

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1030 van 3 mei 2016
in de zaak 1112/0848/A/1/0762

In zake:

de [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christian LEMACHE
kantoor houdende te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Tom ROOSEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bernard BLANCKAERT
kantoor houdende te 3520 Zonhoven, Halveweg 96 bus 1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 27 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 10 juli 2009 onder voorwaarde ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de verbouwing en de renovatie van een vierkantshoeve.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De behandeling van de vordering, die initieel was toegewezen aan de tweede kamer, is met een beschikking van 18 april 2013 toegewezen aan de eerste kamer.

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 mei 2013, waarop de behandeling van de vordering tot vernietiging, in afwachting van een wijziging aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, uitgesteld is naar de openbare terechtzitting van 25 juni 2013.

De behandeling van de vordering is dan telkens opnieuw uitgesteld naar de openbare terechtzittingen van 3 en 17 december 2013, 24 juni en 16 december 2014, 9 juni en 1 en 8 december 2015, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy BEELEN, die loco advocaat Christian LEMACHE verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Bernard BLANCKAERT, die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

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

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

██████ verzoekt met een aangetekende brief van 5 september 2012 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 11 oktober 2012 de tussenkommende partij toegelaten in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

1.

Op 25 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen, renoveren en beperkt uitbreiden van een hoeve en dit tot tweewoonst met kangoeroewoning en aanhorigheden en ruimtes voor Bed & Breakfast en horeca”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 18 mei 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie en de verbouwing van een vierkantshoeve (woning + kangoeroewoning).

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Urgente zonevrije recreatieve constructies', goedgekeurd bij besluit van de verwerende partij van 15 juni 2006. Overeenkomstig artikel 8.28 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de hoeve – als hoeve 24 – gelegen in een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied.

Het perceel is niet gelegen in een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed meldt op 27 april 2009 dat het pand niet beschermd is en formuleert geen opmerkingen met betrekking tot de aanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden verleent op 29 mei 2009 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“...

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en project uitvoering en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper; dat het pand opgenomen is in het RUP urgente zonevrije recreatieve constructies in de open ruimte en staat daarin gekend als hoeve 24, en is opgenomen als waardevol pand. Het perceel zelf situeert zich op de grens van het landbouwgebied en het aanpalende woongebied. Het sluit er als het ware naadloos aan;

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoering en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper; dat de afgeleverde bouwvergunning dd. 18-05-2007 vervolledigd wordt t.h.v. rechter achterzijde om alzo tot een mooi en sluitend geheel te komen. Om meer licht binnen te laten in de ruimtes voor B&B (slaapvertrekken) en om meer ruimte te bekomen onder de bestaande dakkap, worden er tevens een aantal bijkomende dakkapellen voorzien aan de rechterzijde van het geheel. Het betreft dus een vierkantshoeve in de vorm van een open bebouwing met één volwaardige bouwlaag en een spel van verschillende volumes en zadeldaken;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in de bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden; dat het ontwerp volledig voldoet aan het RUP;

Dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;

...

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke beperkingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt op 24 juni 2009:

“ ...

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen is met dit plan niet in overeenstemming op volgende punten:

- *De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften*
 - *De bestemming van horeca (brasserie) is niet toegelaten.*
 - *De bestemming van 2 woningen is niet toegelaten (enkel 1 woning met maximaal 3 kangoeroewoningen is toegelaten).*
 - *De voorgestelde ‘kangoeroewoning’ wordt als een volwaardige woning gezien daar er geen enkele verbinding is met de bestaande woning (dit was in de vorige aanvraag wel het geval). Het gaat hier dus om een herbestemming naar 3 woningen. ‘Het wonen kan maximaal bestaan uit een ééngezinswoning en drie kangoeroewoningen die daar fysisch een geheel mee vormen. Meergezinswoningen zijn niet toegestaan.’*
- *De bouwcommissie dient advies te geven over de functie van nabestemmingen bij de stopzetting van de agrarische- en para-agrarische activiteit, op basis van een omgevingsrapport. Er is geen verslag van de bouwcommissie bij het dossier gevoegd.*
- *De aanvraag is in strijd met de inrichtingsvoorschriften. Het bestaande bouwvolume mag niet verder uitbreiden. Er mag geen uitbreidingsvolume voorzien worden (brasserie), net zoals weergegeven in de feitelijke en juridische toestand en indicatief in de toelichtingsnota.*
- *In bijkomende orde kan gesteld worden dat de woonkwaliteit van de studio in vraag kan gesteld worden (geen buitenruimte...), enkel 2 beperkte raamopeningen.*
- *De voorgestelde parkeer ruimte met insteekparkings is verkeerstechnisch niet verantwoord. Het aantal parkeerplaatsen behorende bij de verschillende functies is ontoereikend.*
- *In de linkerzijgevel, die gedeeltelijk gesitueerd is tegen de linkerperceelsgrens, worden er nieuwe raamopeningen gemaakt. Dit is in strijd met het burgerlijk wetboek.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden trekt op 10 juli 2009 de stedenbouwkundige vergunning van 29 mei 2009 in en weigert een stedenbouwkundige vergunning voor de aangevraagde werken.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 24 augustus 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 oktober 2009 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

1. bestemming: horeca is niet toegelaten:

In voorliggende aanvraag is de vergunde bestemming van de hoeve een ééngesinswoning en één kangoeroewoning. Er is ter plaatse geen agrarische of para-agrarische activiteit meer.

Volgens artikel 8.28.1 is i.g.v. van stopzetting van landbouwactiviteiten wonen als hoofdbestemming en tijdelijke verblijfsrecreatie als nevenbestemming binnen de zone waardevolle hoeve toegelaten.

Het RUP beschouwt een ‘tijdelijke verblijfsrecreatie’ (art.4) als: ‘jeugdvakantieverblijf, bed-and breakfast, chambres d’hôtes en gîtes’

Een brasserie valt niet onder de bepaling van een tijdelijke verblijfsrecreatie.

2. bestemming: 2 woningen niet toegelaten (enkel 1 woning met maximaal 3 kangoeroewoningen):

Het RUP omschrijft het begrip ‘kangoeroewoning’ (art.4) als: ‘een woning met permanente mantelzorg op vrijwillige basis die fysisch één geheel uitmaakt met een gewone bedrijfswoning of eengezinswoning.’ (zie ook tabel 2 van art. 7 en de omschrijving onder art. 5.2.2. van de toelichtingsnota).

Een kangoeroewoning betreft de ondergeschikte wooneenheid in een hoofdwooneenheid zijnde een ééngesinswoning of bedrijfswoning. Een kangoeroewoning onderscheidt zich van een meergezinswoning door de aanwezigheid van gedeelde ruimten met de hoofdwooneenheid.

In voorliggende ontwerp hebben de woning en 2 kangoeroewoningen geen gedeelde woonruimten.

De woonruimten zijn afsplitsbaar in 3 afzonderlijke en zelfstandige woonentiteiten.

De 3 woonentiteiten voldoen niet aan de bepalingen van het RUP.

3. advies bouwcommissie stopzetting agrarische activiteit ontbreekt:

De stopzetting van agrarische activiteit is geen voorwerp van deze aanvraag. De bestaande vergunde bestemming van de hoeve is wonen.

In voorliggende aanvraag wordt de woonbestemming wel uitgebreid met een brasserie (horecafunctie) en een bed-and breakfast (verblijfsrecreatie).

Het RUP bepaalt onder 8.28.1 dat alvorens om het even welk bouwwerk in functie van de in het artikel vermelde nabestemmingen op te richten of te verbouwen een omgevingsrapport in te dienen. De bouwcommissie moet hierover advies geven (zie ook

art. 11 met een opsomming van bouwwerken waarvoor een omgevingsrapport moet worden opgemaakt).

Een advies bouwcommissie ontbreekt.

4. aanvraag in strijd met de inrichtingsvoorschriften: bestaande volume mag niet uitgebreid worden:

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen onder artikel 8.28.2: 'De totale bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte is per zone beperkt tot het huidige, zoals weergegeven in de feitelijke en juridische toestand en indicatief in de toelichtingsnota.'

Verder bepalen de voorschriften dat de niet-bebouwde oppervlakte van een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied is in te richten als erf, tuinen, koeren, parkeergelegenheden voor de gebouwgebonden parkeerplaatsen of (publieke) doorgangen.

De voorschriften bepalen duidelijk dat in de zone die ingekleurd is als agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied geen uitbreiding van de bestaande bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte mogelijk is.

(zie ook omschrijving categorie 1 in art. 6.1.4 van de toelichtingsnota)

Huidig ontwerp voorziet in een uitbreiding aan de rechter achterzijde van de hoeve (deel brasserie) en aan de binnenkoer (traphal)

De bestaande bebouwde vloeroppervlakte wordt vergroot hetgeen niet in overeenstemming is met de bepalingen van het geldend RUP.

5. beperkte woonkwaliteit:

Het ontwerp voldoet niet aan de minimale vereisten van woonkwaliteit zoals bepaald in de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De studio op de verdieping heeft o.a. geen bruikbare buitenruimte zoals bepaald in artikel 148 en het raam van de leefruimte beantwoordt niet aan artikel 136.

Deze bepalingen zijn van toepassing gezien ze niet gewijzigd zijn door de voorschriften van het RUP (art.3.2).

6. parking verkeerstechnisch niet verantwoord:

Het aantal voorziene parkeerplaatsen voldoet aan de bepalingen van het RUP en zelfs aan de strengere bepalingen van de verordening.

Om de oppervlakte van verharding te beperken is een parking liefst zo dicht mogelijk aan de straatzijde te voorzien.

7. Openingen in linker perceelsgrens in strijd met het burgerlijk wetboek:

Ten aanzien van de in 2007 vergunde plannen worden er bijkomende raamopeningen voorzien in de linker zijgevel.

Volgens het inplantingsplan situeert een deel van de linker zijgevel zich op korte afstand (<1,90 meter) van de perceelsgrens.

De gevelopeningen geven een rechtstreeks zich op het erg van de nabuur hetgeen in strijd is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

Het beroepschrift wordt ongunstig geadviseerd omdat de aanvraag in strijd is met de bepalingen van het RUP.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming en de maximaal mogelijke vloerterreinindex.

...

Na de hoorzitting van 6 oktober 2009 beslist de verwerende partij op 12 november 2009 het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarde een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft met een aangetekende brief van 11 december 2009 de vernietiging van deze beslissing gevorderd en de Raad heeft met een arrest van 20 maart 2012 (nr. A/2012/0099) als volgt de beslissing van 12 november 2009 vernietigd:

“ ...

Overeenkomstig artikel 8.28.2 GRUP is een uitbreiding van de bestaande bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte in een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied echter niet mogelijk. Deze onmogelijkheid tot uitbreiding in casu werd reeds aangehaald in de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 24 juni 2009 ter motivering van de schorsing van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 29 mei 2009. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde in zijn verslag van 1 oktober 2009 om de gevraagde werken te weigeren, onder meer omwille van de onverenigbaarheid van de uitbreiding met artikel 8.28.2 GRUP.

Een afwijking op de maximale vloerterreinindex kan ook niet verleend worden op grond van artikel 4.4.1 VCRO aangezien het om een der uitgesloten afwijkingen gaat.

De verwerende partij meent in haar bestreden beslissing evenwel dat de aangevraagde uitbreiding toch vergunbaar is en verwijst ter motivering naar de vergunde plannen horende bij de regularisatievergunning van 18 mei 2007. Uit deze plannen zou blijken dat het gedeelte, waarvoor thans de uitbreiding wordt verleend, reeds werd aangemerkt als zone voor ‘mogelijke uitbreiding’.

De Raad kan deze stelling echter niet bijtreden. Het feit dat de zone in de plannen werd aangemerkt als een zone voor mogelijke uitbreiding, impliceert nog niet dat daardoor een concrete vergunning voor de uitbreiding van de hoeve werd verleend. Het verlenen van een dergelijke vergunning was bovendien ook op dat moment niet mogelijk, gelet op artikel 8.28.2 GRUP en de bijhorende vastgestelde feitelijke en juridische toestand. Het GRUP was reeds van toepassing op het ogenblik dat de regularisatievergunning in 2007 werd toegekend.

5.

Ook met betrekking tot de toegekende nevenbestemming ‘brasserie’ aan de uitbreiding dient de Raad vast te stellen dat het bestreden besluit onregelmatig werd genomen.

In tabel 2 onder artikel 7 GRUP worden de hoofdbestemmingen voor de verschillende bestemmingszones uit het gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan samengevat, evenals de nevenbestemmingen die binnen de aangegeven beperkingen zijn toegelaten. De verwerende partij houdt voor dat uit deze tabel kan worden afgeleid dat 'reca' een toelaatbare nevenbestemming is binnen de agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied, waardoor de brasserie toch vergunbaar zou zijn.

Deze stelling berust evenwel op een verkeerde lezing van de tabel en druist in tegen de bestemmingsvoorschriften uit artikel 8.28.1 GRUP. In tegenstelling tot wat de verwerende partij tracht aan te tonen, is de bestemming 'kleinwinkelbedrijven en reca' niet integraal toegelaten, doch slechts binnen de in de tabel aangegeven beperking 'T, tento'. Dit betekent dat de toegelaten nevenbestemming in de categorie 'kleinwinkelbedrijven en reca' wordt beperkt tot tentoonstellingsruimten, zoals ook expliciet neergeschreven in artikel 8.28.1 GRUP. Gelet op voormeld artikel en de samenvattende tabel 2 onder artikel 7 GRUP, kan een brasserie dus niet worden vergund in een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied.

Een afwijking op dit stedenbouwkundig voorschrift kan op grond van artikel 4.4.1 VCRO evenmin verleend worden aangezien de afwijking betrekking heeft op een bestemmingsvoorschrift, wat ressorteert onder de uitgesloten afwijkingen.

6.

Naast bovenvermelde vaststellingen stelt de Raad tevens vast dat met er met betrekking tot de ingediende stedenbouwkundige aanvraag geen openbaar onderzoek werd georganiseerd, zodat de verwerende partij ook helemaal niet kon oordelen over een eventuele toegelaten afwijking in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

7.

De verwerende partij had de aanvraag moeten weigeren omwille van de onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften uit het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan 'Urgente zonevreemde recreatieve constructies'. Door het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aangevraagde uitbreiding en de bestemming ervan tot brasserie schendt de verwerende partij niet alleen de artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, maar schendt zij tevens de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel aangezien de bestreden beslissing niet gesteund is op draagkrachtige motieven.

...

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 31 mei 2012 opnieuw, met herneming van de inhoud van zijn ongunstig verslag van 1 oktober 2009, een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 juni 2012 beslist de verwerende partij op 27 juni 2012 als volgt het administratief beroep van de tussenkomende partij in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Overwegende dat de hoeve [REDACTED] als hoeve 24 opgenomen is in het RUP 'Urgente zonevreemde recreatieve constructies in open ruimte'; dat het RUP op datum van 15 juni 2006 definitief goedgekeurd is door de deputatie (B.S.09/08/2006); dat het erf van de hoeve bestemd is tot een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied (artikel 8.28);

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften kunnen worden toegestaan na een openbaar onderzoek en enkel met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen;

Overwegende dat de hoeve niet gelegen is in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied; dat mits voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat geen schadelijk effect veroorzaakt wordt; dat uit het bij de aanvraag gevoegde betreffende formulier blijkt dat de voorgestelde uitvoering voldoet aan deze verordening; dat het ontwerp voorziet in een regenwaterput van 20.000 liter;

Overwegende dat de deputatie het standpunt van de beroeper bijtreedt; dat in het betrokken GRUP onder artikel 7 tabel 2 'reca' als een toelaatbare nevenbestemming wordt beschouwd; dat binnen de vierkantshoeve een kleinschalige "bed and breakfast" met 4 kamers met eetgelegenheid wordt uitgebaat welke inpasbaar is binnen het project en de omgeving; en dat er 3 woningen gesitueerd zijn rond een omsloten tuinkamer (binnenkoer); dat dit binnenhof de functie van verbinding met de zorgwoning kan vervullen; dat op 18 mei 2007 een regularisatievergunning werd verleend; dat er in deze vergunning geen sprake meer is van enige agrarische activiteit; dat de aanvraag een herstel betreft van de oorspronkelijke vierkantshoeve; dat het bouwvolume wordt afgewerkt tot één gesloten geheel, volgens de typologie van een vierkantshoeve; dat het gemeentebestuur het herstel van de oorspronkelijke vierkantshoeve onderschrijft; dat de voorgestelde woonkwaliteit en parkeerruimte voldoende is gegarandeerd;

Overwegende dat het beroep kan ingewilligd worden onder voorwaarde dat in verband met de brandweerstand, brandveiligheid en evacuatievoorzieningen van de constructie het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd;

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van artikel 4.4.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende

de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële en de formele motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partij is de aanvraag strijdig met de voorschriften van het geldend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Urgente zonevrije recreatieve constructies'.

De verzoekende partij wijst er op dat de bestaande bebouwing wordt uitgebreid, hetgeen volgens artikel 8.28.2 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ontoelaatbaar is.

Verder stelt de verzoekende partij dat de inrichting als brasserie krachtens artikel 8.28.1 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan onmogelijk is. De nevenbestemming '*kleinwinkelbedrijven en reca*' is immers niet integraal toegelaten in de betreffende zone, maar alleen voor zover het betrekking heeft op '*tento*' (= tentoonstellingsruimte).

2.

De verwerende partij verwijst naar de voorgeschiedenis en de inhoud van de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de vierkantshoeve door de uitbreiding in haar originele staat wordt hersteld, omdat de, in het verleden (illegaal) afgebroken, hoek wordt heropgebouwd.

De tussenkomenende partij benadrukt dat men binnen de contouren van de vierkantshoeve blijft.

De heropbouw strookt volgens de tussenkomenende partij met de geest van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, waarvan de stedenbouwkundige voorschriften, volgens haar, wel een uitbreiding mogelijk maken. De tussenkomenende partij verwijst ook naar de stedenbouwkundige vergunning van 18 mei 2007 met de heropbouw.

De tussenkomenende partij herhaalt dat de functie van brasserie, als onderdeel van de bestemming '*reca*', mogelijk is volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Volgens de tussenkomenende partij doet de vermelding '*tento*' (tentoonstellingsruimte) in artikel 7 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geen enkele afbreuk aan de mogelijkheid om een brasserie uit te baten. De vermelding '*tento*' moet volgens de tussenkomenende partij alleen beschouwd worden als een bijkomende toevoeging aan de reeds toegelaten bestemmingen.

Tot slot werpt de tussenkomenende partij op dat de brasserie een onderdeel is van de uitbating van de hoeve als 'bed and breakfast'.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij vooreerst dat de aanvraag strijdig is met artikel 8.28.2 van het GRUP waarin de maximaal bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte wordt bepaald. De verzoekende partij wijst er op dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vertrekt van de feitelijke toestand dat het geen volledig gesloten vierkantshoeve is en dat het ruimtelijk uitvoeringsplan het waardevol karakter van de hoeve juridisch wil verankeren.

Verder verwijst de verzoekende partij naar de beoordeling in het vernietigingsarrest van de Raad van 20 maart 2012 (nr. A/2012/0099).

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag van de tussenkomenende partij heeft betrekking op *“het verbouwen, renoveren en beperkt uitbreiden van een hoeve en dit tot tweewoonst met kangoeroewoning en aanhorigheden en ruimtes voor Bed & Breakfast en horeca”*.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Urgente zonevreemde recreatieve constructies’, meer bepaald in een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd wanneer de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van, onder meer, een ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet men derhalve rekening houden met de in de vergunningsbeslissing vermelde redenen die omschreven zijn en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere documenten.

Zoals blijkt uit het feitenrelaas wijzen zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er op dat de aanvraag van de tussenkomenende partij op een aantal punten afwijkt van de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer de verwerende partij dan anders beslist, moet zij haar beslissing daarover des te zorgvuldiger motiveren.

2.

Artikel 8.28.2 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt dat de totale bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte per zone *‘beperkt (is) tot het huidige, zoals weergegeven in de feitelijke en juridische toestand en indicatief in de toelichtingsnota’*. In de toelichtingsnota wordt uitdrukkelijk herhaald dat de hoeve niet mag worden uitgebreid.

De bewoordingen met betrekking tot dit verbod op uitbreiding zijn derhalve duidelijk geformuleerd in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, zodat de tussenkomenende partij niet kan verwijzen naar een zogenaamde ‘tegenstrijdigheid in de voorschriften’ of ‘de geest van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan’.

Uit het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (meer bepaald het plan van de juridische toestand), kan bovendien worden afgeleid dat de hoeve op het ogenblik van de vaststelling niet meer als een gesloten vierkantshoeve beschouwd werd.

De tussenkomenende partij bevestigt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de vorige eigenaar van de hoeve destijds een deel aan de rechterachterzijde heeft afgebroken. Dat voor deze

gedeeltelijke afbraak geen stedenbouwkundige vergunning verleend is, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wel rekening houdt met deze afbraak.

Met haar aanvraag wil de tussenkomende partij de oorspronkelijke vierkantshoeve herstellen tot een gesloten geheel, hetgeen een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte impliceert.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij dit als volgt:

“ ...

dat de aanvraag een herstel betreft van de oorspronkelijke vierkantshoeve; dat het bouwvolume wordt afgewerkt tot één gesloten geheel, volgens de typologie van een vierkantshoeve; dat het gemeentebestuur het herstel van de oorspronkelijke vierkantshoeve onderschrijft;”

Nu uit de juridische en de feitelijke toestand blijkt dat de hoeve geen gesloten geheel meer was op het ogenblik van de vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, kan de Raad niet anders dan oordelen dat de uitbreiding van deze hoeve strijdig is met artikel 8.28.2 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De tussenkomende partij verwijst in haar schriftelijke uiteenzetting nog naar een stedenbouwkundige vergunning van 18 mei 2007 met een mogelijk herstel van de gesloten vierkantshoeve. Uit de destijds vergunde plannen blijkt, volgens de tussenkomende partij, dat het gedeelte, waarvoor de verwerende partij nu met de bestreden beslissing een uitbreiding vergunt, al aangeduid is als zone voor ‘mogelijke uitbreiding’.

Los van de vaststelling dat deze argumentatie niet in de bestreden beslissing zelf vermeld is, en dus hoogstens te beschouwen is als een motivering ‘post factum’, verwijst de Raad naar de beoordeling hiervan in het arrest van 20 maart 2012 (nr. A/2012/0099). Dat de zone in vroegere bouwplannen aangeduid is als een zone voor ‘mogelijke uitbreiding’, impliceert niet dat er daardoor een concrete vergunning voor de uitbreiding van de hoeve verleend wordt. Krachtens artikel 8.28.2 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en de er bijhorende vastgestelde feitelijke en juridische toestand, was het verlenen van dergelijke vergunning ook op dat ogenblik al niet meer mogelijk. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan was immers reeds van toepassing op het ogenblik van het verlenen van de vergunning in 2007.

3.

Uit de aanvraag blijkt verder dat de uitbreiding gepaard gaat met de inrichting van een brasserie.

Het wordt niet betwist dat de uitbating van een brasserie valt onder de bestemming ‘reca’, zoals bepaald in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In de agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied zijn agrarische en para-agrarische activiteiten, volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, in principe de hoofdbestemming.

Volgens artikel 8.28.1. van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn de volgende nevenbestemmingen toegelaten, voor zover ze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-oppervlakte uitmaken: *“wonen en tijdelijke verblijfsrecreatie (voor maximaal 200 m²)[...] In de zone kunnen op basis van motivatie in een omgevingsrapport toegelaten worden: tentoonstellingsruimten (kleiner dan 100 m²) [...]”*

Tabel 2 bij artikel 7 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat een samenvatting van de verplichte hoofdbestemmingen en de toegelaten nevenbestemmingen. Voor de zones voor

waardevolle hoeve wordt in deze tabel met betrekking tot de toegelaten nevenbestemming '*kleinwinkelbedrijven en reca ($\leq 200 \text{ m}^2$)*' gespecificeerd: '*T, tento*'.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet waarom de verwerende partij '*reca*' als een toelaatbare nevenbestemming beschouwt en waarom zij beslist dat de brasserie kan worden vergund. De verwerende partij leidt, zoals de tussenkommende partij, uit de tabel bij artikel 7 klaarblijkelijk af dat '*kleinwinkelbedrijven en reca ($\leq 200 \text{ m}^2$)*' integraal toegelaten zijn.

Zoals de Raad nochtans oordeelt in voormeld arrest van 20 maart 2012, is de nevenbestemming '*kleinwinkelbedrijven en reca ($\leq 200 \text{ m}^2$)*' in de zones voor waardevolle hoeve alleen toegelaten voor zover ze betrekking heeft op tentoonstellingsruimtes. Deze interpretatie van de tabel strookt eveneens met de inhoud van artikel 8.28.1 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Uit de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan men derhalve niet anders dan concluderen dat de inrichting van een brasserie wordt uitgesloten in de agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied.

4.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet waarom een vergunning zou kunnen worden verleend in afwijking van artikel 8.28.1 en artikel 8.28.2 van de stedenbouwkundig voorschriften.

De verwerende partij verwijst alleen in algemene bewoordingen naar artikel 4.4.1, §1 VCRO, op basis waarvan afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan, maar blijft in gebreke afdoende en concreet te motiveren waarom het *in casu* een toegelaten afwijking is, zoals bepaald in artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Zoals de Raad oordeelt in voormeld arrest van 20 maart 2012, is er een afwijking van de maximale vloerterreinindex en van de bestemmingsvoorschriften, hetgeen volgens artikel 4.4.1, §1 VCRO niet kan worden toegelaten. Bovendien blijkt uit het administratief dossier niet dat de aanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek.

Uit al hetgeen voorafgaat besluit de Raad dat de verwerende partij met de bestreden beslissing onder meer artikel 4.4.1, §1 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO schendt, evenals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

B. Overig middel

De Raad onderzoekt het eerste middel niet omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 juni 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de verbouwing en renovatie van een vierkantshoeve op een perceel gelegen te [REDACTED], en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
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 terechtzitting op 3 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS