

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0353 van 25 juni 2013
in de zaak 1112/0900/A/4/0810

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gerald KINDERMANS
kantoor houdende te 3870 Heers, Steenweg 161
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan GHYSELS en Martine WENDRICKX
kantoor houdende te 1170 Brussel, Terhulpsesteenweg 187
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 5 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en de heer [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Borgloon van 22 februari 2012 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een landbouwloods met verblijf voor seizoenarbeiders en een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning geweigerd.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer werd op 15 februari 2013 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 maart 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gerald KINDERMANS en architect [REDACTED] die verschijnen voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Martine WENDRICKX die verschijnt voor de tussenkomenende 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 uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Artikel 4.8.14 VCRO bepaalt dat alle processtukken op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending aan de Raad moeten worden bezorgd.

Artikel 1.1.2, 3° VCRO bepaalt dat voor de toepassing van het VCRO onder beveiligde zending wordt verstaan (a) een aangetekend schrijven (b) een afgifte tegen ontvangstbewijs en (c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 betreffende de beveiligde zendingen in de ruimtelijke ordeningsregelgeving 5 juni 2009 bepaalt dat ook (1) een elektronisch aangetekende zending en (2) in voorkomend geval : elektronische communicatie via een door de betrokken overheid gehanteerd elektronisch loket toegelaten zijn als beveiligde zending in de zin van de VCRO .

De verzoekende partij heeft per gewone brief van 31 januari 2013, en dus niet per beveiligde zending, aan de Raad een wederantwoordnota bezorgd.

De wederantwoordnota van de verzoekende partij dient derhalve uit de debatten geweerd te worden.

IV. TUSSENKOMST

1.

De heer █████ verzoekt met een aangetekende brief van 15 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 30 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

De tussenkomende partij voert in haar schriftelijke uiteenzetting twee nieuwe middelen aan. In het eerste middel zet ze uiteen dat de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij onontvankelijk had moeten verklaren en in het tweede middel wordt gesteld dat de bestreden beslissing onwettig zou zijn in de mate dat daarin wordt gesteld dat de bedrijfswoning pas mag worden opgericht na ingebruikname van de landbouwloods.

De tussenkomende partij vordert voorts om het administratief beroep dat bij de verwerende partij is ingesteld, af te wijzen wegens onontvankelijk, de bestreden beslissing te vernietigen in de mate dat “daarin wordt gesteld dat het beroep van de verzoekende partijen ontvankelijk is” en, ondergeschikt, de bestreden beslissing te vernietigen in de mate dat daarin wordt gesteld dat de bedrijfswoning pas mag worden opgericht na ingebruikname van de landbouwloods.

3.

Een tussenkomst mag, op straffe van niet-ontvankelijkheid, de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen, en dus het voorwerp van het annulatieberoep niet uitbreiden, wijzigen of met andere woorden een ander geschil bij de Raad aanhangig maken.

De middelen en vorderingen van de tussenkomende partij, aangevoerd tegen de bestreden beslissing, zijn derhalve onontvankelijk.

V. FEITEN

Op 17 november 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Borgloon een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van een landbouwloods met verblijfgelegenheden voor seizoenarbeiders en bedrijfswoning”*.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 november 2011 tot en met 21 december 2011, wordt een collectief bezwaarschrift ingediend, dat onder meer door de verzoekende partij is ondertekend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 28 november 2011 een ongunstig advies uit.

De brandweer van Tongeren brengt op 5 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale dienst Water en Domeinen brengt op 14 december 2011 een ongunstig advies uit.

Wonen Vlaanderen brengt op 15 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

INFRAX brengt op 23 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 5 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Borgloon verleent op 22 februari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat het ontwerp het bouwen van een landbouwloods met verblijf voor seizoensarbeiders en een bedrijfswoning betreft in een agrarische omgeving die dicht aansluit bij de bebouwing en het woongebied in Bommershoven;

dat ten opzichte van het vorige dossier de seizoensarbeiders aan de andere zijde van de loods worden geplaatst en de loods ook meer naar de straat toe wordt ingeplant, hetgeen gunstig beoordeeld wordt; dat op de plannen ook de bedrijfswoning is ingetekend en mogelijke uitbreiding van de loods is aangegeven;

Gezien het overleg i.a.v. Provincie Limburg dd. 23-09-2011; dat hier als opmerking werd gegeven dat de huisvesting voor de seizoenarbeiders omgekeerd diende te worden; dat er een oplossing moest gezocht worden voor de afvoer van het oppervlaktewater en dat er riolering aangelegd diende te worden; dat aan deze opmerkingen gevolg werd gegeven;

Overwegende dat het advies van het Departement Landbouw en Visserij dd. 28-11-2011 gedeeltelijk wordt bijgetreden; dat er enkel een bedrijfswoning kan toegestaan worden wanneer de opgerichte loods effectief in gebruik genomen is door een volwaardig landbouwbedrijf en dat de seizoensarbeiders van het bedrijf daar maar kunnen verblijven als de werkgever er ook permanent aanwezig is (woont);

dat de loods zich inderdaad achter een woonlint bevindt doch dat er voldoende gebufferd wordt;

dat voor de activiteit van kleinfruit, nl. aardbeien in volle grond dewelke de aanvrager uitoefent, het gebruikelijk is dat seizoenspacht voorkomt; dat specifiek voor dit fruitteeltbedrijf jaarlijks minimum 5 ha akkerbouw gepacht wordt om aardbeien in volle grond te telen via seizoenspacht;

Overwegende dat het ongunstig advies van Provincie Limburg Afdeling Water dd. 14-12-2011 gedeeltelijk wordt bijgetreden; dat er omwille van de uitvlakking van het perceel vooraan een bufferbekken met vertraagde afvoer voorzien dient te worden; dat naar aanleiding van dit advies aangepaste plannen werden gevraagd waarop er vooraan het perceel een bufferbekken wordt voorzien met overloop naar de aan te leggen riolering;

Overwegende dat er momenteel nog geen riolering aanwezig langs deze insteekweg; dat cf. het schrijven van Infrax dd. 02-02-2012 de realisatie van de riolering in 2012 voorzien kan worden waardoor de nieuwbouw kan aansluiten op de riolering; dat het CBS hierover dient te oordelen;

Overwegende dat de huisvesting voor seizoensarbeiders beantwoordt aan de gangbare normen; dat de voorzieningen voor de huisvesting van seizoensarbeiders volgens de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet geschikt zijn voor maximaal 19 personen;

Overwegende dat de raamoppervlakte per kamer geen 1/12 bedraagt van de vloeroppervlakte; dat dit een richtnorm is die is opgelegd in de Vlaamse Wooncode; dat er aangepaste plannen werden gevraagd waarbij de ramen aan deze norm werden aangepast;

Overwegende dat de groenbuffer rondom de loods dient uitgevoerd te worden zoals voorzien op het beplantingsplan opgesteld door Provincie Limburg; dat er bijgevolg ter hoogte van alle perceelsgrenzen een groenscherm dient voorzien te worden en niet slechts gedeeltelijk zoals aangeduid op het inplantingsplan; dat de groenbuffer t.o.v. de aangrenzende percelen aan de ■■■■■ 4m breed dient te zijn en dient te bestaan uit blijvend groen (niet bladverliezend);

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is; dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1° het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de volgende voorwaarden nauwkeurig na te leven:

- De bouwwerken kunnen pas aanvangen nadat de aanleg van de riolering voltooid is.
- De beplanting rondom de loods dient uitgevoerd te worden conform het beplantingsplan en in het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de werken aan de loods. De groenbuffer t.o.v. de aangrenzende percelen aan de ■■■■■ dient 4m breed te zijn en te bestaan uit blijvend groen (niet bladverliezend).
- De bedrijfswoning mag pas worden ingericht na de ingebruikname van de landbouwloods.
- Conform het kamerdecreet kunnen er in de verblijven voor seizoensarbeiders maximum 19 arbeiders gehuisvest worden. De seizoensarbeiders kunnen daar maar verblijven als de werkgever er permanent aanwezig is (woont).

3° lijnrichtingsvergunning te bekomen van ons bestuur

- inrit- of toegang dermate aan te leggen, zodat bestaande palen, verkeerstekens, kasten van nutsmaatschappijen e.d. geen hinder vormen. Eventuele verplaatsingen zijn ten laste van de bouwheer.
- aanwezige stoepen in hun bestaande toestand te bewaren;
- aanwezige hoogstambomen te bewaren. Hoogstambomen mogen enkel gerooid worden indien dit strikt noodzakelijk is voor het optrekken van de woning en binnen een straal van 10m van de woning, of deze die hinderlijk zijn voor de aanleg van opritten naar de woning. De te rooien hoogstambomen dienen aangegeven te zijn op de bouwplannen.

4° het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, na te leven.

5° te voldoen aan het advies van de Brandweer van Tongeren, opgesteld dd. 05-12-2011 en ontvangen dd. 08-12-2011. Op het ogenblik van de beëindiging der werken, dient de aanvrager de korpsbevelhebber van de Brandweer van Tongeren hiervan in te lichten, teneinde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorzorgsmaatregelen gevolg werd gegeven

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 23 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij, samen met de heer [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED].

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 mei 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Het wateradvies van ons bestuur is ongunstig :

...

Een positieve uitspraak is, los van de stedenbouwkundige aspecten, slechts mogelijk mits bij de uitvoering van de verkaveling en het bouwen voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en de gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004.

Terzake moet vooreerst gesteld worden dat langs de ruilverkavelingsweg geen riolering aanwezig is en ook geen gracht. Het hemelwater wordt volgens ontwerp afgevoerd naar 2 ondergrondse hemelwaterputten met gezamenlijke inhoud van 40 m³, met overloop naar het voorgestelde bufferbekken.

Het ontwerp is gebaseerd op de veronderstelling dat de ruilverkavelingsweg wordt uitgerust met riolering.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd één collectief bezwaarschrift ingediend van de bewoners langs de [REDACTED].

Dit bezwaar heeft betrekking op de aspecten verblijf voor seizoenarbeiders (oppervlakte ramen en brandveiligheid, het verlies aan woonkwaliteit door de activiteiten van de beroeper en de visuele hinder door de op te richten constructies.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaren deels weerlegd.

02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Borgloon is een ontvoogde gemeente. Het college van burgemeester en schepenen leverde de stedenbouwkundige vergunning af onder volgende voorwaarden :

-de bouwwerken kunnen pas aanvangen nadat de aanleg van de riolering voltooid is.

-de beplanting rondom de loods dient uitgevoerd te worden conform het beplantingsplan en in het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de werken aan de loods. De groenbuffer t.o.v. de aangrenzende percelen aan de [REDACTED] dient 4m breed te zijn en te bestaan uit blijvend groen (niet bladverliezend).

-de bedrijfswoning mag pas worden ingericht na de ingebruikname van de landbouwloods.

-conform het kamerdecreet kunnen er in de verblijven voor seizoenarbeiders maximum 19 arbeiders gehuisvest worden. De seizoenarbeiders kunnen daar maar verblijven als de werkgever er permanent aanwezig is (woont).

Ten gronde volgende opmerkingen :

- de voorgestelde inplanting wordt voorzien langs een ruilverkavelingsweg zonder enige uitrusting (enkel betonverharding van 2,50 meter breedte). Er is geen oplossing voorgesteld voor het huishoudelijk afvalwater van het verblijf voor seizoenarbeiders en van de woning. Dit werd reeds gesteld in het vorige dossier dat door de deputatie werd geweigerd op 16 maart 2011. Met de gemeente werden besprekingen gevoerd waarin gesteld werd dat op kwestieuze locatie enkel een vergunning kon worden afgeleverd indien de riolering effectief werd uitgevoerd. Dit is niet het geval. De voorwaarde van de gemeente biedt ons inziens geen enkele garantie dat wordt gebouwd zonder riolering en de voorwaarde is bovendien strijdig met het advies van Infrax dat stelt dat voorlopig een sceptische put moet worden voorzien. Er is ook geen rioleringsdossier en Infrax blijft vaag in zijn timing. Indien er geen riolering komt is de voorwaarde van de vergunning ook zinloos want dan kan niet binnen de wettelijk bepaalde termijn worden gebouwd. Terzake moet het ongunstig advies van onze sectie Waterlopen worden bijgetreden;
- de bedrijfswoning moet uit de stedenbouwkundige vergunning worden gesloten. Zij kan enkel worden opgericht nadat de bedrijfsgebouwen in gebruik zijn genomen. Overeenkomstig de vergunning van het college van burgemeester en schepenen bestaat de kans dat de woning wordt gebouwd zonder dat er een bedrijf wordt gevestigd;
- uit het terreinprofiel is niet af te leiden of rekening wordt gehouden met het bestaande reliëf. Hoe wordt het terrein precies uitgevlakt ??
- de inrichting voor seizoenarbeiders voldoet op volgende punten niet aan de minimum eisen van het decreet houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen inzake kamers :
 - glasoppervlakte ramen moet minimum 1/12 van de vloeroppervlakte zijn. Voor een kamer van 16 m² is een glasoppervlakte van 1,3 m² (1,2 X 1,1) vereist of een muuropening van 1,4 x 1,3. Terzake is het bezwaar terecht;
- er is zoals bij het vorige dossier een ongunstig advies van het departement duurzame landbouw. Het dossier moet alleszins terug voorgelegd worden aan onze afdeling economie voor intern advies;

Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep van derden in te willigen.

De vergunning kan niet worden verleend.

...

Na de hoorzitting van 23 mei 2012 beslist de verwerende partij op 5 juli 2012 om het beroep deels in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden voor het bouwen van een landbouwloods met verblijf voor seizoenarbeiders en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het bouwen van een bedrijfswoning. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 een zorgplicht opgelegd wordt inzake ruimte voor water;
dat de totale toename van horizontale dakoppervlakte van de geplande constructies en de verhardingen binnen het project meer dan 1000 m² bedraagt;
dat de geplande handelingen niet te situeren zijn binnen een overstromingsgevoelig gebied, noch binnen infiltratiegevoelig gebied; dat de percelen gesitueerd zijn in het stroom gebied van de Mombeek (2de categorie) waarvan de provincie beheerder is; dat het wateradvies van ons bestuur ongunstig is omwille van het ontbreken van de nodige riolering;

Overwegende dat een positieve uitspraak, los van de stedenbouwkundige aspecten, slechts mogelijk is mits bij de uitvoering van de verkaveling en het bouwen voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en de gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004; dat terzake vooreerst gesteld moet worden dat langs de ruilverkavelingsweg geen riolering aanwezig is en ook geen gracht; dat het hemelwater volgens ontwerp afgevoerd wordt naar 2 ondergrondse hemelwaterputten met gezamenlijke inhoud van 40 m³, met overloop naar het voorgestelde bufferbekken; dat het ontwerp gebaseerd is op de veronderstelling dat de ruilverkavelingsweg wordt uitgerust met riolering;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek één collectief bezwaarschrift werd ingediend van omwonenden langs de [REDACTED]; dat dit bezwaar betrekking heeft op de aspecten verblijf voor seizoenarbeiders (oppervlakte ramen en brandveiligheid, het verlies aan woonkwaliteit door de activiteiten van de beroeper en de visuele hinder door de op te richten constructies;

Overwegende dat Borgloon een ontvoogde gemeente is; dat het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning afleverde onder volgende voorwaarden :

...

Overwegende dat de voorgestelde inplanting voorzien wordt langs een ruilverkavelingsweg zonder enige uitrusting (enkel betonverharding van 2,50 meter breedte); dat met de gemeente besprekingen gevoerd werden waarin gesteld werd dat op kwetsieuze locatie enkel een stedenbouwkundige vergunning voor een fruitloods met verblijf voor seizoenarbeiders kon worden afgeleverd indien de riolering effectief uitgevoerd was of werd; dat de voorwaarde van de gemeente op zich geen garantie biedt dat de riolering voor het bebouwen van het perceel wordt uitgevoerd; dat evenwel door de burgemeester van Borgloon, naar aanleiding van de hoorzitting, een beslissing van de gemeenteraad van 24 april 2012 werd overgemaakt waaruit blijkt dat de gemeenteraad zijn goedkeuring geeft aan een samenwerkingsovereenkomst tussen INFRAX en de stad Borgloon voor de uitbreiding van de riolering van Poterdelveld, dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 22 februari 2012 besliste om de rioleringskost voor 75 % te financieren waarbij INFRAX de overige 25 % voor zijn rekening neemt; dat de voorwaarde inzake riolering in het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen derhalve onmiddellijk uitvoerbaar is door de recent genomen gemeentelijke beleidsbeslissingen; dat bijgevolg het ongunstig advies omwille van het ontbreken van riolering van de sectie Waterlopen van ons bestuur kan worden weerlegd;

Overwegende dat wat de socio-economische aspecten van het bedrijf door onze dienst Landbouw en Platteland op 21 juni 2012 een gunstig advies werd verleend voor het oprichten van de loods en een ongunstig advies voor het oprichten van de woning, meer specifiek ...

Overwegende dat de ontworpen loods door zijn inplanting in de nabijheid van de lintbebouwing langs de [REDACTED] ruimtelijk inpasbaar is en waarbij de aantasting van het golvend open landschap ten zuiden van de gewestweg als zeer beperkt moet worden beschouwd;

Overwegende dat de bedrijfswoning uit de stedenbouwkundige vergunning moet worden

gesloten; dat zij enkel kan worden opgericht nadat de bedrijfsgebouwen in gebruik zijn genomen; dat overeenkomstig de vergunning van het college van burgemeester en schepenen de kans bestaat dat de woning gebouwd wordt zonder dat er een bedrijf wordt gevestigd;

Overwegende dat de heer [REDACTED] namens bewoners langs de [REDACTED] in beroep komt tegen de beslissing van het college van Borgloon, dat deze bewoners ook bezwaar aantekenden naar aanleiding van het openbaar onderzoek van de bouwaanvraag en dat volgende argumenten worden aangehaald in het bezwaarschrift:

- er is geen tweede vluchtweg noch rookkoepel op de verdieping van de woonst voor de seizoensarbeiders;
- de oppervlakte van de beglazing dient in verhouding te zijn met de oppervlakte van de ruimte nl. 1/12.

Dit komt niet overeen;

- het perceel grenst aan de zuidelijk gerichte tuinen van de woningen aan de [REDACTED];
- het terrein valt gedeeltelijk in de woonzone;
- de afmetingen van de loods zijn aanzienlijk. Door de vele activiteiten die er in en rond de loods zullen plaatsvinden is er een verlies van genot van de achtertuinzone en een verstoring van de privacy voor de voorliggende woningen
- het is ruimtelijk niet wenselijk dat er een bedrijfserf wordt opgericht achter een bestaand en bebouwd woonlint;
- de ingebruikname van de woonst voor de seizoensarbeiders kan slechts nadat de bouwheer kan instaan voor de sociale controle op deze seizoensarbeiders. M.a.w. de bouwheer dient permanent te wonen en niet in een latere fase;
- de groenbuffer is momenteel voorzien van een bladverliezende hoge beplanting. Het is aangewezen om dit te vervangen door een afschermende en blijvend groene hoogstammige beplanting. Zo zal er ook in de winter een groenscherm blijven;
- de verkavelingsweg is geen volwaardige weg waardoor de controlerende functie van de politie niet kan gegarandeerd worden;
- de bouwheer is niet respectvol naar de buurt toe. In de zomer werd een stroomgroep geplaatst voor het oppompen van water op dit terrein. Deze stroomgroep gaf tot ver in de omgeving geluidsoverlast en de omringende burens hadden hiervan ook geurhinder;

Overwegende dat wat de brandveiligheid betreft het advies van de brandweer gunstig is en dat de uitbater de voorwaarden van het brandweeraadvies moet volgen; dat wat het verblijf voor seizoenarbeiders betreft de voor- waarde van het college van burgemeester en schepenen stelt dat maximum 19 arbeiders kunnen gehuisvest worden en dat de bepalingen van het kamerdecreet moeten worden gevolgd; dat wat de wegenuitrusting betreft er kan pas gebouwd worden nadat de weg is uitgerust met elektriciteit en riolering; dat wat de groenbuffer betreft de voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen stelt dat de beplanting rondom de loods dient uitgevoerd te worden conform het beplantingsplan en in het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de werken aan de loods; dat de groenbuffer ten opzichte van de aangrenzende percelen aan de [REDACTED] 4m breed moet zijn en moet bestaan uit blijvend groen (niet bladverliezend); dat de inplanting van de constructie wordt voorzien op minstens 35 meter afstand van de woningen langs de [REDACTED]. en dat de gevel gericht naar die woningen een gesloten kopgevel is zonder raam of poort; dat het verblijf voor seizoenarbeiders met raamopeningen in de zuidgevel gericht geen aanleiding kan geven tot privacyhinder voor de eigendommen van de klagers; dat de controle op de seizoenarbeiders kan uitgevoerd worden zodra de bedrijfswoning in tweede fase wordt

opgericht;

*Overwegende dat het beroep van derden gedeeltelijk wordt ingewilligd; dat de voorwaardelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen wordt vernietigd; dat evenwel aan de heer ██████ de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend het bouwen van een landbouwloods met verblijf voor seizoensarbeiders onder hervormde voorwaarden; dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een bedrijfswoning;
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 13 juli 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 29 augustus 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Verzoekster stelt onderhavig beroep in met toepassing van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO.

Verzoekster lijdt een rechtstreeks nadeel ten gevolge van de oprichting van de landbouwloods met verblijf voor seizoensarbeiders, meer in het bijzonder ingevolge de visuele hinder en extra overlast (geluidshinder van zwaar verkeer, laden en lossen tijdens de vroege uren, waardoor haar woonklimaat ernstig wordt aangetast.

Door de inplanting van het bedrijf zal de leefbaarheid van de buurt ernstig worden gehypotheceerd.

...”

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij verwijst verkeerdelijk naar art. 4.8.11. §1, 3° VCRO terwijl zij aan de voorwaarden dient te voldoen van art. 4.8.16 §1, 3° VCRO en een rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadeel dient aan te tonen. Het louter vermelden dat er sprake is van visuele hinder, geluidshinder van zwaar verkeer, laden en lossen tijdens de vroege uren en een aantasting van haar woonklimaat, voldoet niet aan de voorwaarden van uw Raad. Zo dient het belang persoonlijk te zijn (RvVb S/2011/0079, 19 juli 2011). Het belang moet blijken uit de gegevens van het verzoekschrift (RvVb A/2011/0107, 19 juli 2011) en het belang van de verzoekende partij dient voldoende concreet te worden omschreven (RvVb A/2011/0048, 20 april 2011 ; RvVb A 2011/0110, 3 augustus 2011 ;

RvVb S 2011/0052, 22 september 2010 ; RvVb S 2011/0079, 19 juli 2011 ; RvVb S/2011/0095, 10 augustus 2011).

Het omschreven nadeel of hinder wordt door verzoekende partij niet op een concrete manier omschreven. Evenmin wordt een causaal verband aannemelijk gemaakt tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. De verzoekende partij kan niet worden beschouwd als 'derde' in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

2.- Verzoekende partij bewijst geen persoonlijk belang

Verder vestigt de tussenkomende partij uw Raad op het feit dat verzoekende partij thans het beroep tot nietigverklaring alleen indient zonder de andere personen waarmee zij het beroep indiende bij de deputatie. Het beroep bij de deputatie van 23.03.2012 werd ingediend door mevrouw [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] (stuk 4). Daarentegen wordt huidig beroep bij uw Raad enkel ingediend door mevrouw [REDACTED] zonder dat zij ingaat op haar persoonlijk belang. In het verzoekschrift wordt verwezen naar het collectief bezwaar dat werd ingediend bij de gemeente. In het verzoekschrift wordt nog steeds in het meervoud gesproken terwijl thans enkel nog mevrouw [REDACTED] bij uw Raad een beroep indient.

Zelfs de echtgenoot van mevrouw [REDACTED] dient geen beroep in. Het verzoekschrift bevat louter een abstracte opgave van een zogenaamd nadeel zonder de uiteenzetting van haar individueel belang, laat staan van de aanwezigheid van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn niet voldoende persoonlijk, direct en actueel. Bijgevolg beschikt zij niet over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Het beroep is om die reden onontvankelijk.

...

De tussenkomende partij stelt bovendien:

“ ...

Naar aanleiding van de hoorzitting voor de deputatie werd door de burgemeester van Borgloon een beslissing van de gemeenteraad van 24 april 2012 overgemaakt waaruit blijkt dat de gemeenteraad zijn goedkeuring geeft aan een samenwerkingsovereenkomst tussen INFRAX en de stad Borgloon voor de uitbreiding van de riolering van [REDACTED]. Dit werd vermeld in de bestreden beslissing (stuk 5, pag. 5). Tussenkomende partij deelt dit stuk mee (stuk 6).

Het is van belang om na te gaan of verzoekster deze beslissing van de gemeenteraad van 24 april 2012 hebben aangevochten. Immers, indien dit niet het geval is dient de vraag te worden gesteld of zij wel belang had om beroep aan te tekenen bij de deputatie tegen de stedenbouwkundige vergunning. Immers, heeft zij voor de deputatie enkel de vergunning aangevochten en niet het gemeenteraadsbesluit waarbij de beslissing werd genomen om de voorwaarde van de vergunning te doen voltooien. Door niet de beslissing van de gemeenteraad van 24 april 2012 aan te vechten voor de deputatie had de verzoekster geen belang om beroep in te dienen bij de deputatie.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

In de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor het bouwen van een landbouwloods op een onbebouwd landbouwperceel.

Het wordt niet betwist dat het perceel van de verzoekende partij onmiddellijk paalt aan het bouwperceel en een rechtstreeks zicht zal hebben op de landbouwloods. Het kan niet ontkend worden dat het aangevraagde een impact zal hebben op het uitzicht van de verzoekende partij.

De verzoekende partij stelt dat zij vreest voor visuele hinder en geluidshinder door de bestreden beslissing en maakt daarmee voldoende aannemelijk dat zij als buur hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.

2.

De verwijzing door de verzoekende partij naar artikel 4.8.11 VCRO in plaats van naar artikel 4.8.16 VCRO, doet aan de conclusie onder het vorig randnummer geen afbreuk en lijkt overigens te berusten op een vergissing.

3.

Het gegeven dat enkel de verzoekende partij beroep aantekent bij de Raad, terwijl het administratief beroep bij de verwerende partij mede door anderen werd ingediend, doet evenmin afbreuk aan de vaststelling dat de verzoekende partij persoonlijke hinder en nadelen aanvoert en derhalve haar belang aantoont.

4.

De beslissing van de gemeenteraad van 24 april 2012 heeft betrekking op een samenwerkingsovereenkomst tussen INFRAX en de stad Borgloon voor de uitbreiding van de riolering van [REDACTED].

Het gegeven dat deze beslissing niet werd betwist en derhalve definitief is geworden, impliceert niet dat de bestreden beslissing niet met een onwettigheid kan behept zijn. Anders dan de tussenkomen partij voorhoudt, betekent het niet aanvechten van de vermelde gemeenteraadsbeslissing derhalve niet dat de verzoekende partij niet meer zou beschikken over een actueel belang.

5.

De exceptie van de tussenkomen partij kan niet worden aangenomen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In het middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 § 1 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat in de bestreden beslissing werd gesteld dat het advies van de brandweer gunstig is en dat de uitbater de voorwaarden van het brandweeraadvies moet volgen.

En terwijl er geen tweede vluchtweg noch rookkoepel op de verdieping van de woonst voor de seizoenarbeiders is voorzien en niet gemotiveerd wordt waarom dit geen probleem zou vormen.

En doordat er in de beslissing gesteld wordt dat de bepalingen van het kamerdecreet moeten worden gevolgd.

En terwijl niet gereageerd wordt op de opmerking dat de oppervlakte van de beglazing in verhouding dient te zijn met de oppervlakte van de ruimte, nl. 1/12, hetgeen niet overeenkomt op de plannen en hetgeen ook wordt toegegeven in het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.

En doordat wat de wegeuitrusting betreft gesteld wordt dat er pas kan gebouwd worden nadat de weg is uitgerust met elektriciteit en riolering.

En terwijl in de opgelegde voorwaarden van de vergunning enkel over de voltooiing van de riolering wordt gesproken en als voorwaarde wordt gesteld dat de bouwwerken pas kunnen aanvatten nadat de aanleg van de riolering voltooid is, terwijl er over de elektriciteit helemaal niets meer wordt gezegd.

En doordat in de voorwaarden wordt gesteld dat de seizoenarbeiders, waarvoor een verblijf zou worden gebouwd daar maar kunnen verblijven als de werkgever er permanent aanwezig is.

En terwijl in dezelfde voorwaarden wordt gesteld dat de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning wordt geweigerd.

Toelichting bij het middel

Eerder in dit verzoekschrift wordt zeer uitvoerig ingegaan op de verschillende ongunstige adviezen die zijn afgeleverd in het kader van de procedure.

Er dient hierbij ook verwezen te worden naar het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar, welke volgende opmerkingen heeft laten gelden.

...

Er wordt in de bestreden beslissing geen rekening gehouden met deze zeer gegronde opmerking, waarbij wordt ingegaan op de bezwaren die door verzoekster, evenals door andere bezwaarindieners zijn geuit.

Er is sprake van een vorig dossier, waarna met de gemeente besprekingen gevoerd werden waarin gesteld wordt dat op de kwestieuze locatie enkel een vergunning kan worden afgeleverd indien de riolering effectief werd uitgevoerd indien dit niet het geval is.

Indien er geen riolering komt is de voorwaarde van de vergunning ook zinloos, want dan kan dit niet binnen de wettelijk bepaalde termijn worden gebouwd.

Hier wordt evenwel geen rekening mee gehouden bij het afleveren van de bestreden beslissing.

Het is overduidelijk dat er geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening, zoals voorzien in art. 4.3.1. § 1, waarvan de tekst luidt als volgt:

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken [...].

Er wordt uitdrukkelijk vermeld in voormeld artikel dat de vergunning dient te worden geweigerd wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar blijkt overduidelijk dat er geen sprake is van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Immers wordt er uitdrukkelijk gesteld dat uit het terreinprofiel niet af te leiden is of rekening wordt gehouden met het bestaande reliëf en hoe het terrein precies wordt uitgevlakt.

Hierop wordt geen antwoord gegeven in de bestreden beslissing van de deputatie van de Provincie Limburg.

Verder wordt gesteld door de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar dat de inrichting voor seizoensarbeiders op volgende punten niet voldoet aan de minimum eisen van het decreet houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen inzake kamers:

glasoppervlakte ramen moet minimum 1/12 van de vloeroppervlakte zijn. Voor een kamer van 16 m² is een glasoppervlakte van 1,3 m² (1,2 x 1,1) vereist of een muuropening van 1,4 x 1,3. Terzake is het bezwaar terecht.

Nochtans wordt in de bestreden beslissing hieraan helemaal geen aandacht besteed.

Er wordt geen enkele motivering gegeven waarom geen rekening wordt gehouden met deze duidelijke opmerkingen van de bezwaarindieners en van verzoekster en met de opmerkingen van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.

Er wordt gewoon in het overwegend gedeelte gesteld dat de bepalingen van het kamerdecreet moeten worden gevolgd terwijl duidelijk uit het voorgaande relaas blijkt dat de plannen niet beantwoorden aan het kamerdecreet.

Er kan dus geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Er is ook geen sprake van verenigbaarheid met stedenbouwkundige voorschriften.

Er wordt niet gemotiveerd waarom er zou afgeweken mogen worden van deze voorschriften.

Het is duidelijk dat niet alleen een inbreuk wordt gepleegd op art. 4.3.1 § 1 VCRO, maar dat de bestreden beslissing ook een schending uitmaakt van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juni 1991 op de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Er is overigens sprake van zeer tegenstrijdige motivering.

Enerzijds wordt ingegaan op de vraag van verzoekster en de bezwaarindieners om de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning te weigeren, terwijl anderzijds wordt gesteld dat de seizoensarbeiders slechts in de nieuwe huisvesting kunnen verblijven op voorwaarde dat de werkgever er permanent aanwezig is.

Dit is uiteraard tegenstrijdig met het feit dat de bedrijfswoning voor de werkgever niet mag gebouwd worden.

Anderzijds wordt gesteld dat de bouwwerken van de vergunning slechts kunnen worden aangevat nadat de aanleg van de riolering voltooid is, terwijl het duidelijk blijkt dat er nog geen enkele aanzet is gegeven voor deze riolering en de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar uitdrukkelijk stelt dat deze voorwaarde zinloos is want dat deze niet binnen de wettelijk bepaalde termijn kan worden gebouwd.

Tenslotte wordt ook geen enkele motivering gegeven waarom het thans mogelijk zou zijn om de inplanting te voorzien langs de ruilverkavelingsweg zonder enige uitrusting, waarop enkel een betonverharding van 2,50 m aanwezig is.

Er is geen oplossing voorgesteld volgens de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar voor het huishoudelijk afvalwater van het verblijf voor seizoensarbeiders en van de woning.

Dit werd overigens reeds gesteld in het vorige dossier dat door de deputatie werd geweigerd op 16 maart 2011 en waar men thans overheen stapt.
..."

De verwerende partij repliceert:

"...

Wat de brandveiligheid betreft, wordt in het bestreden besluit uitdrukkelijk vermeld dat het advies van de brandweer gunstig is en dat de uitbater de voorwaarden van het brandweeraadvies moet volgen. De vergunning werd dan ook slechts verleend onder de voorwaarde dat betreffende de brandveiligheid, brandweerstand en de evacuatievoorzieningen van de constructie het advies van de brandweer strikt wordt

gevolgd. Ter zake kan er op gewezen worden dat de brandweer de best geplaatste instantie is om de brandveiligheid van de loods te beoordelen en te bepalen welke extra maatregelen nog noodzakelijk zijn.

Wat de raamoppervlakte betreft, kan er op gewezen worden dat het college van burgemeester en schepenen van Borgloon, naar aanleiding van het bezwaar van de verzoekende partij, inderdaad vaststelde dat de raamoppervlakte per kamer geen 1/12 bedroeg van de vloeroppervlakte, hetgeen een richtnorm is die is opgelegd in de Vlaamse Wooncode. Het college van burgemeester en schepenen van Borgloon heeft daarom aan de aanvrager aangepaste plannen gevraagd waarbij de ramen aan deze norm werden aangepast. Aangezien de aanpassing in casu betrekking heeft op een kennelijk bijkomstige zaak, was deze planaanpassing mogelijk. Zoals vermeld in de memorie van toelichting (Ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 128) moet het begrip "bijkomstige zaken" worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek. De aanpassing van de raamoppervlakte vereist geen nieuw openbaar onderzoek. De raamoppervlakte zoals voorzien op het aangepaste plan voldoet dus wel aan de norm van de Vlaamse Wooncode. Het is ook dit aangepaste plan dat gehecht werd aan het vergunningsbesluit van ons college. Aan de kritiek van de verzoekende partij werd dus reeds tegemoetgekomen.

Wat de riolering betreft, kan verwezen worden naar volgende passage uit het bestreden besluit:

...

In het bestreden besluit wordt dus duidelijk aangegeven waarom de kritiek van de verzoekende partij in verband met de afwezigheid van riolering het verlenen van de vergunning niet in de weg staat.

De verzoekende partij beweert ten slotte dat de motivering van het bestreden besluit tegenstrijdig zou zijn. Zij verwijst hiervoor naar het feit dat in de voorwaarden wordt gesteld dat de seizoensarbeiders ter plaatse maar kunnen verblijven als de werkgever er permanent aanwezig is en naar het feit dat de vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning werd geweigerd. Deze twee elementen maken de motivering niet tegenstrijdig. In het bestreden besluit wordt in dit verband o.a. verwezen naar het advies van de dienst Landbouw en Platteland van 21 juni 2012:

...

Het feit dat de seizoensarbeiders slechts kunnen gehuisvest worden in de loods als de werkgever er permanent woont, belet niet dat de landbouwloods in gebruik kan worden genomen. Het huisvesten van seizoensarbeiders is immers niet de enige functie van de landbouwloods. Van zodra de landbouwloods in gebruik is, kan een vergunning gevraagd worden voor de bedrijfswoning en wanneer de werkgever er woont, kunnen de seizoensarbeiders in de landbouwloods gehuisvest worden. De motivering van het bestreden besluit is dus niet tegenstrijdig. Bovendien werd duidelijk gemotiveerd waarom de voorwaarde m.b.t. de huisvesting van de seizoensarbeiders werd opgelegd en waarom de vergunning voor de bedrijfswoning werd geweigerd.

Aangezien de motivering van het bestreden besluit afdoende is om de vergunningsbeslissing te onderbouwen, moet het enig middel van de verzoekende partij als ongegrond worden verworpen.

..."

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

(i) *Het middel is niet ontvankelijk*

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, verplicht de besturen om iedere eenzijdige rechtshandeling met een individuele strekking en met de bedoeling rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk te motiveren.

Echter heeft de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen een suppletoir karakter (RvVb, nr. A/2011/0178 van 29 november 2011). Dit wil zeggen dat de wet enkel van toepassing is bij gebreke aan een andere specifieke wetgeving of bij gebreke aan een bijzondere regeling met strengere bepalingen (R.v.St., Reynders en De Coene, nr. 40.733 van 13 oktober 1992; R.v.St., Degryse, nr. 40.932 van 3 november 1992; R.v.St., Verschaffel, nr. 40.989 van 10 november 1992 en R.v.St., Rooms, nr. 46.642 van 24 maart 1994).

Ten aanzien van het motiveringsbeginsel bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voorziet de VCRO een aantal specifieke bepalingen, meer bepaald art. 4.3.1, §1 en §2 VCRO. De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen is in casu niet van toepassing is. Bijgevolg is het middel niet ontvankelijk.

(ii) *Het middel mist juridische grondslag*

Doch, zelfs indien de formele Motiveringswet van toepassing zou zijn is artikel 2 van de formele Motiveringswet niet geschonden aangezien het formeel weigeringsmotief uitdrukkelijk in de bestreden beslissing is opgenomen doch wordt door de verzoekende partij verkeerd gelezen.

Verzoekende partij stelt : “Doordat in de bestreden beslissing werd gesteld dat het advies van de brandweer gunstig is en dat de uitbater de voorwaarden van het brandweeraadvies moet volgen.” Blijkbaar berust de interpretatie van de aangevochten beslissing door verzoekende partij op een verkeerde lezing. Zo is het advies van de brandweer wel degelijk positief. Het doet enkel een suggestie aan het bestuur dat de regels moeten worden nageleefd zoals in haar opmerkingen werd geformuleerd. Het schepencollege treedt het verslag van de brandweer bij.

Vervolgens stelt verzoekende partij : “En terwijl er geen tweede vluchtweg noch rookkoepel op de verdieping van de woonst voor de seizoenarbeiders is voorzien en niet gemotiveerd wordt waarom dit geen probleem zou vormen.”

Uit het brandweerverslag blijkt niet dat de brandweer stelt dat er geen tweede vluchtweg noch rookkoepel op de verdieping van de woonst zou zijn. Nogmaals berust het enig middel van verzoekende partij op een verkeerde lezing van de stukken.

Het enige middel mist dan ook juridische grondslag.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het middel, onder meer, op duidelijke wijze aan dat aan bepaalde aspecten van de aanvraag in de bestreden beslissing geen aandacht wordt besteed en dat met betrekking tot bepaalde aspecten de motieven in de bestreden beslissing tegenstrijdig zijn.

Het middel van de verzoekende partij heeft derhalve zowel betrekking op een schending van de formele motiveringsplicht, waarbij de verzoekende partij terecht verwijst naar de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, als op een schending van het materieel motiveringsbeginsel.

De exceptie van de tussenkommende partij kan niet aangenomen worden.

2.

2.1

De verzoekende partij voert onder meer aan de verwerende partij niet motiveert waarom er “thans” wel een vergunning kan verleend worden langs een weg “zonder enige uitrusting” en dat er in de bestreden beslissing enkel een voorwaarde wordt opgelegd die betrekking heeft op de riolering en dat “er over de elektriciteit helemaal niets meer wordt gezegd”.

2.2

Artikel 4.3.1, § 1 VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010, bepaalt:

“Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

(...)

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.”

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning kan verlenen voor een aanvraag die onverenigbaar is, hetzij met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, hetzij met een goede ruimtelijke ordening, voor zover door het opleggen van voorwaarden de overeenstemming met “het recht en de goede ruimtelijke ordening” kan gewaarborgd worden.

2.3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing “dat het wateradvies van ons bestuur ongunstig is omwille van het ontbreken van de nodige riolering” en verder “dat wat de wegeuitrusting betreft er pas kan gebouwd worden nadat de weg is uitgerust met elektriciteit en riolering”. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing anderzijds zelf vast “dat de voorgestelde inplanting voorzien wordt langs een ruilverkavelingsweg zonder enige uitrusting”.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij zelf van oordeel is dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met het “recht en de goede ruimtelijke ordening” omwille van het ontbreken van riolering en elektriciteit ter hoogte van de inplatingsplaats van het aangevraagde.

De verwerende partij verleent in de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een landbouwloods met verblijf voor seizoenarbeiders, waarbij, onder meer, wordt opgelegd dat de bouwwerken pas kunnen aanvatten nadat de aanleg van de riolering is voltooid.

Deze voorwaarde heeft echter niet tot gevolg dat het euvel van het gebrek aan riolering en elektriciteit, een “conditio sine qua non” om een vergunning te verlenen volgens de eigen beoordeling van de verwerende partij, verdwijnt. Door de voorwaarde “dat de bouwwerken pas kunnen aanvatten nadat de aanleg van de riolering is voltooid” wordt de door de verwerende partij zelf vastgestelde onverenigbaarheid van het aangevraagde met “het recht en de goede ruimtelijke ordening” – door een gebrek aan elektriciteit en riolering – niet in overeenstemming ermee gebracht.

De verwijzing in de bestreden beslissing naar een door de gemeenteraad goedgekeurde samenwerkingsovereenkomst tussen de stad Borgloon en Infrax voor de aanleg van de bedoelde riolering, doet geen afbreuk aan de voorgaande conclusie. Het gegeven van de vermelde samenwerkingsovereenkomst op zich kan immers slechts tot de conclusie leiden dat het gebrek aan riolering wellicht, op een niet nader te bepalen tijdstip, in de toekomst wordt opgelost. Bovendien wijzigt de bedoelde overeenkomst niets aan het gebrek aan elektriciteit.

3.

3.1

De verzoekende partij voert tevens aan dat het tegenstrijdig is om, enerzijds, in de bestreden beslissing de vergunning te weigeren voor het bouwen van een bedrijfswoning, en anderzijds, een voorwaarde op te leggen dat de seizoenarbeiders pas kunnen gehuisvest worden als de werkgever er permanent aanwezig is.

3.2

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat zowel het Departement Landbouw en Visserij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel waren dat de seizoenarbeiders van het bedrijf daar maar kunnen verblijven “als de werkgever er ook permanent aanwezig is (woont)”.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij dit standpunt bijtreedt. Ze overweegt immers dat “de controle op de seizoenarbeiders kan uitgevoerd worden zodra de bedrijfswoning in tweede fase wordt opgericht” en legt als voorwaarde in de bestreden beslissing op dat “de seizoenarbeiders (...) daar maar (kunnen) verblijven als de werkgever er permanent aanwezig is”.

3.3

De verwerende partij verleent een vergunning voor het bouwen van een landbouwloods met verblijf voor seizoenarbeiders, waar “maximum 19 arbeiders kunnen gehuisvest worden”. Bij het verlenen van deze vergunning wordt in de bestreden beslissing opgelegd dat er geen verblijf kan zijn van seizoenarbeiders zonder permanente aanwezigheid van de werkgever, waarmee de verwerende partij duidelijk bedoeld dat arbeiders er niet kunnen verblijven vóór de oprichting van een bedrijfswoning, en anderzijds wordt een vergunning voor een bedrijfswoning geweigerd.

De verzoekende partij stelt terecht dat het bestreden besluit steunt op tegenstrijdige motieven.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 juli 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een landbouwloods met verblijf voor seizoenarbeiders onder voorwaarden en een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning wordt geweigerd op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ