijfsgelegenheden voor seizoensarbeiders te dezen conform is met de toepasselijke wetgeving.

In het bestreden besluit wordt hieromtrent uitdrukkelijk overwogen dat het een dubbel volwaardig landbouwbedrijf in volle uitbating betreft en dat: "alle gebouwen worden gebundeld opgesteld rond de bestaande bebouwing en vormen een niet afsplitsbaar geheel. Eenzelfde bouwstijl wordt voor alle gebouwen aangehouden. Het betreft voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen en verhardingen. Het overige deel van het perceel is ingericht als fruitboomgaard met lineaire laagstamaanplantingen. De omgeving is landschappelijk waardevol en wordt specifiek gekenmerkt door fruitboomgaarden zodat het gebouwencomplex met bijhorende erfbeplanting een naadloze overgang vormt met de omliggende structuren.

De wetgeving voorziet in de mogelijkheid tot het oprichten van verblijfsgelegenheid voor seizoensarbeiders. Uit de plannen en een plaatsbezoek valt op te maken dat het niet om permanente huisvesting gaat. De afstand van de verblijfsgelegenheid tot de woning van de linker aanpalende buurman bedraagt minimaal 50m. Deze strook wordt aangewend voor de oprichting van laagstam fruitbomen en de lage sorteerloos. In de zijgevel van het gebouw voor verblijfsgelegenheid gericht naar de buurman bevinden zich twee slaapkamerramen en twee beglaasde vluchtdeuren."

De verzoekende partij brengt geen elementen bij waaruit zou kunnen worden afgeleid dat de door de verwerende partij weerhouden argumentatie met betrekking tot de vergunbaarheid van de verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders niet afdoende of

deugdelijk zou zijn, laat staan in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

Het betreft hier zonder twijfel een leefbaar en volwaardig landbouwbedrijf in de tuinbouw waarbij noodzaak tot het voorzien voor verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders in alle redelijkheid kan worden aanvaard.

Ook uit de aard van het gebouw en de opdeling ervan kan uiteraard tevens worden afgeleid dat de ruimten niet voor permanente bewoning bestemd zijn; het gebouw voor het verblijf van de seizoensarbeiders maakt bovendien integraal deel uit van de bestaande gebouwen en kan hiervan ook niet worden afgesplitst.

...

De tussenkommende partijen voegen hier nog aan toe:

“ ...

Het eerste onderdeel van het tweede middel is totaal uit de lucht gegrepen. Het tijdelijk huisvesten van plukkers is een zeer normaal gegeven in de fruitteelt. De tijdelijke verblijven voor deze arbeiders, dewelke enkel op het bedrijf aanwezig zijn in het plukseizoen, zijn dan ook ontegenzeggelijk voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen of verblijfsgelegenheid die een integrerend deel van het leefbaar bedrijf uitmaakt, overeenkomstig artikel 11.4.1. van het KB van 28 december 1972 .

Er wordt geen enkel concreet argument aangehaald waarom de containers zagezegd geen verblijfplaatsen voor seizoenarbeiders zouden zijn.

De grootte en indeling (8 slaapkamers, groepseetzaal, meerdere douches en toiletten, ...) wijzen nochtans wel degelijk op deze bestemming. Het verblijf is overduidelijk niet geconcipieerd voor permanent verblijf.

Ook in het bestreden besluit wordt dit erkend:

...

Zelfs VP zelf erkent in haar verzoekschrift dat in de containers door TP een 20-tal gastarbeiders worden gevestigd.

Dit is dan ook perfect in overeenstemming met de toegelaten bestemming.

Bijkomend voeren VP in hun verzoekschrift nog aan dat de PSA zich baseert op een plaatsbezoek waar VP geen deel aan konden nemen. Dit middelonderdeel kan niet worden aangenomen. De provincie en haar PSA hebben het recht om inlichtingen te winnen omtrent de hen voorgelegde vergunningsaanvraag. De Provincie is een administratieve overheid, geen rechtbank. De beginselen die VP toegepast wenst te zien passen in een gerechtelijke procedure voor een rechtbank, niet binnen de discretionnaire beoordelingsbevoegdheid van een administratieve overheid.

Het plaatsbezoek past in de normale bevoegdheid van de PSA tot feitenvinding. VP toont niet aan hoe dit onwettig zou zijn. VP tonen ook niet aan op welke manier ze benadeeld zouden zijn door dit plaatsbezoek. Zij hebben hun standpunt genoegzaam kunnen uiteenzetten in hun beroepsschrift, in een aanvullende juridische nota en mondeling op de hoorzitting.

...”

Wat het eerste onderdeel van het tweede middel betreft voegen de verzoekende partijen niets toe in hun wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen betogen onder het eerste onderdeel in essentie dat het vergunde voor wat betreft de verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders mogelijks zou gebruikt worden voor permanente bewoning en aldus strijdig zou zijn met artikel 11,4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en dat de verwerende partij zonder enige motivering aanneemt dat de betrokken constructie “een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw” zou betreffen.

Overeenkomstig artikel 11, 4.1 van het inrichtingsbesluit mogen agrarische gebieden onder meer “de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen” bevatten. De vergunningsverlenende overheid die over een vergunningsaanvraag beschikt op grond van artikel 11, 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, moet enkel nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijk landbouwbedrijf gaat. Met andere woorden of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben. Concreet betekent dit dat de vergunningverlenende overheid dient te onderzoeken, aan de hand van de voorgelegde stukken, of het voorliggende ontwerp wordt genoodzaakt door de aanwezigheid van een uit stedenbouwkundig oogpunt werkelijk landbouwbedrijf en geen voorwendsel is om een gebouw op te richten dat niet verenigbaar is met de agrarische bestemming.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag het oprichten van constructies betreft voor een fruitteeltbedrijf en dat het verblijf voor seizoenarbeiders links achteraan bij het bestaande gebouwencomplex wordt opgericht, het een breedte heeft van 15,3 m en 12,3 m diep en twee bouwlagen telt. Uit de bestreden beslissing blijkt verder de gezamenlijke netto-oppervlakte van de slaapkamers van het verblijf voor seizoenarbeiders 193 m² bedraagt en dat er momenteel 36 personen worden gehuisvest.

Er wordt in de bestreden beslissing voorts overwogen dat “de wetgeving (...) in de mogelijkheid (voorziet) tot het oprichten van verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders” en dat “uit de plannen en een plaatsbezoek (...) op te maken (valt) dat het niet om permanente huisvesting gaat”.

De verzoekende partijen kunnen derhalve niet gevolgd worden dat de verwerende partij “zonder enige motivering” over de verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders heeft beslist. Uit de bestreden beslissing blijkt immers onder meer dat het gevraagde kadert in een fruitteeltbedrijf, hetgeen verzoekende partijen niet betwisten, en dat er momenteel 36 seizoenarbeiders worden gehuisvest.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij niet op goede gronden heeft vastgesteld dat het gevraagde geen permanente huisvesting betreft door het louter poneren dat uit de oppervlakte “van maar liefst 267 m²” af te leiden valt dat “het verblijf (...) mogelijks zal gebruikt worden voor permanente bewoning”. Bovendien moet vastgesteld worden dat de verwerende partij zich ter zake niet enkel steunde op de bouwplannen, maar tevens op het plaatsbezoek van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, zoals blijkt uit de gegevens van het dossier.

De verzoekende partijen stellen tenslotte nog dat artikel 4.7.22 VCRO en het beginsel van wapengelijkheid is geschonden doordat ze geen deel hebben kunnen nemen aan het plaatsbezoek van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Artikel 4.7.22 VCRO belet niet dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, in het kader van zijn wettelijke opdracht, het bouwperceel bezoekt. De verzoekende partijen kunnen zich evenmin met goed gevolg beroepen op het beginsel van wapengelijkheid, aangezien de verwerende partij, wanneer zij beschikt over

een vergunningsaanvraag, niet optreedt als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur.

Het eerste onderdeel van het middel is ongegrond.

Tweede onderdeel

Standpunt van de partijen

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd op 25 januari 2002 en op 25 oktober 2002, het decreet van 6 juni 2008, het zgn. Kataraktdecreet, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het redelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Zelfs indien zou worden aangenomen dat het hier effectief een verblijfgelegenheid voor seizoenarbeiders zou betreffen, quod non, dient te worden vastgesteld dat de voorgenomen constructie geenszins voldoet aan de bepalingen van het decreet van 6 juni 2008, het zgn. Kataraktdecreet.

Het betrokken decreet bepaalt immers dat de oppervlakte per kamer voor seizoenarbeiders ten minste 8 m² per persoon moet bedragen.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaak maakte op p. 11 echter reeds melding van het feit dat de verblijfgelegenheid bestemd zou zijn voor 36 seizoenarbeiders.

Dit betekent dat het verblijf een oppervlakte moet hebben van ten minste 288 m².

Hierboven werd echter reeds aangegeven dat de voorgenomen constructie slechts een oppervlakte heeft van 267 m².

Dat de betrokken constructie niet voldoet aan de bepalingen van het Kataraktdecreet wordt overigens uitdrukkelijk bevestigd in verslag van de PSA, die eveneens opmerkt dat ook de sanitaire voorzieningen niet voldoen aan de bepalingen van het Kataraktdecreet.

De PSA stelt verder in zijn verslag:

*"Dit decreet is niet bindend binnen de vergunningprocedure, maar het legt wel minimum regels op aangaande de woonkwaliteit. **Er kan niet voorbij gegaan worden aan het feit dat het gebouw intern niet voldoet aan de bepalingen van dit decreet. Het betreft immers een direct werkende norm.** Mits het wijzigen van het aantal bedden en het uitvoeren van kleine interne wijzigingen aan het sanitair kan de aanvraag wel in overeenstemming gebracht worden met deze regelgeving."*

Dit onderdeel van het verslag van de PSA werd letterlijk overgenomen in de bestreden beslissing, zonder dat evenwel enige respons wordt gegeven op de kritiek die hierop werd geuit door verzoekende partij in haar juridische nota naar aanleiding van de hoorzitting van de bestendige deputatie.

Verzoekende partij enkel vaststellen dat er op heden zelfs geen mondelinge toezegging wordt gedaan door de vergunninghouders als zou deze vermindering effectief plaatsgrijpen.

Bovendien, zelfs indien een dergelijke toezegging door de gebroeders [REDACTED] zou gebeuren, zou zij elke geloofwaardigheid missen.

Immers betreft huidig aanvraagdossier een uitbreiding van het bestaande fruitkweekbedrijf van de gebroeders [REDACTED]. Het is volstrekt ongeloofwaardig dat deze uitbreiding van het bedrijf, gepaard zou gaan met een vermindering van het aantal te huisvesten seizoensarbeiders.

Nochtans betreft het niet-naleven van het zgn. Kataraktdecreet een strafrechtelijk betoegeld misdrijf.

Artikel 17 van het Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers bepaalt immers dat het niet naleven van de opgelegde normen bestraft wordt met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro. Het betrokken misdrijf wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar in volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt;

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

Mede gelet op de voorgeschiedenis van huidig dossier waaruit onomstotelijk blijkt dat de gebroeders [REDACTED] een bijzondere minachting voor alle mogelijke regelgeving inzake ruimtelijke ordening aan de dag leggen, kan worden aangenomen dat dit misdrijf in de toekomst gepleegd zal.

Zulks is uiteraard onaanvaardbaar.

Enkel en alleen al om deze grove schending van het thans geldende wettelijk kader, diende het beroep dan ook te worden ingewilligd.

Elke andere beslissing zou een miskennis van het zgn. Kataraktdecreet inhouden.

De aanvraag werd door de deputatie in de bestreden beslissing dan ook niet afdoende getoetst op haar wettigheid.

De verwerende partij repliceert hierop als volgt:

“ ...

Waar verzoekers in een tweede onderdeel nog voorhouden dat het gebouw voor de tijdelijke huisvesting van de seizoenarbeiders niet zou voldoen aan het zogenaamde Kataraktdecreet heeft de deputatie inderdaad vastgesteld dat de bezettingsnorm met 36 personen zou worden overschreden en dat er maximaal 24 personen kunnen worden toegelaten, waarbij tevens de sanitaire voorzieningen dienen te worden aangepast.

De deputatie heeft hieromtrent inderdaad overwogen dat "het gebouw voor tijdelijke verblijfsgelegenheid voor seizoensarbeid, hoewel qua vorm, omvang en materiaalgebruik ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar op de voorgestelde locatie, niet voldoet aan het zogenaamde "Kataraktdecreet" van 6 juli 2008. Dit decreet stelt dat sinds 1 januari 2011 (tot 2010 liep een soepelere overgangsregeling) voor iedere persoon (ongeacht of het om een stapelbed gaat) minimum 8m² slaapruijnte moet voorzien worden. De gezamenlijke netto-oppervlakte van de slaapkamers bedraagt 193m². Dit stemt overeen met maximaal 24 personen. Momenteel worden er 36 personen gehuisvest omdat enkel rekening wordt gehouden met de bruto-oppervlakte van het gehele gebouw (376m²). Eveneens voldoet een totaal van 3 toiletten niet aan de norm voor 24 personen. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen mannen en vrouwen zodat een urinoir niet gelijkgesteld kan worden met een toilet. Dit decreet is niet bindend binnen de vergunningenprocedure, maar het legt wel minimum regels op aangaande de woonkwaliteit. Er kan niet voorbij gegaan worden aan het feit dat het gebouw intern niet voldoet aan de bepalingen van dit decreet. Het betreft immers een direct werkende norm. Mits het wijzigen van het aantal bedden en het uitvoeren van kleine interne wijzigingen aan het sanitair kan de aanvraag wel in overeenstemming gebracht worden met deze regelgeving."

Om die redenen wordt bij de toekenning van de bestreden vergunning ook als voorwaarde opgelegd dat het gebouw voor tijdelijke verblijfsgelegenheid voor seizoensarbeiders intern in overeenstemming dient te worden gebracht met de bepalingen van het "Kataraktdecreet" van 6 juli 2008; er wordt met name als voorwaarde bij de vergunning opgelegd dat het aantal bedden of slaappleatsen beperkt wordt tot een capaciteit voor maximaal 24 personen en er voldoende toiletten dienen te worden voorzien (minimaal 4).

...

De tussenkomende partijen voegen nog het volgende toe:

" ...

Het tweede onderdeel van het tweede middel, waarin verzoekers klagen dat de seizoensarbeidersverblijven te klein zouden zijn, is niet relevant.

Inderdaad is gebleken dat het aantal bedden dat door de architect werd ingetekend was afgestemd op de overgangsregeling zoals die gold tot 1 januari 2010 (Dit wellicht aangezien de oorspronkelijke bouwvraag ook was ingediend toen de overgangsregeling in voege was) teveel was om aan het zogenaamde Kataract-decreet van 6 juni 2008 te voldoen. Dit Kataract-decreet betreft een wijzigingsdecreet op het kamerdecreet en vormt een versoepeling op de normale voorwaarden voor kamers, teneinde de huisvesting van seizoensarbeiders haalbaar te houden. Concreet worden eigenlijk dezelfde normen als deze voor studentenkamers aangewend.

De bepalingen van dit decreet zijn uiteraard van belang en zullen door TP worden opgevolgd. De bepalingen bevinden zich echter niet binnen de regelgeving van de ruimtelijke ordening, doch binnen de regelgeving omtrent woonkwaliteit en huisvesting. VP schermst met het strafrechtelijke sanctioneerbaarheid van de bepalingen van het decreet. Het is correct dat in het Kamerdecreet in het algemeen strafsancties zijn voorzien, doch deze gelden op het verhuren of ter beschikking stellen van kamers die niet aan de voorwaarden voldoen.

Kortom, het Kataractdecreet vormt geen grondslag waarop de vergunning had moeten worden geweigerd. Aan het Kataractdecreet kan gemakkelijk worden voldaan door van bepaalde stapelbedden op het plan gewone bedden te maken en van een toilet extra bij te zetten, hetgeen uiteraard geen vergunningsplichtige werken zijn.

Ook in het bestreden besluit wordt terecht aangehaald dat het decreet niet bindend is in de vergunningsprocedure.

..."

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog het volgende toe aan hun standpunt:

" ...

Tussenkomende partijen laten in hun verzoekschrift tot tussenkomst gelden dat aan de eisen van het Kataraktdecreet gemakkelijk zou kunnen voldaan worden door de plannen te wijzigen. Vraag stelt zich uiteraard op welke wijze dit zal gebeuren, en waarom dit niet onmiddellijk gebeurde.

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat deze strijdigheid in de bestreden beslissing zou zijn opgevangen door het opleggen van de voorwaarde dat het aantal

bedden of slaappleatsen wordt beperkt tot een capaciteit voor maximaal 24 personen en er minimaal 4 toiletten moeten worden voorzien.

Echter kan het uiteraard niet de bedoeling zijn dat een vergunningverlenende overheid zelf voorwaarden gaat uitvinden en opleggen om een aanvraag die volstrekt onvergundbaar is alsnog vergundbaar te maken.

Bovendien dienen opgelegde voorwaarden voldoende precies te zijn. Voorwaarden mogen alleszins niet zo geformuleerd worden dat zij de vergunninghouder toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen en zij kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. (I. LEENDERS, F. VAN ACKER, V. TOLLENAERE e.a., Zakboekje ruimtelijke ordening 2012, Mechelen, Kluwer, 2011, p. 390)

...

Beoordeling door de Raad

1.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden. De verzoekende partijen zetten onder het tweede onderdeel niet uiteen op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. In zoverre een schending van deze omzendbrief wordt aangevoerd, is het middel niet ontvankelijk.

2.

In het bestreden besluit wordt overwogen dat het gebouw voor tijdelijke verblijfsgellegenheid “hoewel qua vorm, omvang en materiaalgebruik ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar op de voorgestelde locatie, niet voldoet aan het zogenaamde “Kataraktdecreet” van 6 juli 2008”, maar dat mits “het wijzigen dat het aantal bedden en het uitvoeren van kleine interne wijzigingen aan het sanitair (...) de aanvraag wel in overeenstemming (kan) gebracht worden met deze regelgeving”. In het bestreden besluit wordt vervolgens de voorwaarde opgelegd dat het betrokken gebouw “intern (wordt) in overeenstemming gebracht met de bepalingen van het “Kataraktdecreet” van 6 juli 2008; in het bijzonder wordt het aantal bedden of slaappleatsen beperkt tot een capaciteit voor maximaal 24 personen en worden er voldoende toiletten voorzien (minimaal 4)”.

Het middel opgebouwd vanuit de stelling dat het gevraagde niet voldoet aan de bepalingen van het “Kataraktdecreet”, betreft een kritiek op het gevraagde, doch geen kritiek op de bestreden beslissing, aangezien in de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het betrokken gebouw niet voldoet aan het bedoelde decreet maar wel kan in overeenstemming met dit decreet kan worden gebracht en dienaangaande een voorwaarde wordt opgelegd.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, kan een vergunningsverlenende overheid in een vergunningsbesluit – op grond van artikel 4.3.1,§ 1, tweede lid VCRO – voorwaarden opleggen.

De verzoekende partijen stellen dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn, alleszins niet zo geformuleerd mogen worden dat ze de vergunninghouder toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen en dat zij geen beoordelingsruimte kunnen laten aan de begunstigde van de vergunning, zonder in het minst aan te geven, laat staan aan te tonen, dat de betrokken voorwaarde een schending zou uitmaken van deze beginselen.

Het tweede onderdeel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, 1° b) VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Ze zetten uiteen:

“ ...

6.3.1. Gebrek aan motivering ingevolge de ligging in landschappelijk waardevol gebied

a) Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kortenaken was reeds in de eerste vergunningsbeslissing van oordeel dat de voorliggende vergunningsaanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening.

... ”

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen stelde hierover:

"De gevraagde regularisatievergunning betreft de bouw van gebouwen die voor het bedrijf als noodzakelijke gebouwen kunnen beschouwd worden en dat zij behoren tot de inrichting van agrarische bedrijven. De aanvragers zijn de uitbater van een grondgebonden landbouwbedrijf zijnde een fruitteeltbedrijf. Uit de plannen kunnen we opmaken dat de gevraagde gebouwen daadwerkelijk worden gebruikt en ingeschakeld in de agrarische activiteit van het bedrijf; het betreft her namelijk een sorteerhal, een uitbreiding van koelruimte en inrichting van een verblijfsplaats voor seizoensarbeiders. Deze verblijfsgelegenheid is toelaatbaar doordat zij een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf. De voorziene verblijfsgelegenheid voldoet aan de normen van het kataraktdecreet van 6.6.2008, Het agentschap land geeft een gunstig advies.

De zijdelingse bouwvrije strook op de huidige regularisatieaanvraag t. a. v. de strook vermeld in de vergunde plannen van 28.09.2009 is verkleind maar nog voldoende groot om de gevraagde bouw van de sorteerloods toe te laten."

Zulks kan evenwel geenszins gezien worden als een afdoende motivering om te stellen dat de voorgenomen constructie verenigbaar is met de gewestplanbestemming "landschappelijk waardevol agrarisch gebied".

Ook het verslag van de PSA bracht op dit punt weinig nieuws onder de zon. De loutere verwijzing naar een positief advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling dd. 14/02/2011 kan als motivatie alleszins niet volstaan.

Verder wordt in het verslag van de PSA met betrekking tot de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming LWAG gesteld:

"De omgeving is landschappelijk waardevol en wordt specifiek gekenmerkt door fruitboomgaarden zodat het gebouwencomplex met bijhorende erfbeplanting een naadloze overgang vormt met de omliggende structuren."

En:

"Het behouden en/of bijkomend voorzien van de typische fruitboomrijen langs de eigendomsgrenzen op perceelsniveau volstaat al in deze landschappelijk waardevolle omgeving. Indien aan de aanvraag hiertoe de nodige voorwaarden gekoppeld worden, is het gevraagde bestaanbaar op de voorgestelde locatie en wordt de goede ruimtelijke ordening in de omgeving niet in het gedrang gebracht."

Dergelijke loutere stijlformuleringen kunnen evenwel geenszins volstaan als motivering voor de beweerde overeenstemming met de schoonheidswaarde van het gebied. Geenszins wordt specifiek aangehaald waarom het betrokken gebouwencomplex een naadloze overgang zou vormen met de omliggende structuren.

Nochtans werd het verslag van de PSA integraal overgenomen en omgedoopt tot beslissing van de bestendige deputatie, zodat in de bestreden beslissing geen enkele bijkomende motivatie op dit punt brengt.

Reeds herhaaldelijk heeft de Raad van State geoordeeld dat de toelaatbaarheid van dergelijke constructies in landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan een tweevoudig criterium moeten worden getoetst, m.n. 1) een planologisch criterium, dat veronderstelt dat de overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied; 2) een esthetisch, dat inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen gebracht worden met de eisen ter vrijwaring van het landschap. Het vergunningsbesluit moet ten aanzien van het esthetisch criterium in het bijzonder de motieven aangeven waarom de aanvraag al dan niet in overeenstemming wordt geacht met de schoonheidswaarde van het gebied. (...)

Die motivatie is ligt in de bestreden beslissing geenszins voor.

Gelet op de omvang van de gebouwen en het banale materiaalgebruik, kan er geenszins sprake van zijn dat zij zich integreren in het landschappelijk waardevol gebied, dat duidelijk een open karakter heeft, zoals kan worden vastgesteld op bovenstaande luchtfoto.

Bovendien moet niet enkel dit aspect worden aangetoond, doch moet in LWAG vooral worden gemotiveerd hoe de betrokken constructie in overeenstemming te brengen valt met de schoonheidswaarde van het betrokken gebied. Een dergelijke motivering blijkt geenszins uit de bestreden beslissing.

De betrokken aanvraag is dan ook alleszins strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient des te strenger te gebeuren nu de voorgenomen constructie gelegen is vlakbij een relictgebied, zoals blijkt uit onderstaande afbeelding.

...

Bovendien is de te vergunnen site gelegen vlakbij een faunistisch voornaam gebied zoals mag blijken uit de volgende afbeelding:

...

Ook deze factor maakt dat voorliggende aanvraag des te strenger dient beoordeeld te worden.

Deze argumentatie werd door beroepsindieners ook reeds uitvoerig toegelicht in hun bezwaarschrift aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kortenaak in het kader van het openbaar onderzoek.

Bij de bespreking van dit bezwaarschrift in de bestreden beslissing werd hieraan door het College van Burgemeester en Schepenen aan deze terechte bezwaren zondermeer voorbij gegaan met de opmerking:

"Men blijft op voldoende afstand van het relictlandschap "Velvevlei" en het overstromingsgevoelige gebied."

Zulks kan bezwaarlijk gezien worden als een afdoende gemotiveerde weerlegging van de bezwaren die door huidige beroepsindieners werden geuit.

De thans bestreden beslissing maakt zelfs geen melding van deze bezwaren van de kant van verzoekende partij, doch gaat hier zondermeer aan voorbij.

b) Verzoekende partij merkte verder in haar juridische nota voor de bestendige deputatie op dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen verder stelde op p. 10 dat, indien in de toekomst bestaande beplanting rondom het bedrijf zou verdwijnen,

een nieuwe dubbelrijige beplanting als "landschappelijke buffering", bestaande uit inheemse soorten, dient te worden aangebracht.

De aandacht van de deputatie werd door verzoekende partij dan ook gevestigd op het feit dat het College van Burgemeester en Schepenen hier erkende dat de voorgenomen constructie zich geenszins integreert in het open landschap, doch er een bezoedeling van vormt, zoniet was een dergelijk groenscherm uiteraard overbodig als voorwaarde.

...

Voorliggende vergunningsaanvraag van de gebroeders ■■■■ schendt dan ook de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

Desalnietemin voorziet ook de bestreden beslissing in een bijzondere voorwaarde die oplegt dat een rij fruitbomen rond het complex moet worden opgericht, zodat ook de bestreden beslissing erkent dat de schoonheidswaarde van het gebied wordt geschonden door de op te richten constructies, en zonder enige concrete motivering waarom deze constructies, met of zonder groenscherm, volgens verwerende partij zich wel degelijk zouden integreren in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

6.3.2. De afstand tussen de voorgenomen constructies en de woning van beroepsindieners is te klein / de privacy van beroepsindieners wordt ernstig in het gedrag gebracht

a) Waar de oorspronkelijke bouwplannen van de gebroeders Dilsen voorzagen dat de afstand tussen de voorgenomen constructies en de woning van beroepsindieners 7,5 tot 11 meter zou bedragen, zal de afstand nu volgens de bestreden beslissing nog slechts 3,65 meter bedragen.

Reeds in hun bezwaarschrift stelde verzoekende partij dat de gebroeders ■■■■ hierdoor tot over de scheidingslijn zouden bouwen, op de eigendom van verzoekende partij.

Dit werd geenszins weerlegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, alhoewel verwezen wordt naar een opmetingsplan van landmeter ■■■■.

Slechts stelt de bestreden beslissing dat de gemiddelde bouwvrije afstand nog 3,62 meter zal bedragen.

Ook in de thans bestreden beslissing wordt dit gegeven, dat nog het voorwerp zou kunnen gaan uitmaken van een discussie voor de burgerlijke rechtbanken, geenszins weerlegd.

Onduidelijkheid blijft alleszins troef m.b.t. de afstand van de geplande constructies en de eigendom van verzoekende partij.

Waar de bestreden beslissing sprak van een gemiddelde bouwvrije afstand van 3,62 meter, wordt thans in bestreden beslissing opnieuw herhaald dat de sorteerloods op minimaal 3,65 meter van perceelsgrens zou komen te liggen in plaats van op de oorspronkelijk voorziene 7,5 meter.

Hoe deze beide cijfers te rijmen vallen is verzoekende partij een raadsel. De bestreden beslissing is dan ook intern tegenstrijdig.

Minstens bouwen de gebroeders ■■■■ thans tot vlak op de scheidingslijn van hun eigendom met de eigendom van verzoekende partij, hetgeen stedenbouwkundig, gelet op de omvang van de constructies, alleszins onaanvaardbaar is.

b) Bij de bespreking van het bezwaarschrift van verzoekende partij in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, stelde deze beslissing:

"Gezien echter de kroonlijsthoogte zich bevindt tussen 3,55 en 3,54 m hoogte en de zijdelingse bouwvrije afstand gemiddeld 3,62 meter bedraagt, is een dergelijke inplanting in onze gemeente aanvaardbaar. De openheid tussen de loods van de linker aanpalende eigenaar en de nieuwe geplande sorteerloods blijven op voldoende afstand van elkaar."

Ook m.b.t. de hier geciteerde cijfers groeit opnieuw de onzekerheid ingevolge de thans bestreden beslissing, die spreekt van een kroonlijsthoogte van 3,59 meter en een dakhelling van 3°.

Alleszins wordt onvoldoende gemotiveerd waarom een dergelijke kleine afstand tussen de woning van verzoekende partij en de voorgenomen constructies ruimtelijk verantwoord is.

Immers wordt een gigantisch bouwvolume gecreëerd vlak naast de woning van beroepsindieners. Bij wijze van overgang dient dan ook minstens een grote afstand tussen beide bouwvolumes gerespecteerd te worden.

3,62 meter is een onvoldoende afstand. Een dergelijke inplanting, van een dergelijk bouwvolume is manifest in strijd met de goede ruimtelijke ordening, zelfs indien een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte tot perceelsgrens behouden zou worden.

Ook de bijkomende voorwaarde van de aanplanting van een fruitbomenrij in de bouwvrije strook kan bezwaarlijk als voldoende overgang worden aanzien.

Immers blijft het verschil in bouwvolume tussen de voorgenomen sorteerhal en de onmiddellijk naastgelegen woning van beroepsindieners enorm.

Dit volumeverschil, gecombineerd met de banale rode bakstenen uitvoering van de sorteerhal, maakt een veel aanzienlijker buffer dan 3,65 meter noodzakelijk. Dit is ook de enige reden waarom de gebroeders ██████ in hun oorspronkelijke aanvraag bewust een foutieve perceelsgrens opgaven ten einde te kunnen voorhouden dat er een afstand van 7,5 meter werd gelaten.

De bestreden beslissing biedt geen enkele motivatie op dit punt.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Nochtans dient te worden vastgesteld dat de deputatie bij de toekenning van de vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening.

Wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur; hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen, zij is verantwoord.

Hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutive werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.

Immers, luidens artikel 4.7.22, 1 VCRO in fine onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid; het behoort aldus tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. De deputatie houdt hierbij rekening niet alleen met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met de argumenten die naar voor werden gebracht in het kader van het beroep doch tevens met de andere adviezen dewelke in het dossier werden gegeven; advies verlenende instanties hebben echter tot taak advies uit te brengen, niet meer of niet minder.

Hierbij dient nog opgemerkt dat ook uw Raad zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats vermag te stellen van die van

de bevoegde administratieve overheid. De Raad is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten toekenning van een stedenbouwkundige vergunning bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij de toekenning van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

Welnu, in het bestreden besluit wordt hieromtrent op een deugdelijke en afdoende wijze overwogen om welke redenen de aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning.

Hierbij wordt vooreerst geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de planologische bestemmingsvoorschriften voor het gebied; immers, de aanvraag is, volgens het gewestplan Tienen-Landen gelegen in een (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied.

Welnu, de artikelen 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht:

...

De verzoekers houden hierbij ten onrechte voor dat de "schoonheidswaarde" van het gebied middels de toegekende vergunning in het gedrang zou worden gebracht.

Hieromtrent heeft de deputatie ten andere kunnen vaststellen dat de omgeving weliswaar landschappelijk waardevol is doch specifiek wordt gekenmerkt door fruitboomgaarden zodat het gebouwencomplex met bijhorende erfbeplanting een naadloze overgang vormt met de omliggende structuren, en verder dat "de landbouwbedrijfsgebouwen in dit landschap behoeven geen specifiek groenscherm om tot een landschappelijke inkadering te komen. De fruitstreek wordt gekenmerkt door landbouwzetels langs lokale wegen, omgeven door de boomgaarden. Dit geldt ook voor deze aanvraag. Het behouden en/of bijkomend voorzien van de typische fruitboomrijen langs de eigendomsgrenzen op perceelsniveau volstaat al in deze landschappelijk waardevolle omgeving. Indien aan de aanvraag hiertoe de nodige voorwaarden gekoppeld worden, is het gevraagde bestaanbaar op de voorgestelde locatie en wordt de goede ruimtelijke ordening in de omgeving niet in het gedrang gebracht."

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling heeft hieromtrent ten andere tevens een gunstig advies uitgebracht.

Uit de plannen blijkt bovendien dat de constructies worden aangebouwd aan het bestaande gebouw zonder dat dit een diepere insnijding in het landschap tot gevolg heeft: noch de loods, noch het verblijf voor de seizoenarbeiders evenmin als de nieuwe sorteerhal worden dieper in het agrarisch gebied ingeplant; deze constructies zijn aldus zowel qua vorm als qua materiaalgebruik ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar op de voorgestelde locatie.

Deze tijdelijke verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders zal ook geenszins aanleiding geven tot onaanvaardbare lawaaihinder of, zoals verzoekers voorhouden, inbreuk op de privacy; immers, dit gebouw ligt op ruim 50 meter afstand van het woonhuis van verzoekers en wordt ten andere afgeschermd door de eigen loods van verzoekers.

Met betrekking tot de inplantingszone van de nieuwe sorteerloods wordt in het bestreden besluit terecht overwogen dat de regularisatieaanvraag om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te wijzigingen van minimaal 7m naar minimaal 3.65 m ruimtelijk en stedenbouwtechnisch aanvaardbaar is.

Het betreft hier immers slechts één bouwlaag waarbij de gevels worden afgewerkt met rood metselwerk en waarbij werd voorzien dat er in de zijgevel geen raam- of deuropeningen zullen worden aangebracht.

Er kan in alle redelijkheid worden gesteld dat gezien de geringe kroonlijsthoogte, de gekozen gevelmaterialen en de zone-eigen ligging, de gemeten afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens stedenbouwtechnisch aanvaardbaar zijn.

Desalniettemin wordt er in de vergunning als bijkomende voorwaarden opgelegd, en dit teneinde iedere mogelijke vorm van hinder aan de omgeving te voorkomen, dat de betonverhardingen voor de sorteerloods worden beperkt tot een breedte van 8m, aan te leggen rechts voor de sorteerloods (ter hoogte van de poort) en dat in de 3.65m brede grasstrook tussen de sorteerloods en de linker zijdelingse perceelsgrens er een lineaire laagstam fruitbomenrij wordt aangeplant, als tevens dat de laagstam fruitbomenrijen in de voortuinstrook ter hoogte van de linker perceelsgrens, voor zover ze de 8m brede, nieuwe betonstrook niet hinderen, integraal behouden blijven.

...

De tussenkomende partijen voegen nog het volgende toe:

“ ...

(6.3.1. a)

In het derde middel voeren verzoekers aan dat in de bestreden beslissing niet voldoende zou zijn gemotiveerd dat de aangevraagde constructies aanvaardbaar zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Meer bepaald lijken zij van mening te zijn dat het “esthetisch criterium” dat zij voorop stellen, niet afdoende werd onderzocht.

Dit is geenszins correct. Reeds door het College werd de verenigbaarheid van de aangevraagde constructies met de bestemming van het gebied ter dege onderzocht. Ook het PSA en de deputatie kwamen later tot de bevinding dat het aangevraagde verenigbaar was met de bestemming van het gebied. Dit wordt gemotiveerd, zonder dat de motivering zich tot een stijlformule beperkt, zoals verzoekers beweren.

Het bestreden besluit stelt het volgende:

...

Door het College van Burgemeester en Schepenen (waar in de bestreden beslissing expliciet bij wordt aan gesloten) werd inzake de verenigbaarheid reeds het volgende gesteld:

“De klacht luidt: dat de aanvraag niet past in de landelijk omgeving en de goede ruimtelijke ordening schaadt.

a) Het landschap; de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen,

-Het project betreft de uitbreiding van een bestaand grondgebonden landbouwbedrijf (fruitteeltbedrijf).

-De omgeving langsheen de [REDACTED] is gekenmerkt door een residentiële bebouwing bestaande uit woningen gebouwd tussen 1950 en 1970, uit kleine en grote gedesaffekteerde oude hoeves en daarnaast nog verschillende actieve landbouwbedrijven. Dit zijn zowel veeteeltbedrijven, een para-agrarische bedrijf (schachthuis), akkerbouwbedrijven en fruitteeltbedrijven. Deze gebouwen liggen op regelmatige afstand verspreid langsheen de [REDACTED] en kenmerken deze straat als dusdanig.

Vele vestigingen situeren zich langs de twee wegen die parallel lopen met de Velpe o.a. de [REDACTED] ten zuiden van de Velpe en de [REDACTED] ten noorden.

Deze bedrijven zijn hier van oudsher gevestigd langs de weg die het hoofddorp Kortenaken met de kernen in buitengebied [REDACTED] verbindt. De ligging van al deze familiale bedrijven is historisch zo gegroeid.

-Het project betreft de uitbreiding van een bestaand grondgebonden landbouwbedrijf. De gevraagde uitbreiding van de koelruimte sluit in het verlengde aan bij de bestaande bedrijfgebouwen. De verblijfsplaats wordt achteraan links ingeplant en is een goede

afwerking en benutting van de ruimte. Dit alles is overdekt door zadeldaken van een gelijke schaal en hoogte. De huidige configuratie vormt (zoals op het vooroverleg gevraagd) een eenvormiger geheel dan voorheen. De sorteerloods met een lager dak wordt links van de bedrijfsgebouwen ingeplant en sluit zo aan met de bestaande loodsen op de links aanpalende eigendom.

De gebruikte materialen, zijnde gevelmetselwerk in rode steen benadrukt het geheel en sluit aan bij de voorheen gebruikte materialen bij de bouw van de bedrijfswoning en eerste koelloods. De overige wanden worden voorzien van een gelijkvormige gevelbekleding. Door deze uitwerking vormt het bedrijf een eenvormig geheel en integreert zich beter in de bestaande omgeving.

De bestaande boomgaarden vormen op zich reeds een landschappelijke inburgering en benadrukt zo het karakter van het landschap dat kenmerkend is voor de gemeente Kortenaken.

b) De voorgestelde uitbreiding gaat niet naar het noorden maar sluit zich aan de oost en westzijde van het bedrijf. Men blijft op voldoende afstand van het relictlandschap "Velpevallei" en het overstromingsgevoelig gebied.

c) Het project is gelegen langs de [REDACTED] een gemeenteweg lokale wegtype 2 met 2 rijvakken van 3m betonbaan en 1 verhoogd fietspad. Hierdoor kan de mobiliteit voor het transport van de lokale productie zonder hinder voor het hoofddorp en de het landelijk woongebied geschieden. De interne mobiliteit, zoals gepland, gebeurt op de eigen terreinen en op voldoende afstand van het openbaar weg. De geplande uitbreiding betekent niet automatisch een verhoogde mobiliteit.

d) De aanvraag voorziet geen reliefswijzigingen. De geplande uitbreidingen en verhardingen volgen het bestaande relief.

e) Vertrekkend van de bouwplannen van de sorteerloods kunnen we zeggen dat het ontbreken van ramen in de zijgevel en achtergevel, dit de hinder (geluid, licht en zicht) tot een minimum beperkt. Enkel in de voorgevel wordt een raam voorzien.

De zijgevel wordt opgericht in gevelmetselwerk in rode steen en het dak wordt geïsoleerd. Deze voorzorgen dragen bij tot het vermijden van de mogelijke geluidshinder."

De verenigbaarheid met de bestemming van het gebied is genoegzaam aangetoond en gemotiveerd.

(6.3.1. b)

Verzoekers kunnen niet begrepen worden in hun 'argumentatie' omtrent het opgelegde groenscherm. Zij stellen: er wordt een groenscherm voorzien → dit wijst op een aantasting van de landschapswaarde → de aanvraag schendt de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

Uiteraard betreft dit een ongeldige cirkelredenering. Agrarische gebouwen zijn uiteraard zelden echt een méérwaarde voor een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het blijft echter een agrarisch gebied, zodat er leefbare agrarische bedrijven moeten kunnen worden vergund. Op dit moment schermen de bestaande bomenrijen het zicht af. Het opleggen van een nieuw groenscherm in geval deze bomenrijen zouden verdwijnen, is een zeer normale voorwaarde. Door het opleggen van het groenscherm wordt des te meer ervoor gezorgd dat de aangevraagde constructies passen binnen de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

(6.3.2.)

Verzoekers beweren totaal ongefundeerd dat door de aangevraagde constructies tot over de scheidingslijn zou worden gebouwd. Deze beweringen zijn louter uit de lucht gegrepen en druisen regelrecht in tegen de gegevens van het opmetingsplan van landmeter [REDACTED].

Ze komen des te ongeloofwaardiger over nu verzoekers zelf geen greintje bewijs hiervan bijbrengen om deze claim te staven. De beweringen van verzoekers dienen dan ook ter zijde te worden geschoven.

In de bestreden vergunning staat dat de bouwvrije afstand gemiddeld 3.62 m bedraagt. Gelet op de kroonlijsthoogte tussen 3.55 en 3.54 m hoogte is dit aanvaardbaar.

Verzoekers proberen nog te doen voorkomen alsof dit zou betekenen dat er maar 3,62 m blijft tussen een enorme loods en hun woning. Indien de plannen echter worden nagekeken, blijkt dat ter hoogte van de sorteerloods van TP, enkel een andere loods staat, namelijk de loods van verzoekers zelf!

De woning van verzoekers staat veel meer naar voren op hun perceel.

Deze woning kan dan ook onmogelijk hinder ondervinden van de in de bestreden vergunning opgenomen constructies.

...

In hun wederantwoordnota volharden de verzoekende partijen in hun derde middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betogen in een eerste onderdeel van het middel in essentie dat het bestreden besluit geen afdoende motivering bevat met betrekking tot de verenigbaarheid van het gevraagde met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol gebied.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Artikel 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, luidt :

"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".

Uit deze bepaling volgt dat het gevraagde in overeenstemming moet kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

Het bestreden besluit bevat een afdoende motivering waaruit blijkt dat het gevraagde de te vrijwaren schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt. Met name bevat het besluit de volgende overwegingen:

"...

Het betreft een dubbel volwaardig landbouwbedrijf in volle uitbating. Alle gebouwen worden gebundeld opgesteld rond de bestaande bebouwing en vormen een niet afsplitsbaar geheel. Eenzelfde bouwstijl wordt voor alle gebouwen aangehouden. Het betreft voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen en verhardingen. Het overige deel van

het perceel is ingericht als fruitboomgaard met lineaire laagstambeplantingen. De omgeving is landschappelijk waardevol en wordt specifiek gekenmerkt door fruitboomgaarden zodat het gebouwencomplex met bijhorende erfbeplanting een naadloze overgang vormt met de omliggende structuren.

...

Indien de voor de streek typerende erfbeplanting, laagstam fruitbomen op evenwijdige en lineaire lijnen, op de perceelsgrenzen aangehouden blijven, stellen er zich geen problemen naar ruimtelijke inkadering binnen de landschappelijke waardevolle agrarische omgeving. Momenteel is er geen fruitbomenrij langs het gebouw op het eigen perceel voorzien. Een zone van 3,65m laat dit nochtans toe. De gewijzigde afstand tot de perceelsgrens is ruimtelijk aanvaardbaar mits een fruitbomenrij aangeplant wordt in de zijdelingse bouwvrije strook.

...

De landbouwbedrijfsgebouwen in dit landschap behoeven geen specifiek groenscherm om tot een landschappelijke inkadering te komen. De fruitstreek wordt gekenmerkt door landbouwzetels langs lokale wegen, omgeven door de boomgaarden. Dit geldt ook voor deze aanvraag. Het behouden en/of bijkomend voorzien van de typische fruitboomrijen langs de eigendomsgrenzen op perceelsniveau volstaat al in deze landschappelijk waardevolle omgeving. Indien aan de aanvraag hiertoe de nodige voorwaarden gekoppeld worden is het gevraagde bestaanbaar op de voorgestelde locatie en wordt de goede ruimtelijke ordening in de omgeving niet in het gedrang gebracht.

...

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk is. Bovendien legt het bestreden besluit niet de aanleg van een groenscherm op om het gevraagde te integreren in een open landschap. De verwerende partij stelt in het bestreden besluit vast dat het landschap gekenmerkt is door boomgaarden en dat het behouden of bijkomend voorzien van de typische fruitboomrijen langs de eigendomsgrenzen in deze landschappelijke omgeving volstaat. De in het bestreden besluit opgelegde voorwaarden naar landschappelijke integratie komen overeen met de voormelde vaststelling.

2.

In het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat er onduidelijkheid zou zijn met betrekking tot de afstand tussen de gevraagde constructies en hun woning, dat die afstand te klein zou zijn en dat hun privacy in het gedrang komt.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Met betrekking tot de inplanting van de nieuwe sorteerloods, zijnde de constructie van het gevraagde dat zich het dichtst bij het perceel van de verzoekende partijen situeert, wordt in de bestreden beslissing overwogen dat de inplantingszone ervan niet wijzigt ten aanzien van de vorige verguningsaanvraag, evenmin als de ligging en de afstand ervan tot de gebouwen uit de omgeving, dat “een afstand van meer dan 11m met de loodsen van de linker aanpalende

buurman (...) ongewijzigd (blijft) evenals de minimaal 14m brede zone tot zijn woning”, dat enkel de perceelsgrens tussen beide eigendommen verschuift zodat de sorteerloods op minimaal 3,65m van de perceelsgrens komt te liggen in plaats van 7,5m, dat de kroonlijsthoogte van de sorteerloods 3,59m bedraagt en de dakhelling 3°, dat een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte behouden blijft tot de perceelsgrens, dat dit minder is dan de foutief voorgestelde 7,5m, maar ruimtelijk niet problematisch, dat de constructie één bouwlaag betreft en de gevels worden afgewerkt met rood metselwerk, dat er verder in de zijgevel geen raam- of deuropeningen zullen aangebracht worden, dat gezien de geringe kroonlijsthoogte, de gekozen gevelmaterialen en de zone-eigen ligging, de gemeten afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens stedenbouwtechnisch aanvaardbaar zijn.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij bij deze beoordeling is uitgegaan van foutieve gegevens of ze foutief heeft beoordeeld, noch dat de beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

Met betrekking tot de privacy van de verzoekende partijen wordt in de bestreden beslissing overwogen dat “gezien de ruime afstand en de tussenligging van een omvangrijke loods op het perceel van de buurman zelf” er “bezwaarlijk gesproken worden van eventuele lawaaihinder of een inbreuk op de privacy” en dat verder “de buurman, door de aanwezigheid van laagstam fruitbomen langs zijn eigen perceelsgrenzen, geen open blik op het omliggende landschap (heeft)”.

Gezien het bovenstaande kunnen de verzoekende partijen niet gevolgd worden in hun stelling dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd zou zijn aangaande de afstand van het gevraagde tot hun eigendom.

3.

Het derde middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ