

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0977
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0814/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Philippe APPELTANS2. mevrouw Elke ALLEMAN3. de heer Ivo KNEEPKENS4. mevrouw Angela COLLA <p>vertegenwoordigd door advocaat Andy BEELEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3740 Bilzen, Grensstraat 4.</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van LIMBURG</p> <p>vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN</p>
Tussenkommende partij	<p>de bvba PALEN EN IMPREGNEERBEDRIJF LENAERS</p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Gert DAMIAANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Kolonel Dusartplein 34 bus 1</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortesseem van 16 februari 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van overdekkingen, stockageruimte en de aanleg van een hemelwaterput op de percelen gelegen te 3721 Kortesseem, Herestraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nrs. 275g, 255x en 255 v.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 november 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 12 december 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 februari 2018.

Advocaat Andy BEELEN voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Gert DAMIAANS voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 21 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortesseem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een overdekking, stockageruimte en de aanleg van een hemelwaterput, nl. het in regel stellen conform de vergunde bouwplannen cfr. bouwvergunning 28/11/2011, nl. het aanbrengen van de dakgoten en aansluiten op rioleringsstelsel en plaatsen van hemelwaterput; het regulariseren van de functie van de verhardingen als stapelplaats; het regulariseren van overdekkingen”* op de percelen gelegen te 3721 Kortesseem, Herestraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nrs. 275g, 255x en 255 v.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 deels in agrarisch gebied, deels in woongebied met landelijk karakter.

De percelen liggen ook deels binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 1, ‘Vliermaalroot Centrum’ goedgekeurd op 20 juni 1985, in een zone voor open bebouwing en zone voor koeren en hovingen.

Voor de exploitatie van de tussenkomende partij op de betrokken percelen, werden 2 milieumeldingen klasse 3 gedaan, waarvan akte werd genomen op 30 december 1996, respectievelijk op 10 augustus 2015.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 november 2015 tot en met 3 december 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 18 december 2015 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

De aanvraag heeft geen betrekking op beroepslandbouwactiviteiten.

Voor de werken die zich situeren binnen de vastgestelde en gebruikelijke woonzone bestaan geen landbouwkundige bezwaren. De twee overkappingen en een gedeelte van de verhardingen, onderwerp van deze regularisatieaanvraag situeren zich in het achterliggend agrarisch gebied. Voor deze constructies en verhardingen bestaat geen landbouwkundige noodzaak. De regularisatie kan niet worden verantwoord in kader van een beroepsmatige agrarische noch para-agrarische activiteit. Er bestaat bijgevolg geen juridische vergunningsgrond om de regularisatie te aanvaarden. De aanvraag is deels in strijd met de geldende gebiedsbestemming, zijnde agrarisch gebied.

De betrokken landbouwruimte wordt echter ruimtelijk ingesloten door diepe tuinzones van de woningen gelegen langs de Eeuwfeeststraat en de Herestraat, waardoor de lokale landbouwstructuur in wezen niet bijkomend wordt geschaad. Gelet op de ruimtelijke ligging en de eerder beperkte oppervlakte agrarisch gebied kan de bestaande toestand en houtopslag binnen het gedeelte agrarisch gebied vanuit landbouwkundig standpunt worden gedoogd, doch bestaat er geen vergunningsgrond. Vanuit landbouwkundig standpunt kan enkel een gunstig advies worden gegeven op voorwaarde dat er een planologisch initiatief voor het bedrijf wordt opgestart, of indien de vergunningsplichtige bedrijfsactiviteiten strikt beperkt blijven tot de voorliggende woonzone.

...”

De hulpverleningszone Zuid-West Limburg adviseert op 18 december 2015 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Algemene eisen vertrekkende van het KB van 7 juli 1994

(...)

9. Het aantal uitgangen wordt bepaald aan de hand van het aantal verblijvende personen en de af te leggen weg tot een veilige plaats te bereiken.

Minder dan 50 personen: 2 uitgangen.

Eén uitgang wordt toegestaan voor de lokalen, compartimenten of bouwlagen waar tijdens de normale bedrijfsactiviteiten sporadisch een beperkt aantal personen aanwezig zijn voor onderhoud en controle van de installaties.

De af te leggen weg wordt beperkt tot 30 meter tot een gemeenschappelijk deel of vluchtweg.

De inrichting voldoet hieraan niet.

(...)

*Mits naleving van de hoger vermelde opmerkingen, wordt voor de ons voorgelegde plannen een **GUNSTIG ADVIES** verleend.*

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 14 januari 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

DEEL 2: Beoordeling

Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften

De aanvraag is grotendeels verenigbaar met de voorschriften van het geldende gewestplan Sint-Truiden-Tongeren.

De aanvraag is verenigbaar met de voorschriften van het geldende BPA "Centrum 1" (Vliermaalroot), dd. 20 juni 1985, gelet opdat het bedrijf van tijdelijke aard is de percelen hun definitieve bestemming nog niet bekomen hebben.

(...)

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag openbaar gemaakt werd van 4 november 2015 tot 3 december 2015. Er werd 1 bezwaar ingediend.

(...)

Overwegende dat de bezwaren als volgt worden beoordeeld:

Het bezwaarschrift werd ontvankelijk, deels gegrond en deel ongegrond verklaard.

- *De terreinen zijn hoofdzakelijk gelegen binnen de gewestplanzonering 'woongebied met landelijke karakter'. Een beperkt gedeelte van het perceel 255V en 257G zijn gelegen in agrarisch gebied. Het advies van Departement Landbouw & Visserij stelt dat de betrokken landbouwruimte echter ruimtelijk ingesloten wordt door diepe tuinzones van de naastliggende woningen, waardoor de lokale landbouwstructuur in wezen niet bijkomend wordt geschaad. De aard van bedrijvigheid omvat louter het stockeren van materialen, niet het produceren van producten, dus met name geen industriële of ambachtelijke activiteiten, waardoor in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de overlast tot de directe omgeving tot een minimum beperkt blijft. Voor het gedeelte van de bedrijfsvoering dat gelegen is in agrarisch gebied, kan geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden en wordt dusdanig uit de aanvraag gesloten. Hiervoor dient een planologisch initiatief opgestart te worden.*
- *De voorgaande stedenbouwkundige vergunningsaanvraag diende overeenkomstig het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen niet onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek.*
- *Gelet opdat een beperkt gedeelte van de percelen 255V en 257G gelegen zijn in agrarisch gebied, kan er voor het gedeelte van de stockage en constructies waarop deze aanvraag betrekking heeft en welke gelegen zijn in agrarisch gebied geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden en wordt dusdanig uit de aanvraag gesloten. Hiervoor dient een planologisch initiatief opgestart te worden.*
- *Binnen de bebouwde kom is het wettelijk toegelaten om voor vrachtwagens en personenwagens op de openbare weg stil te staan (voor laden en lossen) of te parkeren, steeds rechts in de rijrichting. Wanneer er binnen de bebouwde kom een gelijkgrondse berm aanwezig is, hetgeen ter hoogte van deze locatie het geval is, kan er wanneer dit mogelijk is op de gelijkgrondse berm geparkeerd worden, met inbegrip van voldoende doorgangsruiimte voor voetgangers. Overigens omvat het in de hoogte stockeren van goederen een efficiënt ruimtegebruik van de beschikbare grond. Visueel hinderlijke*

stockage dient afgeschermd te worden, door middel van een ingreep te doen rondom alle perceelsgrenzen van de bedrijfssite, op uitzondering van de bestaande haagafsluiten en houten schutting, met name door het voorzien van een inheemse blad houdende haagbeplanting, waarbij de stam van de haagplant op minimum 50cm van de perceelsgrens wordt geplant en een maximumhoogte van 2,00m heeft.

- *Art. 7 van het KB 28.12.1972 en de Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, 08.07.1997, waarnaar verwezen wordt in het bezwaar hebben betrekking op bedrijven gelegen in industriegebied en zijn bijgevolg niet van toepassing binnen deze context. Een gepaste perceelsafsluiting wordt in voorgaand punt omschreven.*

- *Wat betreft de geluidshinder wordt verwezen naar de recente aktename klasse 3. Hierin werden randvoorwaarden opgelegd om de hinder te beperken. Het gestockeerde hout dient te voldoen aan de wettelijke sectorale bepalingen. Er wordt niet aangetoond dat de gestockeerde materialen in strijd zijn met de wettelijke bepalingen.*

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de werken het regulariseren van overdekkingen, stockageruimte en de aanleg van een hemelwaterput beogen.

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper, architectenbureau LVJ-architecten, Waterstraat 64, 3740 Bilzen.

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden.

Overwegende dat deze locatie reeds geruime tijd gebruikt wordt voor dergelijke bedrijfsvoering, dat gelet op de aard van de activiteit dit aanvaardbaar is binnen de gewestplanbestemming van de percelen die betrekking hebben op de aanvraag.

Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de bestaande ruimtelijke context, dat de voorliggende aanvraag door bestemming en omvang de goede ruimtelijke ordening niet schaadt en in overeenstemming is met de vereisten van een goede perceelsconfiguratie, voor wat betreft het gedeelte van de aanvraag dat gelegen is binnen de gewestplanzonering woongebied met landelijk karakter.

Overwegende dat een beperkt gedeelte van de bedrijfsvoering in agrarisch gebied gevestigd is, dat de betrokken landbouwruimte echter ruimtelijk ingesloten wordt door diepe tuinzones van de naastliggende woningen, waardoor de lokale landbouwstructuur in wezen niet bijkomend wordt geschaad. Echter kan voor het gedeelte van de bedrijfsvoering dat gelegen is in agrarisch gebied geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden en wordt dusdanig uit de huidige aanvraag gesloten. Hiervoor dient een planologisch initiatief opgestart te worden.

Overwegende dat door de aanpalende eigenaars een gemeenschappelijk bezwaarschrift werd ingediend tijdens de procedure van openbaar onderzoek, dat hierbij bewijsstukken werden gevoegd waarbij aangetoond werd dat de activiteit van de aanvrager als visueel hinderlijk ervaren wordt, dat een draadafsluiting geen doeltreffende perceelsafsluiting met visuele barrière vormt. Als ruimtelijke en visuele verbetering dient de aanvrager een ingreep te doen rondom alle perceelsgrenzen van de bedrijfssite, op uitzondering van de bestaande haagafsluiter en houten schutting, met name door het voorzien van een inheemse blad houdende haagbeplanting, waarbij de stam van de haagplant op minimum 50cm van de perceelsgrens wordt geplant en een maximumhoogte van 2,00m heeft.

Overwegende dat de uitgevoerde werken zowel qua inplanting, vormgeving als materiaalgebruik een harmonisch geheel vormen met de bestaande omliggende bebouwing. De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften en vigerende normen.

(...)

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden :

Gunstig met voorwaarden. Voorwaarden:

- *Het gedeelte van de bedrijfsvoering dat gelegen is in agrarisch gebied wordt uit de aanvraag gesloten. Hiervoor dient een planologisch initiatief opgestart te worden.*
- *Als ruimtelijke en visuele verbetering dient de aanvrager een ingreep te doen rondom alle perceelsgrenzen van de bedrijfssite, op uitzondering van de bestaande haagafsluiten en houten schutting, met name door het voorzien van een inheemse blad houdende haagbeplanting, waarbij de stam van de haagplant op minimum 50cm van de perceelsgrens wordt geplant en een maximumhoogte van 2,00m heeft*
...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 16 februari 2016 stilzwijgend een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 18 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 mei 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

01. wettelijke en reglementaire voorschriften

Het perceel is bestemd als woongebied met landelijk karakter (eerste 50m) en agrarisch gebied (achterliggend deel), volgens het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 bekrachtigd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren.

In de woongebieden met landelijk karakter gelden de voorschriften van artikels 5(1.0.) en 6(1.2.2.) en in de agrarische gebieden deze van artikel 11(4.1.) van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De aanvraag is naar bestemming verenigbaar met de voorschriften voor woongebied met landelijk karakter en strijdig met de voorschriften voor het agrarisch gebied.

Het door advocaat Andy Beelen, namens de buurtbewoners, ingenomen standpunt dat de loods deels in agrarisch gebied ligt wordt niet bijgetreden om volgende reden:

- *op het origineel bekrachtigd gewestplan dd. 5 april 1977 is het landelijk woongebied aangeduid als een stook van 50 meter palend aan de rooilijn,*
- *aan de hand van de orthofoto kan de juiste inplanting van de loods worden opgemeten, de loods werd ingeplant tot op circa 45 meter van de rooilijn (48m50 vanaf de grens van de rijweg en het fietspad), de volledige loods ligt in de eerste strook van 50 meter/woongebied met landelijk karakter.*

(...)

Voor de aanvraag werden volgende adviezen verleend:

- (...)

- een (voorwaardelijk) gunstig advies van Hulpverleningszone Zuid-West Limburg dd. 16 december 2015.

Uit deze adviezen blijkt dat (...) het voorstel strijdig is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden in het beleidsveld brandveiligheid:

- *in het brandweeradvies wordt onder punt 9 gesteld dat:
'Het aantal uitgangen wordt bepaald aan de hand van het aantal verblijvende personen en de af te leggen weg tot een veilige plaats te bereiken.
Eén uitgang wordt toegestaan voor de lokalen, compartimenten of bouwlagen waar tijdens de normale bedrijfsactiviteiten sporadisch een beperkt aantal personen aanwezig zijn voor onderhoud en controle van de installaties.
De af te leggen weg wordt beperkt tot 30 meter tot een gemeenschappelijk deel of vluchtweg .*

De inrichting voldoet hieraan niet.'

De plannen dienen aangepast te worden en opnieuw voor advies voorgelegd te worden aan de brandweer.

(...)

02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Voor de aanvraag gelden de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, er gelden geen voorschriften van een BPA, RUP of verkaveling.

De aanvraag wijkt af van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan voor wat betreft het inrichten van een zeer beperkt deel van de bedrijfssite in agrarisch gebied.

Een afwijking op de bestemmingsvoorschriften voor het agrarisch gebied is geen beperkte afwijking die de deputatie in een vergunning kan toestaan.

De aanvraag heeft betrekking op een hoofdzakelijk vergunde inrichting.

Voorliggende aanvraag is beperkt tot het regulariseren van enkele constructies met beperkte ruimtelijke impact en het regulariseren van de opslag op de vergunde verharding, er kan naar aanleiding van voorliggende aanvraag niet meer terug gekomen worden op de in het verleden verleende vergunningen voor de bedrijfssite.

De te regulariseren afdaken (56m²), regenwaterafvoeren en -put en opslag tot een maximum hoogte van 4 meter zijn in principe niet van die aard dat het bedrijf niet meer verenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving voor wat betreft functionele inpasbaarheid en mobiliteitsprofiel.

De opstelling van opslag (tot 4 meter hoogte tot op 3 meter van de perceelsgrens), tuinhuisen en speeltuigen tot op korte afstand van de perceelsgrenzen zonder afdoende groenbuffer creëert visuele hinder ten aanzien van omliggende residentiële woningen.

De goede ruimtelijke ordening kan gewaarborgd worden door aan de vergunning de voorwaarde te koppelen dat:

- *op alle perceelsgrenzen een haag aangeplant wordt zoals de bestaande haag op de voorperceelgrens,*
- *de maximale hoogte voor opslag in de zone tot op 3 meter van de perceelsgrenzen beperkt is tot de hoogte van de hagen (max. 1m80) en vanaf een afstand van 3 meter van de perceelgrens de opslaghoogte en hoogte van expositiemateriaal niet hoger mag zijn dan de afstand tot de perceelsgrens met een maximumhoogte gelijk aan de kroonlijsthoogte van de vergunde loods.*

Aan de bezwaren inzake mogelijke verkeershinder door laden- en lossen op het openbaar domein kan tegemoet gekomen worden door volgende voorwaarde aan de vergunning te koppelen:

- *er dient op het plan een zone voor laden- en lossen te worden aangeduid, deze zone voor laden en lossen dient vrijgehouden te worden, laden en lossen op het openbaar domein is verboden.*

De door omwonende aangehaalde mogelijke milieuhinder vormt geen grond waarop voorliggende stedenbouwkundige vergunning geweigerd kan worden.

Conclusie

*De afdeling adviseert de aanvraag **ongunstig** om volgende redenen:*

- *plan voldoet niet aan de normen en doelstellingen die gehanteerd worden binnen het beleidsveld brandveiligheid,*
- *onduidelijkheid in het aanvraagdossier m.b.t. eventuele processen verbaal en rechterlijke beslissingen.*
- *strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften waarvan niet op geldige wijze afgeweken kan worden voor wat betreft het aanwenden van agrarisch gebied,*

Een voorwaardelijke vergunning kan overwogen worden mits:

- *eventuele processen verbaal en rechterlijke beslissingen of een verklaring dat er over de te regulariseren werken geen proces-verbaal of rechtelijke uitspraken werden opgesteld, worden bijgebracht,*
- *het plan wordt aangepast aan de opmerkingen van de brandweer en er een gunstig brandweeradvies bekomen wordt,*
- *het plan aangepast wordt waarbij de bedrijfsactiviteiten strikt beperkt worden tot de voorliggende woonzone.*

onder de voorwaarde dat:

- *op alle perceelsgrenzen een haag aangeplant wordt zoals de bestaande haag op de voorperceelgrens,*
- *de maximale hoogte voor opslag in de zone tot op 3 meter van de perceelgrenzen beperkt is tot de hoogte van de hagen (max. 1m80) en vanaf een afstand van 3 meter van de perceelgrens de opslaghoogte en hoogte van expositiemateriaal niet hoger mag zijn dan de afstand tot de perceelsgrens met een maximumhoogte gelijk aan de kroonlijsthoogte van de vergunde loods.*

...

Op 24 mei 2016 vindt de hoorzitting plaats. Naar aanleiding van deze hoorzitting, maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 8 juni 2016 een bijkomend verslag op:

“ ...

Bijkomend werd vastgesteld dat in de nota voor de hoorzitting de toetsing aan het BPA ‘Vliermaalroot Centrum’ dd 1985 ontbrak.

Uit bijkomende toetsing aan het BPA blijkt dat de linkerhelft van het terrein (kadastrale percelen A255x/ voormalig perceel 257f en A255v/voormalig perceel 255x) herbestemd is naar ‘zone voor open bebouwing’ en ‘zone voor koeren en hovingen’, de discussie inzake de mogelijke strijdigheid met de bestemming ‘agrarisch gebied’ is hierdoor niet meer relevant.

Op het BPA-plan bestaande toestand is perceel 255x aangeduid als boomgaard, het nadien uitbreiden van de bedrijfssite tot in de BPA-zone wijkt af van de voorschriften die bepalen dat 'bestemming zone voor open bebouwing: dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen' (artikel 6) en 'zone voor koeren en hovingen: in deze zone mogen onder bepaalde voorwaarden achtergebouwen opgericht worden max. 55 m², maw. 3 meter hoog en op min. 3 meter van de perceelsgrens'.

Het regulariseren van overdekkingen op perceel 255v en stockageruimte op de percelen 255x en 255v komt niet voor vergunning in aanmerking.

Gelet op de huidige juridische context en de geuite bezwaren zijn de slaagkansen van een eventuele vergunningsbeslissing in hoger beroep nihil.

Het BPA kan gewijzigd worden (eventueel met nabestemming wonen conform het BPA) via het in opmaak zijnde RUP Kortesseem 'Bedrijvigheid' (het RUP is in fase van plenaire vergadering dd. 20 januari 2012).

...

Op 30 juni 2016 verklaart de verwerende partij het beroep gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“..."

Overwegende dat het perceel aan de Herestraat 2 in de kern van Vliermaalroot ligt; dat Vliermaalroot een woonkern in buitengebied is, omgeven door open ruimtegebied/kernlandbouwgebied (Vallei van de Mombeek (GRUP) en ruilverkaveling Vliermaalroot);

dat de Herestraat een lokale verbindingsweg type I is; dat de hoofdfunctie van de weg verbinden op lokaal niveau is; dat ontsluiten en toegang geven aanvullende functies zijn; dat rechts een vrijstaande residentiële woning ligt, links aaneengesloten historische bebouwing met daarnaast bebouwing aan het dorpsplein met kerk;

Overwegende dat Lenaers BVBA een vergunning wenst voor het regulariseren van een overdekking, stockageruimte en de aanleg van een hemelwaterput, nl.:

- het in regel stellen conform de vergunde bouwplannen cfr. bouwvergunning 28/11/2011, nl.:*
- aanbrengen van de dakgoten en aansluiten op rioleringsstelsel (voor 220m² dakoppervlakte),*
- plaatsen van hemelwaterput (15.000liter),*
- regulariseren van de functie van de verhardingen nl. stapelplaats (circa 2000m²) met opslag in zones met verschillende opslaghoogte (0,50 tot 4 meter links achteraan) en een zone voor toonruimte tuinhuis en speeltuigen tot tegen de rechter perceelsgrens,*
- regulariseren van overdekking 1, oppervlakte 24m² en hoogte=3m80 meter, ingeplant links tegen de vergunde opslagruimte, tot op 8 meter van de achterste perceelsgrens), en overdekking 2, oppervlakte 32m², en hoogte = 3m80 meter, ingeplant aansluitend bij overdekking 1 tot op circa 60cm meter van de achterste perceelsgrens).*

Overwegende dat het perceel volgens het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 bekrachtigd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren ligt in een zone die bestemd is als woongebied met landelijk karakter (eerste 50m) en agrarisch gebied (achterliggend deel);

dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening,

ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven;

dat de woongebieden met landelijk karakter overeenkomstig artikel 6 (1.2.2.) van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven; dat voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, met inbegrip van de para-agrarische bedrijven, de voorwaarde blijft gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied;

dat er dan ook steeds dient te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter; dat dit concreet betekent dat zij niet van aard mogen zijn dat zij de woon- of landbouwfunctie van het gebied verstoren; dat bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de linkerhelft van het terrein (kadastrale perceel A255x/voormalig perceel 257f en kadastraal perceel A255v/voormalig perceel 255x) opgenomen is in het BPA 'Vliermaalroot Centrum',

dat het BPA goedgekeurd werd bij ministerieel besluit van dd. 20 juni 1985,

dat voor de aanvraag de voorschriften voor 'zone voor open bebouwing' en 'zone voor koeren en hovingen' gelden,

Overwegende dat voor de aanvraag volgende adviezen werden verleend:

- een voorwaardelijk gunstig advies van het Vlaams Departement Landbouw & Visserij dd. 18 december 2015 waaruit blijkt dat de aanvraag enkel verenigbaar is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden binnen het beleidsveld landbouw onder de voorwaarde dat ofwel een planologisch initiatief voor het bedrijf wordt opgestart om het deel van het bedrijf in agrarisch gebied te regulariseren, ofwel de bedrijfsactiviteiten strikt beperkt wordt tot de voorliggende woonzone;*

- een genuanceerd advies van de brandweer Hulpverleningszone Zuid-West Limburg dd. 16 december 2015 waaruit blijkt dat het voorstel strijdig is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden in functie van de brandveiligheid. In het brandweeraadvies wordt onder punt 9 gesteld dat:*

'Het aantal uitgangen wordt bepaald aan de hand van het aantal verblijvende personen en de af te leggen weg tot een veilige plaats te bereiken.

Eén uitgang wordt toegestaan voor de lokalen, compartimenten of bouwlagen waar tijdens de normale bedrijfsactiviteiten sporadisch een beperkt aantal personen aanwezig zijn voor onderhoud en controle van de installaties.

De af te leggen weg wordt beperkt tot 30 meter tot een gemeenschappelijk deel of vluchtweg.

De inrichting voldoet hieraan niet.';

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 (gewijzigd 19 juli 2013) betreffende het integraal waterbeleid de aanvraag onderworpen dient te worden aan de watertoets;

dat het perceel niet in mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt en afwatert naar de Mombeek; dat de Mombeek een waterloop van 2de categorie is die beheerd wordt door de Watering De Herk;

dat het project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet in een overstromingsgevoelig gebied ligt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt; dat dit gecompenseerd wordt door de plaatsing van een hemelwaterput met een capaciteit, overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 1 oktober 2004 (gewijzigd 5 juli 2013);

dat het perceel in centraal rioleringsgebied ligt waar met de riolering dient aangesloten te worden op het met een operatief zuiveringsstation verbonden openbaar rioleringsstelsel; dat de aanvraag de watertoets doorstaat;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één gezamenlijk bezwaarschrift werd ingediend door omwonenden;

dat advocaat Andy Beelen namens de omwonenden in de beroepsprocedure een bijkomend bezwaarschrift dd. 2 mei 2016 indiende; dat het bezwaar het volgende inhoudt:

- het bedrijf hoort thuis in een geëigende zone voor industrie en ambacht en niet op de huidige locatie; dat de inrichting strijdig is met de voorschriften voor agrarisch gebied en woongebied met een landelijk karakter; dat er diverse steenbouwkundige inbreuken op het perceel zijn (de verhardingen, de opslag, de loods, de stalen staketsels, ...);
- visuele hinder door opslag in de hoogte;
- veiligheidsrisico veroorzaakt door laden- en lossen op het openbaar domein;
- geluidshinder door luidruchtige dieselheftruck, geurhinder en gezondheidsrisico door opslag van behandeld hout;
- dat verder gewezen wordt op de onregelmatigheid in de procedure; dat er blijkbaar na het openbaar onderzoek een gewijzigd plan zou zijn opgemaakt dat wijzigingen voorziet met betrekking tot verhardingen en de opslag in agrarisch gebied;

Overwegende dat het project niet valt onder de projecten die opgenomen zijn in bijlage I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage; dat er voor het project geen verplichtingen gelden inzake project-m.e.r.-regelgeving;

Overwegende dat voor de inrichting voor aankoop- en verkoop van geïmpregneerde tuinartikelen + aanverwante materialen twee milieumeldingen klasse 3 voorhanden zijn; dat volgende rubrieken van de indelingslijst van bijlage 1 van Vlarem I opgenomen werden in een melding klasse 3 waarvan het college van burgemeester en schepenen in zitting van 30 december 1996 akte nam:

- het lozen van huishoudelijk afvalwater (rubriek 3.2);
- inrichting voor mechanisch behandelen en vervaardigen van artikelen in hout (punt- en afkruinmachine, afkortaag en compressor) (rubriek 19.3);

dat in zitting van 10 augustus 2015 het college van burgemeester en schepenen akte nam van de melding van een actualisatie met volgende rubrieken:

- opslagplaatsen voor vloeistoffen met ontvlammingspunt tussen 55 en 100°C (rubriek 17.3.6.1°.b);
- brandstofverdeelinstallatie voor motorvoertuigen, maximaal 1 verdeelslang (rubriek 17.3.9.1°);

waarbij volgende bijzondere voorwaarde werd opgelegd naar aanleiding van diverse klachten van overlast uit de onmiddellijke omgeving als gevolg van de constructieactiviteiten op de inrichting: 'Constructieactiviteiten van welke aard dan ook (pneumatisch hameren, verzagen, montage ...) worden niet toegelaten op volgende momenten: 's ochtends vóór 8u, op zaterdagen na 13u00 en op weekdagen na 17u, evenmin op zon- en feestdagen';

Overwegende dat voor de site een stedenbouwkundige vergunning voorhanden is dd. 26 januari 1967 voor het bouwen van een drenkstation horende bij het palen en impregneerbedrijf Lenaers; dat uit de orthofoto van 1971 blijkt dat de huidige configuratie van het deel van de bedrijfssite op kadastraal perceel 257g (13are74ca) dateert van voor de inwerkingtreding van het gewestplan en vergund geacht is;

dat er een vergunning voorhanden is dd. 28 november 2011 voor het verbouwen van een loods met burelen tot een open opslagplaats;

dat een deel van de huidige bedrijfssite (kadastraal perceel A257g) en de bestaande bedrijfsconstructie hoofdzakelijk vergund zijn;

dat de opslag, overdekkingen 1 en 2 en het op de kadastrale percelen A255x en A255v ingerichte deel van de site niet door het vermoeden van vergunning zijn gedekt;

Overwegende dat volgens artikel 4.2.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een aanvraag tot regularisatie een afschrift bevat van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht;

dat de aanvrager een 'verslag van de gemeentelijk steenbouwkundige ambtenaar – terreinbezoek 7 mei 2015' bij het dossier heeft gevoegd;

Overwegende dat uit de gegevens van de Kruispuntbank van Belgische ondernemingen voldoende blijkt dat 'Palen en impregneerbedrijf Lenaers' een groothandel in hout is en geen ambachtelijk bedrijf,

dat het uitbreiden van de huidige hoofdactiviteit (handel) niet strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA waarbij artikel 6 bepaalt dat :

Zone voor open bebouwing, a. bestemming: 'Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen.';

dat er ook geen strijdigheid is met de inrichtingsvoorschriften voor de bij de handelshuizen horende zone voor koeren en hovingen; dat artikel 7 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt : 'Zone voor koeren en hovingen :

In deze zone mogen achtergebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden:

1. Zij mogen nergens op minder dan 6 meter achter de uiterste grens van de zone voor hoofd- en bijgebouwen of alleen hoofdgebouwen worden opgericht.

Zij mogen niet in de voortuinstraken of in de zijdelingse bebouwingsvrije stroken worden gebouwd.

2. Hun oppervlakte is beperkt tot het vijfde deel van het na oprichting van het hoofdgebouw vrijblijvende deel van de kavel en met een maximum van 55m².

3. Maximum hoogte 3 m tot gevelbekroning. Daken verplichtend plat. De afstand tot de laterale perceelgrens moet tenminste 3 meter bedragen. Autobergplaatsen mogen

eveneens gekoppeld worden mits een voorgaande overeenstemming met de betrokken eigenaars en indien voldaan is aan hogervermelde voorwaarden.

4. Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw.'

Overwegende dat het oprichten van kleine bijgebouwen in deze zone, alsook het gebruiken, aanleggen of inrichten van de zone voor het opslaan van allerlei materialen niet strijdig is met de bestemmingsvoorschriften;

dat de te regulariseren overdekkingen 1 en 2 (totale oppervlakte 56m²) slechts deels in het BPA liggen en qua materiaalgebruik aansluiten bij de in 2011 vergunde constructie;

dat visuele hinder ten gevolge van de opslag herleid kan worden tot een normaal niveau mits aan de vergunning de voorwaarde gekoppeld wordt dat er langs de zij- en achterperceelsgrenzen een groenscherm aangelegd dient te worden;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van overdekkingen, stockageruimte en de aanleg van een hemelwaterput onder volgende voorwaarden:

- dat tegen de zij- en achterste perceelsgrenzen dient een dichte streekeigen haag met een hoogte van 1m80 meter wordt voorzien en onderhouden, de aanleg van deze buffer maakt integraal deel uit van de vergunning en dient uitgevoerd te worden binnen het jaar na afgifte van onderhavige vergunning;*
- de geldende wetgeving en normen inzake brandpreventie dient strikt nageleefd te worden;*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Belang van de Verzoekende Partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang bij het vernietigingsberoep als volgt:

“ ...

Verzoekers beschikken over het vereiste belang bij hun beroep tot nietigverklaring.

Hun belang werd trouwens reeds erkend in de bestreden beslissing.

Verzoekers Philippe APPELTANS – Elke ALLEMAN wonen aan de Herestraat 4 te 3721 Kortesse (Vliermaalroot). Verzoekers Ivo KNEEPKENS – Angela COLLA wonen aan het Dorpsplein 10 te 3721 Kortesse (Vliermaalroot).

De bestreden beslissing heeft de terreinen aan de Herestraat 2 tot voorwerp.

Deze terreinen liggen tussen de eigendommen van verzoekers APPELTANS-ALLEMAN en deze van verzoekers KNEEPKENS-COLLA.

Op deze terreinen wordt door de BVBA LENAERS en TUINHOUT THIJS een ambachtelijk bedrijf uitgebaat dat zich bezig houdt met houtbewerking, -opslag en de verkoop van allerlei bouw- en andere materialen (zie www.tuinhoutthijs.be), hetgeen verzoekers ernstige hinder berokkent (zie ter illustratie, stukken 13-15, zie ook stuk 11: bijzondere exploitatievoorwaarden opgelegd door CBS).

De bestreden beslissing strekt tot het voorwaardelijk regulariseren van diverse door de aanvrager begane bouw misdrijven.

...”

2.

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat verzoekende partijen niet over het rechtens vereiste belang beschikken:

“ ...

Art. 4.8.11. § 1 VCRO stelt uitdrukkelijk dat beroepen bij de RvVb enkel toekomen aan belanghebbenden.

De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende [personen] worden ingesteld :

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing [of aktenaam van een melding];

Het is aan verzoekende partijen om het bewijs te leveren dat ze aan deze kwalificatie voldoen.

Verzoekende partijen dienen het bewijs te leveren dat ze hinder of een nadeel ondervinden van de bestreden beslissing. Deze hinder dient daarenboven persoonlijk, direct en actueel te zijn.

Het persoonlijk nadeel dient voldoende concreet omschreven te worden en er moet een geïndividualiseerd verband bestaan tussen het beweerde nadeel en de bestreden beslissing.

*Zo moeten verzoekende partijen onder meer aantonen hoe hun perceel gelegen is en op welke wijze zou de beweerde hinder zouden ondervinden.
(RvVb 19 juli 2011, nr. S/2011/0079)*

Het bewijs van de hinder of het nadeel moet door verzoekende partijen bewezen worden.

Verzoekende partijen maken zelfs niet eens melding van beweerd belang.

Verzoekende partijen stellen enkel dat het noodzakelijk belang zou erkend zijn geweest in de bestreden beslissing.

Verzoekende partijen kunnen niet eenvoudigweg verwijzen naar de bestreden beslissing, waarvan zij nota bene zelf de vernietiging vorderen, maar dienen conform art. 4.8.11. VCRO het belang te bewijzen.

Het loutere feit dat verzoekende partijen eigenaar zijn van aangrenzende percelen, doet uiteraard geen belang of nadeel ontstaan.

Het loutere nabuurschap volstaat op zich niet om het wettelijk voorgeschreven belang aan verzoekende partijen toe te schrijven.

Ook de eenvoudige verwijzing naar de activiteiten van de exploitant is hiervoor onvoldoende aangezien de uitvoering van de activiteiten niet ter beoordeling voorligt aan de Raad.

Het voorwerp van de vordering tot nietigverklaring betreft daarenboven een regularisatieaanvraag voor de overkappingen en de loods als tevens een vergunning voor de aanleg van en hemelwaterput.

Het is aan verzoekende partijen om aan te tonen welk nadeel zij ondervinden doordat deze vergunning wel zou afgeleverd worden. Het voorwerp van deze procedure kan niet uitgebreid worden naar de activiteiten van de exploitant of tussenkomende partij die aldaar worden gevoerd.

Inzake vaste rechtspraak van Uw Raad moet het beroep dat enkel en alleen gesteund is op het nabuurschap als argument om het nadeel te omkleden als onontvankelijk worden gewezen.

Naast het nabuurschap verwijzen verzoekende partijen enkel naar de wijze van exploitatie hetgeen echter niet het voorwerp uitmaakt van deze procedure; zelfs indien de regularisatie van de overkappingen niet zou toegestaan worden en er geen vergunning voor een hemelwaterput wordt afgeleverd, zal dit geenszins het einde van de activiteiten van tussenkomende partij en diens exploitant betekenen, omdat de exploitatie op zich geen onderwerp uitmaakt van deze vernietigingsprocedure.

*Het beroep tot nietigverklaring van de verzoekende partijen is onontvankelijk.
...*

3.

De verzoekende partijen antwoorden hierop het volgende in hun wederantwoordnota:

“ ...

Verzoekers beschikken over het vereiste belang bij hun beroep tot nietigverklaring.

Hun belang werd trouwens reeds erkend in de bestreden beslissing door de verwerende partij. Verzoekers stelden immers bij de verwerende partij administratief beroep in tegen de stilzwijgende weigering van het College. In het kader van dit administratief beroep voor de verwerende partij stelt zich dezelfde vereiste m.b.t. het belang (zie art. 4.7.21 e.v. VCRO) als thans voor Uw Raad. Het beroep van verzoekers werd door de verwerende partij in de bestreden beslissing ontvankelijk verklaard (zie stuk 1, pag. 1, bovenaan).

Het is onbegrijpelijk dat de tussenkomende partij, nota bene anders dan de verwerende partij (!), thans voor Uw Raad het belang van verzoekers komt betwisten.

Verzoekers Philippe APPELTANS — Elke ALLEMAN wonen immers aan de Herestraat 4 te 3721 Kortesseem (Vliermaalroot). Verzoekers Ivo KNEEPKENS — Angela COLLA wonen aan het Dorpsplein 10 te 3721 Kortesseem (Vliermaalroot).

De bestreden beslissing heeft de terreinen aan de Herestraat 2 tot voorwerp.

Deze terreinen liggen tussen de eigendommen van verzoekers APPELTANS-ALLEMAN en deze van verzoekers KNEEPKENS-COLLA (zie ook de aanduidingen op stuk 8). Dit wordt als zodanig trouwens ook niet betwist door de verwerende partij en de tussenkomende partij.

Op deze terreinen wordt door de BVBA LENAERS en TUINHOUT THIJS een ambachtelijk bedrijf uitgebaat dat zich bezig houdt met houtbewerking, -opslag en de verkoop van allerlei bouw- en andere materialen (zie www.tuinhoutthijs.be), hetgeen verzoekers ernstige hinder berokkent (zie ter illustratie, stukken 13-15, zie ook stuk 11: bijzondere exploitatievoorwaarden opgelegd door CBS).

Het feit dat de exploitatie-overeenkomst van 2014 die de tussenkomende partij voorlegt hiervan als zodanig relatief weinig melding maakt (zie stukkenbundel tussenkomende partij,

stuk 3 — zie nochtans art. 4 waarin duidelijk sprake is van o.a. de heftruck, de loods en de werken 'aanpassingen' aan de goederen), doet geen afbreuk aan de realiteit hiervan.

Verzoekers hebben de visuele, geluids-, geurhinder, etc. ook al veelvuldig aangeklaagd bij de gemeente Kortesse (zie bv. ook stuk 5, pag. 6 - 7 — zie ook stuk 11, pag. 1, onderaan).

De bestreden beslissing strekt nu integendeel tot het voordeligmakend regulariseren van diverse door de aanvrager begane bouwmisdrijven waar het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kortesse deze aanvraag stilzwijgend geweigerd had.

De stedenbouwkundige weigering van het CBS van de gemeente Kortesse impliceerde bovendien dat de aktenaam melding van het CBS d.d. 07.06.2016 zeker geschorst (zie art. 5 Milieuvergunningsdecreet: Het recht op exploitatie dat meldingsplichtige inrichtingen, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundige melding nodig is, ten gevolge van een melding hebben verkregen, wordt opgeschort zolang de stedenbouwkundige vergunning niet definitief is verleend of de handelingen waarvoor de stedenbouwkundige melding is verricht, niet mogen worden aangevat op grond van artikel 4.2.2, § 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.) - d.i. onuitvoerbaar - was (onverminderd het feit dat er thans nog tal van constructies aanwezig zijn op de percelen van de tussenkomende partij waarvoor zij geen stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen, oa. de diverse ca. 5m hoge stalen staketsels, zie stuk 14: diverse foto's).

Verzoekers zijn dan ook natuurlijke personen die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing in de zin van art. 4.8.11 VCRO.

...

4.

De tussenkomende partij voegt nog het volgende toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

Daarenboven staat vast dat hoewel de verzoekende partijen de mogelijkheid hebben gekregen om middels een aanvullende nota hun belang alsnog te verduidelijken, zij zich beperken tot het louter „aanhalen“ van zogenaamde geluidsoverlast en geurhinder.

(...)

In haar wederantwoordnota verduidelijkt verzoekende partijen geenszins haar zogenaamd geleden nadeel of hinder.

Verzoekende partijen verwijzen enkel naar de locatie van hun eigendom, maar zoals hierboven reeds aangehaald is het nabuurschap geen automatische gelijkstelling met het begrip 'belang' zoals omschreven in Art. 4.8.11. § 1 VCRO.

Ondanks het verzoek van tussenkomende partij, besluit verzoekende partijen enkel tot de stelling — doch zonder bewijzen — dat zij 'visuele, geluids-, geurhinder etc.' zouden ondergaan.

De visuele hinder ontgaat tussenkomende partij volledig aangezien geen enkele constructies — voorwerp van de aangevochten beslissing — zelfs hoger is dan de omheining

zoals deze op de perceelsgrens is aangebracht. Het is voor verzoekende partijen dan ook onbegrijpelijk welke visuele hinder er zou bestaan.

Ook inzake het geluidshinder is het voor tussenkomende partij volkomen vreemd te noemen welke geluidshinder de twee overkappingen veroorzaken of welke de verhardingen veroorzaken... De exploitatievergunning van tussenkomende partij is geen voorwerp van onderhavige procedure!

*Geurhinder is niet alleen volkomen subjectief, maar daarenboven doet wederom de overkappingen of de verharding geen geurhinder ontstaan .
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij stelt in essentie dat de verwijzing in het inleidend verzoekschrift naar het feit dat het belang door de verwerende partij in het kader van de administratieve beroepsprocedure werd aanvaard, onvoldoende is. Ook het loutere nabuurschap volstaat op zich niet.

De verzoekende partijen kunnen, nog volgens de tussenkomende partij, evenmin verwijzen naar de hinder afkomstig van de exploitatie. Zij besluit dat de verzoekende partijen onvoldoende aantonen welk concreet nadeel zij hebben bij het toestaan van de vergunning in het licht van het voorwerp ervan.

2.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in hun verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kunnen ondervinden waarbij zij tevens dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad evenwel rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

3.

Een "procedureel belang" louter gebaseerd op de omstandigheid dat de verwerende partij het administratief beroep ontvankelijk heeft verklaard, volstaat niet om de verzoekende partijen het bij de Raad vereiste belang te verstrekken. Er dient immers een onderscheid te worden gemaakt

tussen het georganiseerd administratief beroep enerzijds en de jurisdictionele procedure voor de Raad anderzijds, waarbij het tot de bevoegdheid van de Raad behoort om de ontvankelijkheid van een ingediende vordering te beoordelen. De Raad is dan ook niet gebonden door de beoordeling van de verwerende partij dat het administratief beroep ontvankelijk zou zijn.

4.

In hun verzoekschrift situeren de verzoekende partijen hun woningen (waarvan zij eigenaars en bewoners zijn) ten aanzien van het betrokken bouwperceel ("Herestraat 4 en Dorpsplein 10"). Ze voegen bij het verzoekschrift met hun stuk 8 een luchtfoto met aanduiding van hun percelen ten opzichte van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. Hieruit blijkt dat zij onmiddellijk naast de betrokken bouwpercelen woonachtig zijn. De tussenkommende partij betwist in dit verband niet dat de verzoekende partijen wonen, waar zij stellen te wonen.

In hun verzoekschrift nemen verzoekende partijen ook hun bezwaarschrift *in extenso* over. Er wordt gewag gemaakt van geluidshinder afkomstig van de houtbewerking in de open loods en van de luidruchtige dieselheftruck, van geurhinder en gezondheidsrisico's afkomstig van de opslag van het (gecreosoteerde) hout, van visuele hinder door het uitzicht vanuit de woonpercelen op de opslag van allerlei materialen in open lucht, alsook op stalen staketsels tot vlakbij de perceelsgrenzen.

Deze visuele hinder wordt met stukken ondersteund. Met hun stukken 13 en 14 voegen zij foto's toe van het uitzicht van de percelen naar de bedrijfssite (met inbegrip van de verharding dewelke voor opslag dient) van tussenkommende partij, alsook van de ligging van de twee te regulariseren overdekkingen, dewelke aan de grens met de eigendom van derde en vierde verzoekende partijen gelegen zijn (stuk 16). Bovendien kaarten de verzoekende partijen in hun vierde middel, eerste onderdeel, de visuele hinder aan, die zal ontstaan doordat de bestreden beslissing – in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar - geen limieten oplegt inzake de stapelhoogte in functie van de hoogte van de haag, waarvan de aanplanting een vergunningsvoorwaarde uitmaakt (1,80 meter).

Daarnaast brengen zij met stuk 15 foto's bij van de mobiliteits- en parkeerhinder die zij op heden ondervinden. Deze hinder wordt verder ook aangekaart in hun vierde middel (tweede onderdeel), waarbij zij bekritisieren dat, in tegenstelling tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (het voorzien van een bijzondere zone voor laden en lossen op het plan, gekoppeld aan een verbod op laden en lossen op het openbaar domein), er in de bestreden beslissing geen voorwaarde werd voorgesteld in verband met de verkeershinder.

De verzoekende partijen maken ook in hun uiteenzetting in het verzoekschrift voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden door de bestreden beslissing, waarbij onder meer de regularisatie van de bestemming van de verhardingen als stapelplaats wordt toegestaan. Er kan immers aangenomen worden dat de regularisatie van de verhardingen (met opslagdoel) en van de overdekkingen, minstens een impact kunnen hebben naar visuele hinder toe.

3.

De exceptie wordt verworpen. Uit het dossier blijkt verder dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel beroepen de verzoekende partijen zich op de schending van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 april 1977, van artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van art. 4.4.1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet):

“ ...

De verwerende partij bevestigt op pag. 2 in de bestreden beslissing dat de percelen, voorwerp van de aanvraag, krachtens het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (KB 05.04.1977) deels gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied (zie stuk 1).

“Overwegende dat het perceel volgens het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 bekrachtigd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren ligt in een zone die bestemd is als woongebied met landelijk karakter (eerste 50m) en agrarisch gebied (achterliggend deel).”

Vooreerst vergist de verwerende partij zich evenwel waar zij stelt dat ter plaatse op de percelen Herestraat 2 de eerste 50m in woongebied met landelijk karakter zou zijn gelegen. Dit is niet juist. Het is hier enkel de eerste 40m die in woongebied met landelijk karakter is gelegen. Vanaf 40m liggen de terreinen in agrarisch gebied. Verweerster was hierop bovendien gewezen door verzoekers in de brieven d.d. 01.12.2015 en 28.04.2016 (stukken 3 en 5), maar verweerster heeft die grief vervolgens dus onvoldoende zorgvuldig behandeld en ter zake evenmin voorzien in een afdoende motivering in de bestreden beslissing. Wanneer er voordien specifieke bezwaren zijn ingediend dient de motivering desbetreffend des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te zijn.

Zowel op basis van www.geopunt.be van de Vlaamse Overheid (de loods is deels ingetekend in agrarisch gebied, zie stuk 9) - reeds overgemaakt aan verweerster voorafgaandelijk aan de bestreden beslissing - als op basis van bijkomende info verkregen van de VLM (stuk 10) blijkt dat de landelijke woonzone ter plaatse Herestraat 2 maximaal 40m diep is en geen 50m zoals verweerster overweegt. De bestreden beslissing vertrekt m.a.w. van een premisse die foutief is. De aanvraag heeft betrekking op percelen die vanaf 40m in agrarisch gebied zijn gelegen en strekt hier op generlei wijze tot het regulariseren van handelingen/ werken die betrekking hebben op landbouw in de zin van art. 11 van het KB van 28.12.1972.

Bovendien, zelfs indien zou aangenomen worden dat de eerste 50m wel in woongebied met landelijk karakter zou zijn gelegen, zoals verweerster overweegt, dan nog schendt de bestreden beslissing de bepalingen voorwerp van het middel.

Het BPA Vliermaalroot Centrum waarnaar verweerster dan in de bestreden beslissing nog verwijst kan ter zake dan immers voor het deel in agrarisch gebied nog geen soelaas bieden. Verweerster bevestigt immers zelf in de beslissing dat zelfs wanneer uitgegaan wordt van 50m in woongebied met landelijk karakter, de percelen nog altijd maar maximaal ten dele in dit woongebied en het BPA liggen. Aldus liggen zij dan nog altijd deels in het agrarisch gebied (onverminderd de vraag of de aanvraag zelf wel strookt met de voorschriften van dit BPA, cf. infra):

“Overwegende dat de linkerhelft van het terrein...opgenomen is in het BPA ‘Vliermaalroot Centrum’, dat het BPA goedgekeurd werd bij ministerieel besluit van 20 juni 1985....”

“...dat de te regulariseren overdekkingen 1 en 2 (totale oppervlakte 56m²) slechts deels in het BPA liggen....”

Zie ook verslag PSA (waarin eveneens verkeerdelijk werd uitgegaan van 50m landelijke woonzone, stuk 2):

“De aanvraag wijkt af van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan voor wat betreft het inrichten van een zeer beperkt deel van de bedrijfssite in agrarisch gebied. Een afwijking op de bestemmingsvoorschriften voor het agrarisch gebied is geen beperkte afwijking die de deputatie in een vergunning kan toestaan”.
...

2.

De verwerende partij antwoordt in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

Ons college wenst allereerst, ter weerlegging van dit middel, te verwijzen naar de overwegingen in het bestreden besluit waaruit de volgende bevindingen blijken aangaande de planologische bestemming van de kwestieuze percelen:

- de linkerhelft van de projectsite, nl. de percelen momenteel kadastraal genummerd 255X en 255V zijn volledig, tot aan de achterste perceelsgrens, gelegen binnen de contouren van het BPA “Centrum 1 (Vliermaalroot) – wijzigingsplan”, zoals goedgekeurd bij M.B. van 20 juni 1985; het grootste deel van perceel 255X is bestemd tot “zone voor open bebouwing”, het overige deel van perceel 255X en het hele perceel 255V is bestemd tot “zone voor koeren en hovingen”; voor deze percelen zijn de gewestplanbestemmingen van woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied niet van toepassing
- het perceel momenteel kadastraal gekend onder nr. 257G, waarop de bestaande en vergunde loods/magazijn is ingeplant, is volgens het gewestplan gelegen in de zone “woongebied met landelijk karakter”.

Aangaande de stelling van de verzoekende partijen, gestaafd met digitale uitvergroete outprints van het gewestplan, dat de diepte van het landelijk woongebied ter plaatse slechts 40 meter zou zijn, wenst ons college tegen te werpen:

1. dat enkel de originele kaart van het goedgekeurde gewestplan op schaal 1/10.000 juridische kracht heeft, zoals ook bevestigd in de gevestigde rechtspraak van uw Raad; uw Raad neemt aan dat een grafische digitale versie van het gewestplan niet aangemerkt kan

worden als een officiële reproductie van de originele juridische documenten; de grafische kaart waarnaar de verzoekende partijen verwijst, heeft geen verordenende kracht; de gedigitaliseerde versie is geen eensluidend verklaarde versie van de bij het gewestplan gevoegde kaartbladen waarop de bestemmingen van de betrokken gebieden worden aangegeven; de Vlaamse overheid vermeldt met betrekking tot de door haar op de betrokken website ter beschikking gestelde gedigitaliseerde plannen uitdrukkelijk het volgende:

"Deze digitale versie is geen juridisch document; deze grafische digitale versie van de gewestplannen kan dan ook in geen enkel geval beschouwd worden als officiële reproductie van de originele en analoge juridische documenten."

De kaarten van GIS Vlaanderen moeten derhalve met de nodige voorzichtigheid worden bekeken en geïnterpreteerd, gezien er in grensgebieden vaak kleine verschuivingen waarneembaar zijn.

2. dat eenvoudig nazicht van het uittreksel van het originele gewestplan met schaal 1/10.000 (zie ook stuk nr. 22) duidelijk maakt dat de breedte van het landelijk woongebied (0,5 cm op plan gemeten) overeenkomt met 50 meter diepte vanaf de Herestraat, wat overigens de gebruikelijke diepte is van stroken van landelijk woongebied langs de wegen; er is geen enkele reden om aan te nemen dat het landelijk woongebied hier minder diep zou zijn dan algemeen gangbaar.

Uit het voorgaande, samen bekeken met de vergunde plannen (stuk nr. 17.1), evenals de plannen zoals gevoegd bij het beroepschrift van de om tussenkomst verzoekende partij (zie stuk nr. 1.4)., volgt dan ook dat de aanvraag voor het regulariseren van de stockage van houten materialen, van de overdekkingen en van de hemelwaterput/infiltratievoorziening gelegen is binnen de zone voor open bebouwing en de zone voor koeren en hovingen, voor zover het aangevraagde gelegen is op de percelen 255X en 255V enerzijds en binnen de zone voor landelijk woongebied, voor zover het aangevraagde gelegen is op perceel nr. 257G anderzijds.

Dit standpunt werd ook zo ingenomen in het bestreden besluit.

De PSA stelde trouwens in zijn verslag het volgende aangaande de bewering van de verzoekende partijen dat de loods deels in agrarisch gebied zou zijn gelegen:

"Het door advocaat Andy Beelen, namens de buurtbewoners, ingenomen standpunt dat de loods deels in agrarisch gebied ligt wordt niet bijgetreden om volgende reden:

- op het origineel bekrachtigd gewestplan dd. 5 april 1977 is het landelijk woongebied aangeduid als een stook van 50 meter palend aan de rooilijn,*
- aan de hand van de orthofoto kan de juiste inplanting van de loods worden opgemeten, de loods werd ingeplant tot op circa 45 meter van de rooilijn (48m50 vanaf de grens van de rijweg en het fietspad), de volledige loods ligt in de eerste strook van 50 meter/woongebied met landelijk karakter.*

Ter bevestiging van deze conclusie kan nog worden verwezen naar stuk nr. 23 van het bijgevoegde dossier.

Ons college heeft dan geoordeeld dat het aangevraagde in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA, voor zover toepasselijk en eveneens, onder de gestelde

voorwaarden, verenigbaar was met het landelijk woongebied en de onmiddellijke omgeving, in de mate dat het BPA niet toepasselijk is.

Het eerste middel van de verzoekende partijen dat uitgaat van de premisse dat de aanvraag gedeeltelijk gelegen is in agrarisch gebied volgens het gewestplan, mist dan ook feitelijke grond en moet verworpen worden.

...

3.

De tussenkomen partij stelt op haar beurt in haar schriftelijke uiteenzetting het volgende:

“ ...

Vooreerst dienen verzoekende partijen uiteraard voor elk deelaspect van de vergunning aan te tonen dat het voorwerp van de regularisatie ook effectief in agrarisch gebied gelegen zijn.

Het voorwerp van de aangevochten beslissing betreft immers enkel de overdekkingen en de stockageruimte en geenszins de totaliteit van het perceel en gebouwen.

Verzoekende partijen vervallen enkel in algemeenheden zonder in detail en gegrond haar middel te bewijzen.

Daarenboven kan voornamelijk verwezen worden naar het advies van afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling d.d. 18.12.2015 dat in de bestreden beslissing werd weergegeven.

Uiteraard is deze dienst het meest geschikt om een advies te geven inzake het agrarisch karakter van het beperkt gedeelte van het perceel.

Vooreerst stelt de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dat voor het gedeelte dat zich situeert binnen de woonzone er geen bezwaren bestaan.

Voorts verduidelijkt deze afdeling wel uitdrukkelijk dat het agrarisch karakter van dit perceel eerder historisch gegroeid is en niet in overeenstemming is met de werkelijke ruimtelijke situatie ter plaatse.

“De betrokken landbouwruimte wordt echter ruimtelijk ingesloten door diepe tuinzones van de woningen gelegen langs de Eeuwfeeststraat en de Herestraat, waardoor de lokale landbouwstructuur in wezen niet bijkomend wordt geschaad. Gelet op de ruimtelijke ligging en de eerder beperkte oppervlakte agrarisch gebied kan de bestaande toestand en houtopslag binnen het gedeelte agrarisch gebied vanuit landbouwkundig standpunt worden gedoogd...”

Het is uiteraard aan verzoekende partijen om het bewijs te leveren dat het voorwerp van de afgeleverde vergunning in agrarisch gebied is gelegen.

Indien de overkappingen en stapelrekken niet in agrarisch gebied gelegen zijn, is het middel sowieso ongegrond.

Vervolgens wordt uitdrukkelijk gesteld dat dit agrarisch karakter achterhaald is en dat door de woningbouw van onder meer verzoekende partijen zelf dit karakter de facto is komen te vervallen.

Daarenboven stelt art. 11 KB 28.12.1972 enkel dat er geen gebouwen mogen opgericht worden behoudens de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen of de woning van de exploitanten. Welnu, tussenkommende partij heeft geen gebouwen opgericht, evenmin die voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing.

Het agrarisch gebied beslaat daarenboven slechts 1/5 van het totale perceel van tussenkommende partij.

...

4.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota:

“ ...

De verwerende partij betwist in haar antwoordnota dat de aanvraag deels in agrarisch gebied is gelegen. Zij voert aan dat de aanvraag uitsluitend binnen het BPA is gelegen en binnen het landelijk woongebied.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing zelf het tegendeel overwogen (zie stuk 1, pag. 2):

"Overwegende dat het perceel volgens het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 bekrachtigd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren ligt in een zone die bestemd is als woongebied met landelijk karakter (eerste 50m) en agrarisch gebied (achterliggend deel)."

En daarbij heeft zij ook zelf bevestigd dat de te regulariseren overdekkingen tot vlakbij de achterste perceelsgrens komen (dus zeker in het "achterliggend deel" gelegen in agrarisch gebied hoger vermeld), alleen heeft zij daarbij dan nagelaten om te vermelden dat dit dus in agrarisch gebied is:

"Regulariseren van overdekking 1, oppervlakte 24m² en hoogte = 3m80, ingeplant links tegen de vergunde opslagruimte, tot op 8 meter van de perceelsgrens), en overdekking Z oppervlakte 32m² en hoogte = 3m80, ingeplant aansluitend bij overdekking 1 tot op circa 60cm van de achterste perceelsgrens."

Zie ook verslag PSA (waarin eveneens verkeerdelijk werd uitgegaan van 50m landelijke woonzone, stuk 2) dat bevestigt dat de aanvraag **IN IEDER GEVAL** — zelfs indien men uitgaat van 50m landelijke woonzone — nog deels in agrarisch gebied is gelegen:

"Op het origineel bekrachtigd gewestplan dd. 5 april 1977 is het landelijk woongebied aangeduid als een strook van 50 meter palend aan de rooilijn

...

De aanvraag wijkt af van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan voor wat betreft het inrichten van een zeer beperkt deel van de bedrijfssite in agrarisch gebied. Een afwijking op de bestemmingsvoorschriften voor het agrarisch gebied is geen beperkte afwijking die de deputatie in een vergunning kan toestaan.

....

De afdeling adviseert de aanvraag **ongunstig** om volgende redenen:

~...

~...

- strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften waarvan niet op geldige wijze afgeweken kan worden voor wat betreft het aanwenden van **agrarisch gebied**"

De verwerende partij kan dan ook niet in de bestreden beslissing nalaten om de aanvraag aan de gewestplanbestemming agrarisch gebied te toetsen zoals zij wel degelijk doet.

Dat de verwerende partij aldus handelt, en thans met alle middelen poogt te negeren dat de aanvraag deels in agrarisch gebied is gelegen, heeft volgens verzoekers ook mede zijn oorsprong in het feit dat de aanvrager Luc LENAERS naaste familie is van de consoorten VANDEPUT (nl. Ismena Lenaers, de dochter van de aanvrager Luc Lenaers is gehuwd met Tom Vandeput, huidig schepen van ruimtelijke ordening van de Stad Hasselt — zie ook stuk 1, pag. 2 dat vermeldt dat betrokkene als adviseur aanwezig was op de hoorzitting — de beslissing vermeldt verkeerdelijk "Tom Put") waarvan Marc VANDEPUT (vader van Tom Vandeput) tussen 2000 en 2015, zijnde 15 jaar lang, eerste gedeputeerde was van de Provincie Limburg.

Verder blijkt ook uit de gegevens verkregen van diverse andere overheden dat de aanvraag wel degelijk deels in agrarisch gebied is gelegen.

Zie www.geopunt.be (d.i. de Vlaamse Overheid) — stuk 9: waarop duidelijk te zien is dat de loods —tevens voorkomend op de aanvraagplannen — door de Vlaamse Overheid voor een significant deels ingetekend wordt in **het agrarisch gebied**. En waarop ten tweede ook nog eens te zien is dat de diepte van het voorliggend landelijk woongebied volgens de Vlaamse Overheid ter plaatse aan de betrokken zijde van de Herestraat 40m en geen 50m is. De overdekkingen en verhardingen waarvoor de regularisatie wordt aangevraagd situeren zich o.a. naast het deel van de loods dat in agrarisch gebied is gelegen. De overdekking 1 komt zelfs nog tot dicht bij de achterste perceelsgrens dan de achterkant van deze loods.

Zie het advies van de Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling d.d. 18.12.2015 aangehaald in de bestreden beslissing (zie stuk 1, pag. 1-2):

"De twee overkappingen en een gedeelte van de verhardingen, onderwerp van deze regularisatieaanvraag situeren zich in het achterliggend agrarisch gebied. Voor deze constructies en verhardingen bestaat er geen landbouwkundige noodzaak. De regularisatie kan niet worden verantwoord in het kader van een beroepsmatige agrarische noch para-agrarische activiteit. Er bestaat bijgevolg geen juridische vergunningsgrond om de regularisatie te aanvaarden. De aanvraag is deels in strijd met de geldende gebiedsbestemming, zijnde agrarisch gebied... Vanuit landbouwkundig standpunt kan enkel een gunstig advies worden gegeven op voorwaarde dat er een planologisch initiatief voor het bedrijf wordt opgestart, of indien de vergunningsplichtige bedrijfsactiviteiten strikt beperkt blijven tot de voorliggende woonzone."

*Zie de inlichtingen verkregen van de Vlaamse Landmaatschappij (stuk 10), gebaseerd op het kadasterplan en het gewestplan. Onder andere het achterste gedeelte van het perceel 257G is **agrarisch gebied**.
...*

5.

De tussenkomen partij treedt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting de uiteenzetting van de verwerende partij bij.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de verwerende partij zich op foutieve feitelijke gegevens steunt, namelijk op een verkeerde grens tussen het woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. De verzoekende partijen menen immers dat het agrarisch gebied reeds op 40 meter in plaats van op 50 meter van de rooilijn begint, en hebben dit ook reeds aangekaart in hun bezwaar- en beroepschrift.

Gelet op het gegeven dat de aanvraag zou gelegen zijn in agrarisch gebied, zou de vergunning tevens het gewestplan en het artikel 11 van het Inrichtingsbesluit schenden. Deze argumentatie werd volgens verzoekende partijen evenwel onzorgvuldig onderzocht en onvoldoende weerlegd in de bestreden beslissing. Ondergeschikt stellen zij dat, zelfs wanneer er zou worden uitgegaan van een grens op 50 meter van de rooilijn, de percelen nog steeds deels in agrarisch gebied zouden liggen.

2.1.

Het komt aan de verwerende partij toe om, wanneer er betwisting bestaat over de vraag in welke bestemmingszones het voorwerp van de aanvraag gelegen is, op basis van voldoende bewijskrachtige elementen aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, juist is. Het zorgvuldigheidsbeginsel noopt een vergunningverlenend bestuursorgaan immers haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te laten steunen op een correcte feitenvinding. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet zich informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

De verwerende partij dient derhalve niet alleen een zorgvuldig onderzoek te voeren, maar dient evenzeer haar beslissing ter zake afdoende te motiveren. Hoewel de verwerende partij niet elk (onderdeel van) een bezwaar- of beroepsargument afzonderlijk en uitdrukkelijk dient te beoordelen, moet de verwerende partij een bijzondere aandacht hebben voor deze argumenten en moet zij in de bestreden beslissing duidelijk aangeven waarom deze niet worden bijgetreden en zij aldus in andersluidende zin beslist. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat niet.

2.2.

De partij die vervolgens de beoordeling van de verwerende partij betwist, dient evenzeer op een voldoende concrete manier aan te tonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing onjuist en onzorgvuldig is. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen concreet en aan de hand van bij de VLM ingewonnen inlichtingen, waarbij de overdruk van het gewestplan over het kadasterplan werd geplaatst; en aan de hand van de weergave van het gewestplan van Geopunt, argumenteert dat een deel van het aangevraagde gelegen is in agrarisch gebied.

Het komt de Raad evenwel niet toe om aan de hand van de standpunten van de partijen uiteengezet in de procedurestukken en in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelf de „grenslijn” te bepalen tussen de bestemmingsgebieden. De Raad kan enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid bij het bepalen van de „grenslijn” haar bevoegdheid 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.

3.

Inzake de ligging van de grenslijn stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing louter:

“ ...

volgens het bij het KB van 5 april 1977 bekrachtigd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren ligt het perceel in een zone die bestemd is als woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter) en agrarisch gebied (achterliggend deel).

... ”

De Raad treedt de verzoekende partijen bij, in zoverre zij aanvoeren dat de verwerende partij hun argumentatie inzake de ligging van de grenslijn op onvoldoende wijze weerlegt. Uit de bestreden beslissing kan immers niet worden afgeleid waarom en op basis van welke gegevens de verwerende partij van mening was dat de grenslijn op 50 meter ligt, terwijl dit nochtans het voorwerp van discussie is, gezien de verzoekende partijen dit op concrete wijze betwisten, zowel in hun bezwaarschrift als naar aanleiding van het administratief beroep.

De verwerende partij spreekt de stelling van verzoekende partijen dat de grenslijn op 40 meter van de rooilijn zou liggen eenvoudig tegen, zonder evenwel afdoende te verduidelijken hoe zij tot dit andersluidende standpunt komt. De Raad kan hierbij enkel rekening houden met de in dat verband in de bestreden beslissing opgenomen overwegingen. De nadere toelichting van de verwerende partij in haar antwoordnota is dan ook niet dienend en kan niet verhelpen aan het vastgesteld motiveringsgebrek.

Er kan naar het oordeel van de Raad in redelijkheid niet worden betwist dat een zorgvuldige en accurate zonering van het voorwerp van een vergunningsaanvraag vrij essentieel is met het oog op de beoordeling ervan. Dit laatste geldt in het bijzonder wanneer daaromtrent discussie blijkt te bestaan.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel beroepen de verzoekende partijen zich op de schending van de artikelen 6-7 van het BPA Vliermaalroot Centrum (goedgekeurd bij ministerieel besluit van 20 juni 1985, van art. 4.3.1 VCRO, van art. 4.4.1 en art. 4.7.23 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet:

“ ...

Eerste onderdeel

De verwerende partij beslist dat de aanvraag verenigbaar is met art. 6-7 van het BPA Vliermaalroot Centrum onder de primaire motivering dat er rekening houdende met gegevens van de KBO op de percelen door de aanvrager LENAERS bvba geen ambachtelijk bedrijf wordt uitgebaat maar een groothandel in hout, hetgeen te kwalificeren is als een “handelshuis” in de zin van voormeld art. 6 (stuk 1):

*“Overwegende dat uit de gegevens van de Kruispuntbank van Belgische ondernemingen voldoende blijkt dat ‘Palen en impregneerbedrijf Lenaers’ een groothandel in hout is en **geen ambachtelijk bedrijf**, dat het uitbreiden van de huidige hoofdactiviteit (handel) niet in strijdigheid is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA waarbij artikel 6 bepaalt dat:*

Zone voor open bebouwing, a. bestemming: dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen;...”

Dit standpunt kan niet bijgetreden worden.

Er wordt op de kwestieuze percelen wel degelijk een ambachtelijk bedrijf uitgebaat, laat staan een bedrijf dat te kwalificeren zou zijn als een louter “handelshuis” in de zin van art. 6 van het BPA (stuk 12), noodzakelijk om zich op dit artikel 6 te kunnen beroepen.

Verweerster was bovendien gewezen op die ambachtelijke activiteiten in de brieven van verzoekers d.d. 01.12.2015 en 28.04.2016 (stukken 3 en 5).

De KBO waarnaar verweerster zelve in de bestreden beslissing verwijst vermeldt volgende ambachtelijke activiteiten m.b.t. (stukken 6-7):

** 0422.139.050 (d.i. Lenaers bvba) op de terreinen Herestraat 2 te Kortesseem:
(figuur)*

** 0544.591.751 (d.i. de natuurlijke persoon Glen Thijs, die middels Tuinhout Thijs als gerant fungeert voor Lenaers bvba) eveneens op de terreinen Herestraat 2 te Kortesseem:
(figuur)*

Verweerster heeft de gegevens van de KBO waarnaar zij verwijst dus duidelijk zéér “selectief” gelezen.

Bij beslissing d.d. 07.06.2016 werd door het CBS van de gemeente Kortesseem bovendien ook akte genomen van de volgende milieuvergunningsplichtige ambachtelijke handelingen en activiteiten op de terreinen aan de Herestraat 2 te Kortesseem (stuk 11):

- *rubriek 3.2.*
- *rubriek 19.3. (mechanisch behandelen en vervaardigen van artikelen uit hout met geïnstalleerde totale drijfkracht van 8,8kw, bestaande uit:*
 - *1 punt- en afkruinmachine 3,3kw*
 - *1 afkortzaag 1,1 kw*
 - *1 compressor 4,0 kw*
- *Rubriek 17.3.6.1°, b*
- *Rubriek 17.3.9.1*

In de voorwaarden van die beslissing werd door het CBS van de gemeente Kortesseem zelfs bij wijze van bijzondere exploitatievoorwaarde (aanvullende op de algemene en de sectorale exploitatievoorwaarden van het VLAREM) opgelegd aan de uitbater om de geluidshinder van zijn ambachtelijke werkzaamheden met pneumatisch materiaal te beperken en in een geluidsgeïsoleerde ruimte uit te voeren en alle machine werkzaamheden in een afgesloten ruimte uit te voeren.

Bovendien had de PSA in zijn verslag d.d. 13.05.2016 ook al gewezen op de eerder verleende aktenames/ meldingen voor milieuvergunningsplichtige ambachtelijke activiteiten (zie verslag PSA, pag. 8-9, stuk 2).

Verweerster had hier rekening mee moeten houden conform art. 4.7.23 VCRO maar zij rept met geen woord over deze aktenames in de bestreden beslissing:

Art. 4.7.23. §1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De overheid die over de aanvraag beslist moet bij de feitenvinding behoorlijk zorgvuldig te werk gaan en met de meest recente en accurate gegevens rekening houden bij haar beslissing (zie bv. R.v.st., nr. 194.978, 30.06.2009):

“Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing vermag te nemen, wat inhoudt dat het bestuur bij de besluitvorming met de meest recente en accurate gegevens rekening houdt”.

Het onderdeel is gegrond.

Tweede onderdeel

De verwerende partij bevestigt op pag. 3 in de bestreden beslissing dat de opslag alsook de overdekkingen 1 en 2 op de percelen A255x en A255v niet door een vermoeden van vergunning zijn gedekt (stuk 1).

Zij overweegt vervolgens dat de regularisatie hiervan niet strijdig is met art. 7 van het BPA.

Dit standpunt kan niet bijgetreden worden.

- Vooreerst laat artikel 7 BPA in de zone voor koeren en hovingen geen stapel- of opslagactiviteiten toe, enkel achtergebouwen en dan nog mits specifieke inplanting, beperkte oppervlakte en beperkte hoogte (zie stuk 12).

I.c. is de zone voor koeren en hovingen volledig ingenomen middels opslag van hout en andere bouwmaterialen. Daarbij wordt bovendien gebruik gemaakt van stalen staketsels van +4m hoog om de opslag zoveel als mogelijk te maximaliseren (zie ook stuk 13). Deze opslag en de staketsels waarvan daarbij gebruikt wordt gemaakt zijn bijgevolg wel degelijk strijdig met art. 7 van het BPA.

Verweester was van dit alles bovendien zeer goed op de hoogte, o.a. ingevolge de brieven van verzoekers d.d. 01.12.15 en 28.04.16, en zij vermeldt die kennis trouwens zelf in de bestreden beslissing (zie stuk 1, pag. 3, onderaan: "...de stalen staketsels...") maar zij betreft dit gegeven dus vervolgens nergens in de beoordeling van de regularisatie-aanvraag.

De overheid die over de aanvraag beslist dient nochtans op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel met de bestaande inrichting in zijn geheel rekening te houden, waar dit immers impliceert dat een overheid gehouden is de juistheid, de waarachtigheid en de volledigheid te toetsen van de feiten zoals die door de aanvrager worden voorgesteld (zie bv. R.v.st., nr. 33.645, 19.12.1989).

De overheid die over de aanvraag beslist moet bij de feitenvinding behoorlijk zorgvuldig te werk gaan en met de meest recente en accurate gegevens rekening houden bij haar beslissing (zie bv. R.v.st., nr. 194.978, 30.06.2009):

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing vermag te nemen, wat inhoudt dat het bestuur bij de besluitvorming met de meest recente en accurate gegevens rekening houdt.

-Ten tweede bepaalt art. 7 BPA dat in deze zone achtergebouwen maar opgericht mogen worden onder voorwaarden:

1. Zij mogen nergens op minder dan 6 m achter de uiterste grens van de zone voor hoofd- en bijgebouwen (of alleen hoofdgebouwen) worden opgericht.

Dit is i.c. wél het geval. Uiteraard wordt hier bedoeld de voorziene zone voor hoofd- en bijgebouwen opgenomen in het BPA. De betrokken overkappingen liggen wel degelijk veel meer dan 6 meter achter deze grens. Op basis hiervan kan dus niet verwezen worden naar het BPA om dit te regulariseren. Men kan ook niet verwijzen naar de loods op perceel 257G, aangezien dit perceel niet in het BPA is opgenomen.

2. Hun oppervlakte is beperkt ... met een maximum van 55 m².

Dit maximum wordt i.c. wel overschreden voor wat de kavel gelegen in BPA Vliermaalrootcentrum betreft. De overkapping 1 en 2 impliceren immers een oppervlakte van 56 m². De PSA had hier bovendien in zijn verslag ook uitdrukkelijk op gewezen (zie stuk 2 - verslag PSA, pag. 1, bovenaan: 32m² + 24m²) zodat verweester hier andermaal art. 4.7.23 VCRO schendt. Er staan bovendien vooraan links op betrokken perceel al twee

overkappingen, die waarschijnlijk bewust niet in regularisatie werden opgenomen (zie stuk 16). Deze beide overkappingen zijn ongeveer 6m x 3m, dus in het totaal 36m². Dit tezamen met de overkappingen 1 en 2 waarvoor wel regularisatie wordt aangevraagd is zelfs 92m², dit is bijna 2x zoveel als het BPA maximaal toelaat.

3.1. Maximum hoogte 3 m tot gevelbekroning.

Zoals uit de plannen van de regularisatie aanvraag bereikt de overkapping 1 een hoogte van 3,40 meter tot 3,80 meter en de overkapping 2 een hoogte van 3,40 meter (zie bv. stuk 17). Dit is dus strijdig met de voorschriften van het BPA.

3.2. Daken verplicht plat.

Gezien het hoogteverschil van de overkapping 1 (zie plannen, stuk 17: 3,80m -> 3,40m) is dit een hellend dak.

3.3. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet tenminste 3m bedragen.

Ook dit is niet voldaan. Overkappingen zijn links volledig tot tegen perceelsgrens 257G. Achteraan reiken ze tot op 60 cm van perceelsgrens. De PSA had hier bovendien in zijn verslag ook uitdrukkelijk op gewezen (zie stuk 2 - verslag PSA, pag. 1, bovenaan: "...overdekking 2...ingeplant aansluitend bij overdekking 1 tot op circa 60cm van de achterperceelsgrens"). Verweerster schendt hier bijgevolg ook andermaal art. 4.7.23 VCRO.

4. Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de overkappingen qua materialengebruik aansluiten bij de in 2011 vergunde constructie. Men kan echter niet verwijzen naar dit gebouw dat buiten de BPA Vliermaalrootcentrum ligt. 'Hoofdgebouw' verwijst immers naar de hoofdgebouwen opgericht binnen het BPA.

Het onderdeel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt in haar antwoordnota:

"...

Ons college kan voor de weerlegging van dit middel verwijzen naar de desbetreffende overwegingen in het bestreden besluit, waaruit de toetsing met de voorschriften van het BPA blijkt.

Deze overwegingen luiden als volgt:

"(...)

Overwegende dat de linkerhelft van het terrein (kadastrale perceel A255x/voormalig perceel 257f en kadastraal perceel A255v/voormalig perceel 255x) opgenomen is in het BPA 'Vliermaalroot Centrum',

dat het BPA goedgekeurd werd bij ministerieel besluit van dd. 20 juni 1985,

dat voor de aanvraag de voorschriften voor 'zone voor open bebouwing' en 'zone voor koeren en hovingen' gelden,

(...)

Overwegende dat uit de gegevens van de Kruispuntbank van Belgische ondernemingen voldoende blijkt dat 'Palen en impregneerbedrijf Lenaers' een groothandel in hout is en

geen ambachtelijk bedrijf, dat het uitbreiden van de huidige hoofdactiviteit (handel) niet strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA waarbij artikel 6 bepaalt dat:

Zone voor open bebouwing, a. bestemming: Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen.’;

dat er ook geen strijdigheid is met de inrichtingsvoorschriften voor de bij de handelshuizen horende zone voor koeren en hovingen; dat artikel 7 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt : Zone voor koeren en hovingen:

In deze zone mogen achtergebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden:

1. Zij mogen nergens op minder dan 6 meter achter de uiterste grens van de zone voor hoofd- en bijgebouwen (of alleen hoofdgebouwen worden opgericht.

Zij mogen niet in de voortuinstroken of in de zijdelingse bebouwingsvrije stroken worden gebouwd.

2. Hun oppervlakte is beperkt tot het vijfde deel van het na oprichting van het hoofgebouw vrijblijvende deel van de kavel en met een maximum van 55m².

3. Maximum hoogte 3 m tot gevelbekroning. Daken verplichtend plat. De afstand tot de laterale perceelgrens moet tenminste 3 meter bedragen. Autobergplaatsen mogen eveneens gekoppeld worden mits een voorgaande overeenstemming met de betrokken eigenaars en indien voldaan is aan hogervermelde voorwaarden.

4. Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofgebouw.’

Overwegende dat het oprichten van kleine bijgebouwen in deze zone, alsook het gebruiken, aanleggen of inrichten van de zone voor het opslaan van allerlei materialen niet strijdig is met de bestemmingsvoorschriften;

dat de te regulariseren overdekkingen 1 en 2 (totale oppervlakte 56m²) slechts deels in het BPA liggen en qua materiaalgebruik aansluiten bij de in 2011 vergunde constructie;

(...)”.

Ons college was m.a.w. van mening dat de aangevraagde handelingen (het plaatsen van de twee overdekkingen, deels op perceel 255V, het aanleggen van de stockageruimten en de verhardingen) in overeenstemming waren met de voorschriften van het BPA.

De stukken van het dossier (zie bijv. stukken nrs. 13) tonen trouwens duidelijk aan dat de hoofdactiviteit van de aanvrager het verkopen van tuinhout is, zodat in alle redelijkheid werd aangenomen dat het een handelshuis betreft in de zin van het BPA. De bijbehorende opslag van tuinmaterialen werd eveneens in overeenstemming geacht met de voorschriften van het BPA.

Wat de aangevraagde handelingen betreft voor zover gelegen op perceel 257G in landelijk woongebied is de besluitvorming eveneens duidelijk. Ons college heeft verwezen naar het bestaande en vergunde karakter van het magazijn en de bijbehorende verhardingen (horende bij de vergunde bedrijfsactiviteiten) en hiermee geoordeeld dat de aanvraag - die de regularisatie betreft van enkele constructies met eerder beperkte ruimtelijke impact en van de opslag op de reeds vergunde verharding i.k.v. de vergunde bedrijfsactiviteiten - ter plaatse aanvaardbaar was, onder de voorwaarde van afdoende groenbuffering.

Het feit dat de verharding rond het magazijn reeds vergund geacht is, blijkt trouwens uit de plannen horende bij de vergunning voor het verbouwen van de loods met bureel tot een open opslagplaats, zoals verleend bij besluit van 28 november 2011 door het college van burgemeester en schepenen van Kortesseem (zie stuk nr. 12.4) en uit de orthofoto's van 1971 en 2009 (zie stuk nr. 12.5).

Het middel is ongegrond.

“
...”

3.

De tussenkomenende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting op haar beurt:

“
...”

Het eerste onderdeel

Tussenkomenende partij is formeel en stelt uitdrukkelijk dat zij enkel fungeert als handelszaak waarbij hout wordt verkocht aan particulieren of tuinaannemers.

Tussenkomenende partij voert ter plaatse geen productie van hout of zware houtbewerkingen, dewelke gevoerd worden in Vielsalm.

Hiervan getuige ook de exploitatieovereenkomst met TUINHOUT THIJS waarbij duidelijk wordt gesteld dat het enkel om de verkoop handelt van het hout.

Eventuele inschrijving in het KBO doen uiteraard geen afbreuk aan de feitelijke werkelijkheid. Een welbepaalde inschrijving in het KBO staat geenszins gelijkgesteld met de effectieve uitvoering van deze activiteiten op het perceel.

Vennootschappen kunnen diverse inschrijvingen in het KBO nemen, maar daarom worden deze activiteiten nog niet gesteld.

Ook het argument van verzoekende partijen dat zij hiervan reeds melding hebben gemaakt in hun schrijvens, is uiteraard een non-argument.

Tussenkomenende partij is een louter verkooppunt van hout en is geen ambachtelijk bedrijf; dit wordt ook geenszins aangetoond door verzoekende partijen.

Daarenboven maakt het hoofdgebouw van tussenkomenende partij geen voorwerp uit van de bestreden beslissing; enkel de aangehaalde aspect van stockage en overdekking.

Ook het louter feit dat concludante een melding had moeten doen, doet hieraan geen afbreuk. Er zijn slechts drie machines op drijfkracht aanwezig een compressor, een punt- en afkruinmachine en een afkortzaag. Zoals reeds gesteld dienen deze machines louter en alleen om aan de kopers van het hout een service te verlenen.

Het onderdeel is ongegrond

Het tweede onderdeel

Art. 7 BPA stelt enkel welke gebouwen mogen opgericht worden in de zone voor koeren en hovingen.

Op geen enkele wijze verbiedt dit artikel welbepaalde activiteiten of het opslag van hout. Het gebruik van het perceel staat tussenkomenende partij uiteraard vrij.

Daarnaast heeft tussenkomende partij enkel twee overdekkingen aangebracht die perfect onder het toepassingsgebied van art. 7 van het BPA ressorteren.

De totale oppervlakte en afstand tot aan de perceelsgrens worden gerespecteerd.

Verzoekende partijen bewijzen geenszins het tegendeel.

Het onderdeel is ongegrond.

Het middel is ongegrond.

...

4.

De verzoekende partijen antwoorden hierop in hun wederantwoordnota:

“ ...

Verzoekers volharden in de gevoerde argumentatie. Verweerster heeft het in haar antwoordnota enkel over de bijhorende opslag van tuinmaterialen (zie antwoordnota, pag. 14, midden). De tussenkomende partij argumenteert: "Tussenkomende partij is formeel en stelt uitdrukkelijk dat zij enkel fungeert als handelszaak waarbij hout wordt verkocht aan particulieren of tuinaannemers...Hiervan getuige ook de exploitatieovereenkomst met TUINHOUT THIJS waarbij uitdrukkelijk wordt gesteld dat het enkel om de verkoop handelt van hout."

Ten eerste miskent verweerster dat de opslag i.c. naast tuinmaterialen ook o.a. hout als grondstof betreft, zoals de tussenkomende partij zelf stelt. Bovendien is die opslag op zich al erg grootschalig, reden waarom deze ook mede moet geschieden middels diverse +5m hoge stalen staketsels (zie stuk 14), welke bovendien manifest onvergund zijn (worden niet geregulariseerd door de bestreden beslissing). Dit strookt al niet met de noemer "handelshuis".

Ten tweede miskennen verweerster en de tussenkomende partij dat het hier gaat over het geheel van de ambachtelijke activiteiten waaronder, naast de opslag, ook het mechanisch behandelen en vervaardigen van artikelen uit hout. Verweerster en de tussenkomende partij verzwijgen die ambachtelijke activiteiten en evenzeer verzwijgen zij het feit dat voor deze hinderlijke ambachtelijke activiteiten door de tussenkomende partij (zie art. 4) zelfs een melding werd gedaan bij het College van Burgemeester en Schepenen waarvan aktename werd gedaan op 07.06.2016 mits toevoeging van bijzondere voorwaarden. Hiervan is trouwens ook vermelding gedaan in het verslag van de PSA (zie verslag PSA, pag. 8-9, stuk 2). De beslissing van het CBS d.d. 07.06.2016 vermeldt expliciet dat het i.c. op de terreinen gaat om een standaardhoutbewerkingsbedrijf, wat een ambachtelijk bedrijf is.

*- Zie stuk 11, pag. 2, midden: "De gemelde activiteiten vallen inderdaad onder rubriek 19.8 **standaardhoutbewerkingsbedrijf.**"*

Ook op de website van Tuinhout Thijs wordt melding gemaakt van een aantal ambachtelijke activiteiten (bv. eigen fabrikaten, productie — maatwerk, zie stuk 18).

Exploitant Glen Thijs heeft maar ook 1 vestigingseenheid en deze bevindt zich op de kwestieuze percelen aan de Herestraat 2 te Kortesseem (zie ook stuk 18). Het is dan ook hier dat hij, met hout aangeleverd door de tussenkomende partij Lenaers, allerlei speeltoestellen, tuinschermen, zandbakken, etc., fabriceert en produceert.

Tenslotte stellen verzoekers ook nog vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing d.d. 30.06.2016 een aanvullend negatief advies van de PSA d.d. 08.06.2016 heeft achtergehouden waarin nogmaals tot de strijdigheid van de aanvraag met de BPA werd geconcludeerd.

Blijkens de antwoordnota van de verwerende partij heeft de PSA immers op 08.06.2016 een aanvullende nota opgemaakt waarin hij duidelijk stelde dat de overdekkingen en de opslag/ stockage op de percelen 255V en 255X niet voor vergunning in aanmerking komen wegens strijdig met het BPA (zie antwoordnota verwerende partij, pag. 11-12).

De PSA stelde blijkens de antwoordnota van de verwerende partij in dit aanvullend advies dat een wijziging van het BPA noodzakelijk is, bijvoorbeeld via het in opmaak zijnde RUP Kortesseem bedrijvigheid (zie antwoordnota verwerende partij, pag. 12) - waarmee hij nogmaals bevestigde dat het i.c. bedrijvigheid betreft en dat de aanvraag niet onder de noemer 'handelshuis' gebracht kan worden en dat de slaagkansen van een vergunning volgens de PSA rekening houdende met de juridische context en de geuite bezwaren "nihil" waren.

Welnu, van dit aanvullend negatief advies van de PSA d.d. 08.06.2016 dat tot strijdigheid van de aanvraag met het BPA concludeerde, is geen spoor in de bestreden beslissing (zie stuk 1), nog minder bevat de bestreden beslissing in een afdoende motivering t.a.v. dit aanvullend negatief advies d.d. 08.06.2016.

De bestreden beslissing vermeldt enkel het 1^e negatieve advies van de PSA d.d. 13.05.2016 (zie stuk 1, bestreden beslissing, pag. 2, bovenaan).

(...)

De verzoekende partijen stellen vast dat de verwerende partij in de antwoordnota geen (concreet) verweer voert m.b.t. dit 2e onderdeel van het 2e middel.

De grootschalige opslag van tuinmaterialen en hout en de aanwezigheid van de diverse stalen staketsels vlakbij de perceelsgrens zijn feitelijk vaststaande gegevens (stuk 14). Verweerster slaagt er niet in een artikel uit het BPA aan te wijzen dat die concrete grootschalige stapel- of opslagactiviteiten in de betrokken zone toelaat. Op de argumenten van verzoekers gesteund op de concrete inhoud en voorwaarden vermeld in de artikelen 6 en 7 van het BPA gaat zij niet in concreto in en de tussenkomende partij evenmin.

Verder stellen verzoekers ook nog vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing d.d. 30.06.2016 een aanvullend negatief advies van de PSA d.d. 08.06.2016 heeft achtergehouden waarin nogmaals tot de strijdigheid van de aanvraag met de BPA werd geconcludeerd.

Blijkens de antwoordnota van de verwerende partij heeft de PSA immers op 08.06.2016 een aanvullende nota opgemaakt waarin hij duidelijk stelde dat de overdekkingen en de opslag/ stockage op de percelen 255V en 255X niet voor vergunning in aanmerking komen

wegens strijdig met het BPA (zie antwoordnota verwerende partij, pag. 11-12). Los van het feit dat het i.c. bedrijvigheid betreft en geen handelshuis, haalde de PSA daarbij in dit aanvullend advies d.d. 08.06.2016 ook aan dat in de zone voor koeren en hovingen op basis van de BPA-voorschriften slechts achtergebouwen mogen opgericht worden max 55m², max. 3 meter hoog en op min. 3m van de perceelsgrens (zie antwoordnota verweerster, pag. 12). De PSA concludeerde dat de slaagkansen van een vergunning "nihil" rekening houdende met de juridische context en de geuite bezwaren waren.

Welnu, van dit aanvullend negatief advies van de PSA d.d. 08.06.2016 dat tot strijdigheid van de aanvraag met het BPA concludeerde, is geen spoor in de bestreden beslissing (zie stuk 1), nog minder bevat de bestreden beslissing in een afdoende motivering t.a.v. dit aanvullend negatief advies d.d. 08.06.2016.

De bestreden beslissing vermeldt enkel het 1^e negatieve advies van de PSA d.d. 13.05.2016 (zie stuk 1, bestreden beslissing, pag. 2, bovenaan).

Het middel is dan ook manifest gegrond.

Volledigheidshalve,

De exploitatieovereenkomst die door de tussenkomende partij met Houthandel Thijs op 01.01.2014 werd afgesloten (stuk 3 van de tussenkomende partij) en op basis waarvan deze opslag geschiedt en het standaardhoutbewerkingsbedrijf wordt geëxploiteerd, dateert van na de stedenbouwkundige vergunning verleend door het CBS op 28.11.2011. Om die reden dateert ook de milieurechtelijke aktenaam en de toevoeging van voorwaarden voor deze opslag en de constructie-activiteiten van 2015-2016, en dus andermaal van na de vergunning van 28.11.2011 (stuk 11). Er is dus geenszins sprake van een vergunning van de thans bestaande toestand (o.a. de opslag) op basis van de vergunning van 2011, reden waarom de tussenkomende partij eind 2015 ook een regularisatieaanvraag heeft ingediend om de alsdan bestaande toestand (o.a. de opslag over een oppervlakte van ca. 2.000m² en de overdekkingen) te regulariseren, welke finaal geleid heeft tot de bestreden beslissing d.d. 30.06.2016.

De bestreden beslissing vermeldt dat trouwens ook uitdrukkelijk (stuk 1, beslissing d.d. 30.06.2016, pag. 2, midden):

Overwegende dat Lenaers BVBA een vergunning wenst voor het regulariseren van een overdekking, stockageruimte en de aanleg van een hemelwaterput nl.:

***Het in regel stellen conform de vergunde bouwplannen cfr. bouwvergunning 28/11/11, nl: het aanbrengen van de dakgoten en aansluiten op rioleringsstelsel (voor 220m² dakoppervlakte) plaatsen van hemelwaterput (15.000 liter)**

*** regulariseren van de functie van de verhardingen nl. stapelplaats (circa 2000m²) met opslag in zones met verschillende opslaghoogte (0,50 tot 4 meter links achteraan) en een zone voor toonruimte tuinhuis en speeltuigen tot tegen de rechterperceelsgrens**

*** Regulariseren van overdekking 1**, oppervlakte 24m² en hoogte = 3m80, ingeplant links tegen de vergunde opslagruimte, tot op 8 meter van de perceelsgrens), **en overdekking 2**, oppervlakte 32m² en hoogte = 3m80, ingeplant aansluitend bij overdekking 1 tot op circa 60cm van de achterste perceelsgrens."

Bovendien bevat die vergunning van 28.11.2011 ook geen toetsing aan het BPA (laat staan aan de concrete argumentatie van verzoekers op basis van de artikelen 6-7 hoger vermeld), laat staan een onderbouwde conclusie dat de alsdan 2011 bestaande toestand daarmee in overeenstemming zou zijn. En tenslotte werd de vergunning van 28.11.2011 verleend zonder enig voorafgaand openbaar onderzoek, i.t.t. de thans bestreden vergunning. Dat er een openbaar onderzoek had moeten plaatsvinden en dat dit niet is gebeurd, wordt door het CBS van de gemeente Kortesseem, door de verwerende partij en de tussenkomende partij ook niet betwist. Verzoekers hebben dan ook tegen die aanvraag anno 2011 zelfs geen bezwaren kunnen indienen, zij hebben hier pas recent kennis van gekregen (en desbetreffend dan ook hun protest laten gelden in de bezwaarschriften d.d. 01.12.2015 en d.d. 28.04.2016). De kwestieuze vergunning d.d. 28.11.2011 is dan ook manifest onwettig en dient voor onbestaande te worden gehouden.

Zie ook stuk 5 (1^e bezwaarschrift): Om die reden kan er i.c. dan ook door de aanvrager geen verschoning/ uitweg ten nadele van bezwaarindieners worden gezocht in de stedenbouwkundige vergunning die (ten onrechte) op 28.11.11 verleend werd voor de verbouwing van de loods op perceel 257G. In die vergunning wordt immers verkeerdelijk uitgegaan van de premisse als zou de loods in woongebied met landelijk karakter zijn gelegen. Dat is kennelijk niet het geval. Enige toetsing aan de gewestplanbestemming agrarisch gebied is afwezig in die beslissing. De kwestieuze vergunning dient dan ook voor onbestaande te worden gehouden, ook door de overheden (zie ook prof dr. M. Van Damme, "het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel", in Algemene beginselen van behoorlijk bestuur, Antwerpen, Kluwer, 1993, 149 en de diverse arresten van de Raad van State opgenomen in voetnoten 146-151, integraal van toepassing i.c.). Bovendien werd de aanvraag die op 28.11.11 vergund werd door het CBS ook niet aan enig openbaar onderzoek onderworpen. De omwonenden hebben m.a.w. ook nog eens geen enkele inspraak gehad in de totstandkoming van die beslissing.

Zie ook stuk 3 (2^e bezwaarschrift): Vooreerst betrof de stedenbouwkundige vergunning d.d. 28.11.11 enkel de verbouwing van de loods op 257G, niet de beperkte waterdoorlatende kiezelverhardingen alsdan net gerealiseerd zonder voorafgaande vergunning. Er bestaat geen vermoeden van (regularisatie) vergunning voor werken waarvoor geen (regularisatie-) vergunning is aangevraagd én vervolgens door de betrokken overheid op de in de wet voorgeschreven wijze is verleend. In die vergunning d.d. 28.11.11 werd bovendien verkeerdelijk uitgegaan van de premisse als zou die loods in woongebied met landelijk karakter zijn gelegen, enige toetsing aan de bestemming agrarisch gebied is volstrekt afwezig in die beslissing en bovendien is de betrokken aanvraag ten onrechte nooit aan enig openbaar onderzoek onderworpen.

...

5.

De tussenkommende partij voegt hier nog aan toe in de laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

Eerste onderdeel:

Tussenkommende partij is een louter verkooppunt van hout en is geen ambachtelijk bedrijf; dit wordt ook geenszins aangetoond door verzoekende partijen.

Uit de foto's (STUK 4) blijkt ook duidelijk dat ter plaatse geen productie van welke aard dan ook wordt gevoerd. Verzoekers beweren wederom dat er speeltoestellen, zandbakken en tuinschermen zouden gemaakt worden, maar bewijst dit geenszins. Daarenboven zou dit voor zover van toepassing quod non - eerder een aspect betreffen van burenhinder ten aanzien van de exploitant i.p.v. een grond tot vernietiging van de toegestane vergunningen.

Tweede onderdeel:

Verzoekende partijen vermelden steeds maatvoeringen, maar brengen op geen enkele wijze het bewijs bij dat deze beweringen ook met de werkelijkheid overeenstemmen.

Verzoekende partijen stellen veel, maar bewijzen niets.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen menen in essentie dat het voorwerp van de aanvraag onverenigbaar is met de artikelen 6 en 7 van het bijzonder plan van aanleg 'Vliermaalroot Centrum', goedgekeurd op 20 juni 1985 (hierna: het BPA), waarbij de verwerende partij ten onrechte haar bezwaren, alsook de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negeert, minstens niet afdoende weerlegt.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO, moet een stedenbouwkundige vergunning geweigerd worden indien het aangevraagde in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.

De formele en materiële motiveringsverplichting in hoofde van de verwerende partij houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de verwerende partij de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

Vermits de Raad in de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, is de Raad slechts bevoegd om na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid correct heeft uitgeoefend met name of zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad kan in het kader van deze beoordeling slechts rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

3.

De bouwplaats ligt binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Vliermaalroot Centrum' en er wordt niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag onder meer gelegen is in een zone voor "koeren en hovingen". De relevante voorschriften zijn opgenomen in artikel 7 van het bijzonder plan van aanleg en luiden als volgt:

" ...

Zone voor koeren en hovingen.

In deze zone mogen achtergebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden:

- 1. Zij mogen nergens op minder dan 6 meter achter de uiterste grens van de zone voor hoofd- en bijgebouwen (of alleen hoofdgebouwen) worden opgericht.
Zij mogen niet in de voortuinstraken of in de zijdelingse bebouwingsvrije straken worden gebouwd.*
 - 2. Hun oppervlakte is beperkt tot het vijfde deel van het na oprichting van het hoofdgebouw vrijblijvende deel van de kavel en met een maximum van 55m².*
 - 3. Maximum hoogte 3 meter tot gevelbekroning. Daken verplichtend plat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet tenminste 3 meter bedragen. Autobergplaatsen mogen eveneens gekoppeld worden mits een voorgaande overeenstemming met de betrokken eigenaars en indien voldaan is aan hogervermelde voorwaarden.*
 - 4. Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw.*
- ... "*

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde vast dat er werd afgeweken van het voorschrift dat (1) de achtergebouwen maximum 55m² mogen bedragen; (2) de achtergebouwen maximaal 3 meter hoog mogen zijn en (3) de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen.

In tegenstelling tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dewelke aldus schendingen van artikel 7.2 en 7.3 van het bijzonder plan van aanleg vaststelt, oordeelt de verwerende partij dat "er geen strijdigheid is met de inrichtingsvoorschriften voor de bij de handelshuizen horende zone voor koeren en hovingen". Zij stelt dienaangaande nog dat "de te regulariseren overdekkingen slechts deels in het BPA liggen".

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en legt daarmee aan de verwerende partij de verplichting op om het (andersluidend)verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het artikel verplicht de verwerende partij daarentegen

niet om het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen, noch om dit verslag letterlijk in de bestreden beslissing te citeren.

Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het (andersluidend) verslag. Wanneer zij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en oordeelt dat de aanvraag toch verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

5.1

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de te regulariseren overdekkingen, samen een oppervlakte van 56 m² hebben, wat de verwerende partij ook expliciet erkent in de bestreden beslissing. Hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aldus vaststelde dat de maximale oppervlakte van 55 m² werd overgeschreden, meende de verwerende partij dat dit stedenbouwkundig voorschrift niet werd geschonden gezien de *“te regulariseren overdekkingen slechts deels in het BPA liggen”*.

De verwerende partij laat echter na te verduidelijken om welk deel van de overdekkingen, en meer bepaald welke oppervlakte, dit dan concreet zou gaan. Nog los van de vraag of de eventuele gedeeltelijke ligging buiten de zone voor koeren en hovingen met zich zou kunnen meebrengen dat zonder meer aan de oppervlakenorm zou kunnen worden voorbijgegaan, kan een dergelijke vage motivering niet volstaan in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Evenmin is er in de bestreden beslissing enig spoor van een motivering terug te vinden waarom van deze norm zou kunnen worden afgeweken dan wel in welke mate ervan op geldige wijze zou kunnen worden afgeweken.

5.2

Voor wat betreft de hoogtes van de overdekkingen, stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een eerste verslag vast dat deze 3,80 meter bedroegen. In een navolgend verslag concludeert hij dat deze aldus niet voldoen aan de voorschriften van artikel 7.3 van het bijzonder plan van aanleg. De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing expliciet deze hoogtes.

De Raad stelt vast dat de vergunde plannen – in tegenstelling tot wat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en in de bestreden beslissing wordt gesteld – voor overdekking 1 hoogtes variërend van 2,60 meter tot 3,20 meter en voor overdekking 2 hoogtes variërend van 3,40 meter tot 3,80 meter aanduidt. Dit doet evenwel geen afbreuk aan de terechte vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat, minstens voor wat betreft overdekking twee, de hoogte tot de gevelbekroning in ieder geval meer dan 3 meter bedraagt.

Gelet op het feit dat er in de bestreden beslissing niet wordt gemotiveerd waarom van voormeld voorschrift zou kunnen worden afgeweken, is het betrokken voorschrift van het bijzonder plan van aanleg aldus geschonden.

5.3

Ook aangaande de afstand tot de laterale perceelsgrenzen, dient, samen met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, te worden vastgesteld dat de minimale afstand van 3 meter niet wordt gerespecteerd. Hoewel de verwerende partij uitdrukkelijk deze afstanden uit het verslag van

de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (waarbij overdekking 2 zich slechts op 60 cm van de perceelsgrens bevindt) overneemt, stelt zij geenszins waarom van de minimale afstand van 3 meter kan worden afgeweken. Het betrokken voorschrift is aldus geschonden.

5.4

De verzoekende partijen wijzen bovendien nog op het feit dat ook het voorschrift dat stelt dat daken verplicht plat dienen te zijn, niet werd nageleefd. Zij verwijzen in dat verband naar het hoogteverschil van de overkappingen, hetgeen uit de plannen af te leiden valt. De Raad stelt samen met de verzoekende partijen vast dat de daken inderdaad hellend zijn, zodat ook op dit vlak het bijzonder plan van aanleg geschonden lijkt.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middelen

De middelen dienen niet te worden onderzocht, gezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba PALEN EN IMPREGNEERBEDRIJF LENAERS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 juni 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van overdekkingen, stockageruimte en de aanleg van een hemelwaterput op de percelen gelegen te 3721 Kortesseem, Herestraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nrs. 275g, 255x en 255 v.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 juni 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER