

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0030 van 25 februari 2014
in de zaak 1314/0024/SA/3/0016

In zake: de bvba **CULTURA MOORS**, met zetel te 3740 Bilzen, Papestraat 24,
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Inge WILLEMS

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 september 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 1 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen van 15 april 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een landbouwbouwoords.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3740 Bilzen, Wanhofstraat 51 en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie D, nummer 155B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 11 februari 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heren Jan en Jozef MOORS, mevrouw Josiane MOORS en mevrouw Josiane MERKEN die verschijnen voor de verzoekende partij en mevrouw Inge WILLEMS die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Met een aangetekende brief van 22 januari 2014 legt de verzoekende partij nog vijf bijkomende stukken neer. Meer specifiek: een fotoreportage en de uitprint van enkele mails.

De rechtspleging voor de Raad voorziet in de regel niet in de mogelijkheid van de verzoekende partij om, tussen het indienen van het inleidend verzoekschrift en de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld, nog bijkomende stukken neer te leggen ter aanvulling van het bij het inleidend verzoekschrift gevoegde stukkenbundel.

Deze stukken betreffen bovendien geen aangelegenheid van openbare orde en uit niets blijkt dat de verzoekende partij vermelde stukken niet bij het inleidend verzoekschrift had kunnen voegen zodat ze dan ook uit de debatten betreffende de vordering tot schorsing dienen geweerd te worden.

IV. FEITEN

Op 26 november 1990 weigert het college van burgemeester en schepenen voor het betrokken perceel een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een wederrechtelijke opgerichte koeienstal met woning. De verwerende partij heeft het administratieve beroep tegen deze beslissing verworpen op 15 mei 1991. Het beroep bij de bevoegde minister wordt op 20 december 1991 verworpen.

Op 24 augustus 1998 weigert het college van burgemeester en schepenen opnieuw een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een wederrechtelijke opgerichte koeienstal met woning en bijkomende regularisatie van 2 voedersilo's, waarna de verwerende partij op 28 januari 1999 beslist het administratieve beroep niet in te willigen. Het hoger beroep tegen deze weigering wordt bij ministerieel besluit van 30 mei 2001 verworpen.

Op 10 december 2004 wordt door het college van burgemeester en schepenen opnieuw een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een koeienstal en waterpoel en woning met verkoopsruimte geweigerd.

Met een arrest van 18 mei 2005 veroordeelt het Hof van Beroep de eigenaars tot het herstel van de plaats in de vorige staat binnen een termijn van 12 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het arrest. Het arrest is in kracht van gewijsde gegaan op 8 juni 2005.

Er wordt op 22 juni 2007 opnieuw een stedenbouwkundige vergunning ter regularisatie geweigerd, waarna de verwerende partij niet tijdig over het ingestelde beroep beslist. De bevoegde minister heeft het op 17 december 2008 ingediende beroep op 17 mei 2010 verworpen.

Op 16 augustus 2010 wordt door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de regularisatie van een koeienstal annex woning. De verwerende partij wil het administratieve beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 10 november 2010 in en weigert de stedenbouwkundige vergunning. Tegen deze weigering wordt beroep aangetekend bij de Raad, die het beroep niet regulariseert met de beschikking B/NR/2011/0042 van 5 april 2011, zodat het verzoekschrift wordt geacht niet te zijn ingediend.

Op 13 augustus 2012 koopt de verzoekende partij het betrokken perceel.

Op 16 november 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een landbouwloods”*.

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

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 januari 2013 tot en met 7 februari 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De stedelijke brandweer verleent op 21 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, verleent op 22 januari 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

In antwoord op uw bovenvermeld schrijven, heb ik de eer u mede te delen dat uit landbouwkundig oogpunt een ongunstig advies gegeven wordt.

Aanvrager is een ruim volwaardig fruitbedrijf dat al beschikt over alleenstaande bedrijfsruimten (er is geen bedrijfswoning) aan de Wanhofstraat dicht bij de dorpskern waarde bedrijfszetel nog steeds gevestigd is. De nieuwe inplanting die zeer dringend was in 1987, is uiteindelijk nog niet volledig ontwikkeld. Regularisatie van boven vermelde loods als twee afzonderlijke inplanting kan voor het bedrijf dan ook zeker niet worden aanvaard. Op termijn is er ook in het licht van de mogelijke bedrijfsopvolging geen behoefte aan een tweede inplanting (er is maar één mogelijke opvolger).

De historie van bouwvovertredingen en procedures rond de nu voorgelegde loods (melkveehouderij, kaasmakerij, hoeveverkoop e.d.) is algemeen gekend. Aanvrager wist waarop hij zich inliet met de aankoop van een bouwbedrijf. In het kader van zijn bedrijf heeft hij heiraan geen behoefte. Voor een gebruik binnen een fruitbedrijf zijn er ingrijpende verbouwingen nodig als de gebouwen (toch al 20 jaar oud) uiteindelijk niet volledig moeten vervangen worden. Hij heeft op de inplanting aan het begin van de Wanhofstraat alle ruimte om nieuwe gebouwen te zetten. Plannen rond bio-teelt vormen geen geloofwaardig argument om een tweede afgescheiden zelfstandige inplanting technisch te verantwoorden.

Voor deze ruimtelijk wel erg schadelijke inplanting wil ik met klem aandringen dat de plaats nu in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld.

*Gelieve me van de verdere ontwikkelingen in dit dossier op de hoogte te houden
...*

De Vlaamse Milieumaatschappij stelt op 1 februari 2013 dat zij niet bevoegd is om advies te verlenen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op ongekende datum het volgende ongunstig advies:

“ ...

2. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

De stedenbouwkundig ambtenaar stelt aan het college voor om, gezien de historiek van weigeringen en de bezwaarpunten van Natuurpunt, die overeenkomen met deze van de milieu-ambtenaar van de stad Bilzen, de stedenbouwkundig ambtenaar en hogere overheden in eerdere dossiers, het bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Begin april werd door de aanvrager een overeenkomst binnengebracht, ondertekend door de aanvrager en Natuurpunt (voorzitter Lambert Schoenmaekers). Het betreft een engagementsverklaring van het bedrijf, dat zich verbindt tot het nemen van maatregelen op de gronden in zijn eigendom die het gebouw omgeven. Het bijgevoegd plan, dat deel uitmaakt van de overeenkomst, werd niet bijgevoegd.

Natuurpunt kan zich verzoenen met het behoud van de landbouwloods en de regularisatievergunning en trekt zijn bezwaarpunt in kader van het openbaar onderzoek in, op voorwaarde dat het schepencollege akte neemt van deze overeenkomst en bereid is de uitvoering ervan mee op te volgen. Na ondertekening van deze overeenkomst zal Natuurpunt zijn bezwaarschrift in het kader van het Openbaar Onderzoek intrekken.

Aangezien het schepencollege niet akkoord is met deze engagementsverklaring (omdat niet elk gegrond bezwaarpunt in het bezwaarschrift van Natuurpunt weerlegd en opgenomen wordt), wordt het bezwaarschrift beschouwd als zijnde niet ingetrokken. Er is immers niet voldaan aan de voorwaarde voor natuurpunt van intrekking van het bezwaarschrift (ondertekening door schepencollege) en er werd geen officieel schrijven tot intrekking van het bezwaarschrift ontvangen.

2.2 historiek: ...

2.3 Beschrijving van het perceel en de omgeving:

Het goed is gelegen in een open landbouwgebied, quasi centraal gesitueerd tussen het westelijk gelegen woongebied met landelijk karakter, een aansluitend industriegebied rond kern van Kleine Spouwen en Grote Spouwen (afstand circa 750 m), het noordoostelijk gelegen woongebied met landelijk karakter rond de kern van Rosmeer (afstand circa 600 m tot het dichtste punt) en het woongebied rond de kern van Vlijtingen (afstand meer dan 1000 m). Op circa 700 m oostwaarts in het agrarisch gebied ligt de voetbalinfrastructuur van Rosmeer. Op circa 800 m ligt de steenbakkerij Vandersanden. Het gebied wordt doorsneden door twee hoogspanningslijnen.

2.4 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag betreft het regulariseren van een landbouwloods als locatie voor een fruitbedrijf dat zich toespitst op de productie van aardbeien, appels, peren en het veredelen van nieuwe fruitrassen, zowel van hard als zacht fruit. In het regularisatievoorstel wordt de landbouwloods gebruikt voor de vermeerdering van bomen en aardbeiplanten en voor de opslag van potgrond, machines, materiaal, plastic, ... De woonfunctie verdwijnt en wordt ingezet als onderzoeksruimte. De nevenactiviteiten (verkoopruimte en verbruikssalon) verdwijnen eveneens. De aalputten worden gebruikt

als centrale opslag voor regenwater en de maïssilo wordt gebruikt als bovengrondse opslagplaats van mest. Rondom het bedrijf wil de aanvrager een brede groenbuffer aanplanten van 3 à 4 m hoog in de vorm van een genenbank (fruithaag).

In de motiveringsnota worden 4 redenen aangehaald die benoemd worden als 'concrete redenen tot regularisatie van het landbouwgebouw'. Als eerste argument wordt de zeer gunstige ligging ten opzicht van en in de onmiddellijke omgeving van het huidige bedrijf langs de Wanhofstraat. Hier wenst de stedenbouwkundig ambtenaar het advies van het departement Land te volgen, dat stelt dat er op de huidige bedrijfssite voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn, waardoor een tweede afzonderlijke inplanting, die een aantasting is van het open agrarisch gebied, niet kan aanvaard worden als argument tot regularisatie.

Een tweede argument betreft de unieke locatie als onderzoeksruimte voor het ontwikkelen en vermeerderen van nieuwe fruitrassen. Het is niet duidelijk en het wordt niet gemotiveerd wat deze locatie meer uniek maakt dan de huidige bedrijfssite of andere locaties.

Als derde argument haalt de aanvrager de mogelijkheid aan tot het opbergen van tuinbouw materiaal in de landbouwloods, materiaal dat momenteel in weer en wind ligt, en als vierde argument het vermeerderen van aardbeiplanten en appel- en perensoorten. Noch het argument tot bescherming van het materiaal, noch dat tot het vermeerderen van fruitsoorten verrechtvaardigt het regulariseren van deze wederrechtelijk opgerichte constructie. Immers, het tuinbouw materiaal kan ook in andere constructies opgeborgen worden op de huidige bedrijfssite van Cultura Moors en ook hier kunnen nieuwe fruitsoorten geproduceerd en veredeld worden.

Wat betreft het argument van omliggende constructies in hetzelfde landschap (steenbakkerij Vandersanden, bedrijf Moors, serres bedrijf Coenegrachts, recreatiegebied Rosmeer en tegenoverliggende varkensstal), wordt de uitvoerige motivering in eerdere beroepsschriften, ongunstige adviezen en uitspraken van deputatie en de minister gevolgd. Samengevat kan gesteld worden dat de schaal van de door het gewestplan gedefinieerde gebieden, in casu dus ook dit landbouwgebied, dient gelezen in de context van het relatief kleinschalige Vlaamse landschap: rekening houdend met dat gegeven dient geaccepteerd te worden dat afstanden van 600m en meer tot andere bouwwerken verhoudingsgewijs dermate groot zijn dat die constructies niet meer als referentie/precedent kunnen worden ingeroepen bij de beoordeling van de al dan niet aantasting van het homogeen karakter van het gebied. Het punt in de conclusie van de motiveringsnota dat stelt dat gezien de inplanting van diverse constructies en gebouwen met een nog grotere korrelgrootte in de onmiddellijke omgeving, in hetzelfde landschappelijk kader, kan aldus niet aanvaard worden.

Verder wordt in de conclusie tevens het argument aangehaald dat het bedrijf nu leefbaar is en aldus thuishoort in dit agrarisch gebied.

Echter, het feit dat Cultura Moors ontegensprekelijk een leefbaar landbouwbedrijf is, doet geen afbreuk aan het feit dat de constructie het open agrarisch landschap sterk aantast. De vraag tot regularisatie van deze inplanting dient immers benaderd te worden vanuit het standpunt of een dergelijke constructie in dit homogeen agrarisch gebied uit ruimtelijk ordenend oogpunt aanvaardbaar is. Hierbij wordt vastgesteld dat de inplanting en de massale omvang van het complex ingeplant, halverwege de helling van de heuvel in een open en wel degelijk homogeen agrarisch gebied (beschouwd over een gebied met een straal van 500 m rond het bedrijf in aanvraag), dat tevens gelegen is in een open ruilverkavelingszone en slechts bereikbaar via een smalle ruilverkavelingsweg, een duidelijk en uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare aantasting van dit landbouwgebied vormt.

Deze schadelijke inplanting wordt tevens als argument aangehaald in het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Limburg.

Het voorstel voldoet niet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen.

2.5 Algemene conclusie:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en met de vereisten van een goede plaatselijke ordening. Het voorgestelde is niet verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving.

3. ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

ONGUNSTIG voor het regulariseren van een landbouwloods.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen weigert op 15 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en sluit zich ter motivering aan bij het ongunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 15 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 juni 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 2 juli 2013 beslist de verwerende partij op 1 augustus 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te verkrijgen voor het regulariseren van een landbouwloods aan de Wanhofstraat te Rosmeer te Bilzen; dat kwestieus bedrijf de bestaande gebouwen in gebruik wenst te nemen in het kader van de veredelingsactiviteiten van nieuwe fruitrassen, zowel hard fruit (appels en peren) als zacht fruit (aardbeien); dat in deze context de vroegere koeienstal met feitelijke (in pandige) bedrijfswoning een nieuw gebruik krijgt:

- de stalruimte als bedrijfsloods (opslag materialen en werkruimte); de ondergrondse aalkelders als opslag hemelwater;*
- de woning als labo's en onderzoeksruimten;*
- de achtergelegen maïssilo als mestopslagplaats;*

Overwegende dat deze te regulariseren constructie een lengte van 50m bij een breedte van 25m heeft; dat de buitengevels zijn opgetrokken in silex- en argex panelen en het geheel is voorzien van een zadeldak dat uitgevoerd is in zwarte golfplaten;.

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren de aanvraag gesitueerd is in een agrarisch gebied; dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgeschiedenis voor zover deze een

integreerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;

dat de bestemming in de aanvraag niet strijdig is met deze geldende bestemmingsvoorschriften.

dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat volgens de watertoetskaarten het perceel niet overstromingsgevoelig of infiltratiegevoelig is, wel erosiegevoelig en weinig gevoelig voor grondwaterstroming; dat het project slechts een beperkte bebouwde oppervlakte betreft, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.; dat het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater;.

Overwegende dat door het Departement Landbouw en Visserij, dienst Duurzame Landbouwonwikkeling een ongunstig advies werd verleend; dat door de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend; dat door ZOLAD+ een gunstig advies werd verleend; dat de stedelijke milieudienst een aantal fundamentele opmerkingen formuleerde met betrekking tot het ingediende dossier en stelt dat een aangepaste aanvraag moet worden ingediend;

Overwegende dat bij het openbaar onderzoek één bezwaarschrift werd ingediend;

Overwegende dat de regularisatie van deze constructie voor rekening van het voormalige landbouwbedrijf reeds meermaals het voorwerp van een beroepsprocedure bij de deputatie heeft uitgemaakt;

Overwegende dat op 26 november 1990 een weigering van de bouwvergunning door het college van burgemeester en schepenen werd afgeleverd voor de regularisatie van een wederrechtelijke opgerichte koeienstal met woning; dat het beroep niet werd ingewilligd door de bestendige deputatie op 15 mei 1991; dat het hoger beroep bij ministerieel besluit van 20 december 1991 werd verworpen;

Overwegende dat op 24 augustus 1998 een weigering van een bouwvergunning voor de regularisatie van een wederrechtelijke opgerichte koeienstal met woning en bijkomende regularisatie van 2 voedersilo's door het college van burgemeester en schepenen werd afgeleverd; dat het beroep niet werd ingewilligd door de bestendige deputatie op 28 januari 1999; dat het hoger beroep bij ministerieel besluit van 30 mei 2001 werd verworpen;

Overwegende dat er op 10 december 2004 opnieuw een weigering voor een bouwvergunning voor de regularisatie van een koeienstal en waterpoel en woning met verkoopsruimte door het college van burgemeester en schepenen werd afgeleverd;

Overwegende dat bij arrest van het Hof van Beroep van 18 mei 2005, de eigenaars werden veroordeeld tot het herstel van de plaats in de vorige staat binnen een termijn van 12 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het arrest; dat dit arrest in kracht van gewijsde is gegaan op 8 juni 2005;

Overwegende dat bij een gebreke van een tijdige beslissing van de deputatie over een volgende vergunningsaanvraag op 17 december 2008, beroep werd ingesteld; dat dit

beroep bij ministerieel besluit van 17 mei 2010 werd verworpen en de stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd; dat dit ministerieel besluit uitvoerig gemotiveerd is in zijn weigeringsargumenten, zowel vanuit een legaliteitsbezwaar als vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt;

Overwegende dat het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de verleende vergunning en weigering van de vergunning door de deputatie bij besluit van 10 november 2010 werd ingewilligd en dat de vergunning werd geweigerd;

Overwegende dat het gezag van gewijsde van bovenvermelde arrest er zich tegen verzet dat de deputatie als vergunningverlenende overheid in beroep een stedenbouwkundige vergunning zou verlenen tot regularisatie van dezelfde constructie, waarvan de sloping en het herstel van de plaats werd bevolen door dit arrest; dat in het ander geval het gezag van gewijsde van dit arrest zou worden geschonden; dat bovendien sedert dit arrest van 18 mei 2005 de juridisch-stedenbouwkundige context van de aanvraag niet gewijzigd is; dat vanuit juridisch oogpunt de voorliggende regularisatieaanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt;.

Overwegende dat in ondergeschikte orde ook de ruimtelijke / stedenbouwkundige beoordeling zoals vermeld in de bestreden weigeringsbeslissing bijgetreden;

Overwegende dat de geformuleerde redenen in de bij de aanvraag gevoegde motiveringsnota, om de regularisatie te verantwoorden, niet als valabel kunnen worden aangenomen; dat de zogenoemde gunstige ligging in de onmiddellijke omgeving van het huidig bedrijf van aanvrager door de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling als tweede afzonderlijke inplanting niet wordt aanvaard; dat de bestaande inplanting nog niet volledig is ontwikkeld zodat hier nog uitbreidingsmogelijkheden voorhanden zijn; dat er niet wordt aangegeven waarom precies dit een unieke locatie als onderzoeksruimte is; dat het voorgestelde gewijzigde gebruik van de constructie niet volstaat om het gezag van gewijsde van het arrest tot het herstel van de plaats in de vorige staat naast zich neer te leggen; dat het advies van de stedelijke milieudienst bijkomende verscheidene kritieken op de inhoud van deze motiveringsnota formuleert; dat onder meer de verleende natuurvergunning aan aanvrager, waarvan de voorwaarden niet werden nagekomen, nergens wordt vermeld; dat het huidig perceelsgebruik indruist tegen de filosofie van het erosiebestrijdingsplan; dat er permanent grasland werd gescheurd; dat de bedrijfsvoering op de 2 locaties tot op heden al aanleiding heeft gegeven tot ernstige bevuiling van de ruilverkavelingsweg; dat er verder nog aspecten zijn met betrekking tot het huidig transport van water tussen de 2 locaties, de kleinschalige waterzuivering, ...;

Overwegende dat reeds in de vroegere weigeringsbeslissingen meermaals het standpunt is ingenomen dat uit ruimtelijk ordenend oogpunt kwestieuze inplanting niet kan worden aangenomen; dat de constructies een onaanvaardbare aantasting van dit landbouwgebied vormen; dat de door de ontwerper aangegeven precedents niet in dezelfde ruimtelijke context zijn gesitueerd;

Overwegende dat ook het gemotiveerde advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling besluit met aan te dringen dat voor deze ruimtelijk wel erg schadelijke inplanting de plaats nu in zijn oorspronkelijke staat zou worden hersteld;

Overwegende dat het ingediende bezwaarschrift na een uitvoerige uiteenzetting van de verscheidene grieven concludeert : 'Behalve dat er nu sprake is van een andere eigenaar en dus een andere aanvrager zijn er in de huidige regularisatieaanvraag geen nieuwe en

zeker geen positieve ruimtelijke elementen te bespeuren t.o.v. de laatste regularisatieaanvraag van de fam. Willems die uiteindelijk niet werd gehonoreerd. Meer nog de landschappelijke meerwaarde en ruimtelijke inbedding die door de vorige eigenaar werden gerealiseerd, en voor Natuurpunt de reden was om een regularisatieaanvraag in het verleden te ondersteunen, zijn grotendeels verdwenen door de recente ingrepen van de huidige eigenaar.'...";

dat de bezwaarindiener later laat weten onder voorwaarden aan zijn bezwaarschrift te willen verzaken;. Dat het college van burgemeester en schepenen hier niet op in wenst te gaan en oordeelt dat de geformuleerde bezwaren gegrond zijn;

Overwegende dat het voorgestelde ontwerp niet verenigbaar is met de goede ordening van de plaats;

Overwegende dat overeenkomstig de permanente rechtspraak van de Raad van State de deputatie als vergunningverlenende overheid in haar besluitvorming niet kan ingaan tegen de uitvoering van een arrest inzake een bouw misdrijf dat kracht van gewijsde heeft verkregen, en waarvoor de specifieke herstelmaatregel (=afbraak met dwangsom) is opgelegd;

Overwegende dat het beroep omwille van voormelde redenen niet kan worden ingewilligd;

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing niet. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Ons bedrijf werd dit jaar door Trends genomineerd als snelst groeiend bedrijf in Limburg in de categorie kleine bedrijven. De beslissing van Deputatie remt onze activiteiten van innovatie en de mogelijkheid tot tewerkstelling in ons bedrijf en dit in een zwarte periode voor onze provincie waar de overheid op alle mogelijke manieren tracht het economisch reilen en zeilen en de tewerkstelling te handhaven.

Indien er geen beslissing tot schorsing en/of vernietiging wordt genomen zal dit een moeilijk te herstellen nadeel tot gevolg hebben voor het bedrijf Cultura Jean Moors bvba, meer bepaald, het afbreken van de loods annex wateropslag zal tot gevolg hebben dat:

- de uitbreidingsmogelijkheden aan banden worden gelegd worden;
- dat er geen ruimte meer is voor mestopslag losgekoppeld van de huidige bedrijfsloods wat mogelijk de certificering van het fruitbedrijf in gedrang kan brengen (OVERTUIGINGSSTUK nr. 9);
- de innovatieprojecten zullen opgeschort moeten worden en hierdoor gemiste kansen zullen ontstaan;
- eveneens zal de onschatbare waarde van de waterreservoirs moeilijk elders of op een andere manier te compenseren vallen.

Indien er dient afgebroken te worden leidt dit tot een niet meer te herstellen nadeel.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Het staat vast dat de verzoekende partij bij uw Raad in dit stadium van de procedure de schorsing vraagt van een beslissing waarbij haar een stedenbouwkundige regularisatievergunning werd **geweigerd**.

Ons college moet dan ook wijzen op de recente rechtspraak van uw Raad i.v.m. de (on)mogelijkheid voor uw Raad om over te gaan tot de schorsing van een weigeringsbeslissing.

Krachtens artikel 4.8.18 VCRO kan, zoals gesteld, in principe elke bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Uw Raad oordeelt echter dat er bij een vordering tot schorsing van een weigeringsbeslissing, zoals in casu, alleen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is voor de verzoekende partij, als aanvrager van de vergunning, wanneer de aanvrager een recht heeft op een stedenbouwkundige vergunning.

Wanneer dat niet zo is, zoals in casu, heeft de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geen nut, want de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan het door de verzoekende partij ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet voorkomen.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden weigeringsbeslissing zal de verwerende partij er immers niet toe aanzetten een vergunning te verlenen, al is het maar omdat de schorsing van de tenuitvoerlegging geen beoordeling ten gronde betekent en de bestreden beslissing niet vernietigt (zie RvV, arrest nr. S/2013/138 van 28 mei 2013 in de zaak 1011/481/SA/1/410).

In het algemeen dient volgens uw Raad dus vastgesteld te worden dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van een weigeringsbeslissing in principe geen nuttig effect heeft voor een verzoekende partij die de aanvrager is van de vergunning. Een eventuele schorsing van de tenuitvoerlegging van een in laatste administratieve aanleg genomen weigeringsbeslissing heeft immers niet als gevolg dat de verwerende partij, die de bestreden beslissing genomen heeft, verplicht wordt een nieuwe, laat staan andere,

beslissing te nemen en een vergunning te verlenen aan de verzoekende partij, die ook op geen enkele andere manier, louter omwille van de schorsing van de tenuitvoerlegging van de weigeringsbeslissing, een vergunningsbeslissing kan afdwingen van de verwerende partij. Dit laatste niet in het minst gelet op het principieel voorlopig karakter van de beoordeling door de Raad van de gebeurlijke ernst van de door de verzoekende partij aangevoerde middelen in het kader van een schorsingsprocedure (zie ook RvV, arrest nr. S/2013/127 van 14 mei 2013 in de zaak 1213/260/SA/3/281).

Om deze redenen moet ook het huidige verzoek tot schorsing, gericht tegen de weigering van de regularisatievergunning voor de loods, worden afgewezen door uw Raad.

De verzoekende partij voert ter staving van haar beweerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel in haar verzoekschrift tot schorsing aan dat de “loods annex wateropslag”, bij gebrek aan “schorsing/en of vernietiging”, zou moeten worden afgebroken, waardoor:

- de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aan banden zouden worden gelegd*
- de innovatieve activiteiten van de bvba Cultura Jean Moors zouden worden afgeremd met “gemiste kansen” tot gevolg*
- het bedrijf niet meer zou beschikken over de nodige ruimte voor mestopslag enerzijds en over de aanwezige waterreservoirs anderzijds.*

Ons college wenst, ondergeschikt aan wat reeds werd tegengeworpen sub 2 en aanvullend hierop, te repliceren dat de verzoekende partij op geen enkele wijze aannemelijk maakt, laat staan dat dit zou gebeuren met concrete stavingsstukken, dat het beweerde nadeel persoonlijk, ernstig én moeilijk te herstellen is, noch dat dit nadeel een rechtstreeks gevolg zou zijn van de bestreden weigeringsbeslissing, nochtans allemaal vereisten waaraan het nadeel moet voldoen.

De uiteenzetting van de verzoekende partij is trouwens zeer kort op dit punt en ook niet ondersteund met concrete stavingsstukken en schiet om deze reden alleen al schromelijk te kort om een schorsing te horen uitspreken door uw Raad.

De verzoekende partij ziet haar nadeel enkel in een “afbraak van de gebouwen”, waarvoor de bestreden beslissing de regularisatievergunning heeft geweigerd, en in de gevolgen die deze afbraak voor haar bedrijfsvoering zou hebben.

Allereerst merkt ons college op dat met het bestreden besluit een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de loods werd geweigerd, maar dat ons college op zich uiteraard geen beslissing heeft genomen in het kader van de handhaving van de ruimtelijke ordening of de sanctionering van de bouwovertreiding (waarvoor ons college overigens geen bevoegdheid heeft).

De mogelijk verplichte afbraak van de constructies is dan ook geenszins een rechtstreeks gevolg van het bestreden weigeringsbesluit. Hierdoor alleen al mist de uiteenzetting van de verzoekende partij juridische grondslag.

Verder kan ons college in verband met een mogelijk verplichte afbraak van het gebouw nog opmerken dat de verzoekende partij volledig op eigen initiatief, mét kennis van zaken en van alle risico's vandien, het perceel met de landbouwloods erop heeft aangekocht, goed wetende dat de constructie niet alleen onvergund was, maar ook goed wetende dat er in het verleden telkens ongunstige beslissingen werden genomen over de regularisatie ervan en zelfs dat de constructie een bouw misdrijf uitmaakt waarvoor het Hof van Beroep bij arrest een herstelmaatregel heeft bevolen.

Er kan immers op worden gewezen dat ten gevolge van de overschrijving in het hypotheekkantoor van niet alleen de dagvaarding of het gedinginleidend exploit m.b.t.

het bouw misdrijf, maar ook van de eindbeslissing die in de zaak is gewezen, in casu het arrest van het Hof van Beroep, dit arrest tegenstelbaar is aan derden-verkrijgers (nieuwe eigenaar) van wie de titel van verkrijging niet was overgeschreven vóór de overschrijving van de dagvaarding of het vermelde exploit (zie artikel 6.2.1 VCRO). Hieruit volgt dat het bevel tot herstel gegeven aan de verkoper ook tegenstelbaar is aan de nieuwe koper via het voorziene publiciteitssysteem en dat deze hierdoor ook op afdoende wijze is ingelicht over het precair karakter van het onroerend goed.

De rechtgevolgen t.a.v. de koper van een met een bevel tot herstel bezwaard goed worden trouwens nog uitgebreid door artikel 5.2.1, §1, 4de alinea VCRO, dat stipuleert: "Indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, in de zin van de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43, dan wordt dit (door de instrumenterende ambtenaar) in een afzonderlijke akte vermeld. In deze akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is, de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar. (...)".

Deze bepaling dwingt de koper om een eenzijdige verbintenis tot het uitvoeren van de bevolen herstelmaatregel aan te gaan in het voordeel van het algemeen belang, verbintenis die bovendien wordt vastgelegd in een afzonderlijke notariële akte die op zich een uitvoerbare titel uitmaakt.

Waar het vonnis of arrest op zich reeds een machtiging tot reële executie omvat die tegenstelbaar is aan de nieuwe eigenaar, geldt de akte in de zin van artikel 5.2.1, §1, 4de alinea VCRO als een aanvulling op dit vonnis, die de uitvoerende overheid toelaat zich rechtstreeks tot de nieuwe eigenaar te richten (zie P. VANSANT, "Uitvoering van gerechtelijke uitspraken" in Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2012, Kluwer, 2011, blz. 792-816).

De beweringen van de verzoekende partij houden in het licht hiervan dan ook juridisch geen steek.

Dat het gebouw zou moeten worden afgebroken is juridisch gezien op zich al geen gevolg van het bestreden weigeringsbesluit. De verplichte afbraak is immers bevolen bij het in kracht van gewijsde getreden arrest van 18 mei 2005 van het Hof van Beroep te Antwerpen.

Het feit dat de verzoekende partij nu zou moeten overgaan tot de afbraak van de constructie is hoe dan ook geen rechtstreeks gevolg van de bestreden weigeringsbeslissing van ons college. Het nadeel van een afbraak, dat hoe dan ook niet kan voorkomen worden door een schorsing van het huidige bestreden besluit, is veeleer het gevolg van het eigen optreden van de verzoekende partij zelf, die namelijk de constructie met de hieraan gekoppelde bouwvoertreding en de bevolen herstelmaatregel op eigen risico heeft aangekocht.

Zoals reeds meermaals gesteld is het alleszins zo dat een schorsing van de weigeringsbeslissing voor de verzoekende partij zeker niet tot gevolg heeft dat de verzoekende partij wél over een vergunning zou beschikken, dat de onvergunde toestand hierdoor alleen zou ophouden te bestaan of dat zij ten gevolge van deze schorsing alleen niet langer gehouden zou zijn tot afbraak van de constructie (cf. supra sub 2)

De nadelen die de verzoekende partij afleidt uit de afbraak van de constructies kunnen hoe dan ook noch juridisch, noch feitelijk voorkomen worden met een schorsing van de weigeringsbeslissing.

In nog meer ondergeschikte orde kan ons college hieraan nog toevoegen dat het gebrek aan of het verlies van uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf niet alleen totaal niet gestaafd wordt met enig bewijs, maar ook dat dergelijke -economische- nadelen van puur financiële aard zijn, zodat ze hoe dan ook volgens de rechtspraak van uw Raad niet kunnen worden aangemerkt als “moeilijk te herstellen”.

Alles samen bekeken moet worden geconcludeerd dat er geen sprake van kan zijn dat de verzoekende partij een “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” zou kunnen ondervinden in de zin van artikel 4.8.13 VCRO dat zou voortvloeien uit het bestreden weigeringsbesluit van ons college. Minstens blijft verzoekende partij manifest in gebreke om zijn beweringen ter zake juridisch en feitelijk op correcte en gefundeerde wijze te onderbouwen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, haalt de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing haar activiteiten van innovatie en de mogelijkheid tot tewerkstelling remt. De afbraak van de loods zal tot gevolg hebben dat de uitbreidingsmogelijkheden aan banden worden gelegd, dat er geen ruimte meer is voor mestopslag, hetgeen de certificering van het bedrijf in gedrang brengt, de innovatieprojecten opschort zullen worden en de onschatbare waarde aan waterreservoir op een andere manier moeilijk te compenseren valt.

3.

De Raad wenst vooraf op te merken dat de schorsing van een weigeringsbeslissing in principe geen nuttig effect heeft voor een verzoekende partij die de aanvrager is van de vergunning. Een

eventuele schorsing van de tenuitvoerlegging van een in laatste administratieve aanleg genomen weigeringsbeslissing heeft immers niet tot gevolg dat de verwerende partij, die de bestreden beslissing genomen heeft, verplicht wordt een nieuwe, laat staan een voor de verzoekende partij gunstige, beslissing te nemen. Dit laatste niet in het minst gelet op het principiële voorlopig karakter van de beoordeling van de gebeurlijke ernst van de aangevoerde middelen in het kader van een schorsingsprocedure.

4.

De Raad is tevens van oordeel dat het precair statuut van de betrokken loods en bij uitbreiding de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen niet zozeer een rechtstreeks gevolg zijn van de bestreden beslissing, hetgeen nochtans vereist is, doch wel uit het arrest van 18 mei 2005 van het Hof van Beroep te Antwerpen. Het siert de verzoekende partij dat zij, met uitzondering van de betrokken loods, uitvoering heeft gegeven aan het vermelde arrest maar zij kan niet nuttig voorhouden dat de problemen waarmee zij thans wordt geconfronteerd en die zij in het licht van haar vordering tracht te vertalen als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, een gevolg zijn van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij kende immers het precair stedenbouwkundig statuut van de loods en lijkt, zij het ten onrechte, zonder meer aan te nemen dat zij recht heeft op een stedenbouwkundige vergunning. In zoverre de verzoekende partij aldus, minstens onrechtstreeks, de wettigheid van de bestreden beslissing viseert, wenst de Raad op te merken dat de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing een discussie over de grond van de zaak betreft en de verzoekende partij op zich geen nadeel oplevert dat de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, omwille van de voorgaande vaststellingen en de concrete gegevens van het dossier, naar het oordeel van de Raad dan ook volstaan om de belangen van de verzoekende partij te vrijwaren.

5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoonst dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

VII. HOREN VAN GETUIGEN – TOEPASSING ARTIKEL 4.8.24, TWEDE LID VCRO EN ARTIKEL 33 PROCEDUREBESLUIT

De verzoekende partij vraagt de Raad met een aangetekende brief van 29 oktober 2013 om de heer Hubert JACKERS als getuige te horen.

Gelet op de vaststellingen die in de onderdelen VII.A en B van dit arrest worden gedaan, acht de Raad het in de huidige stand van het geding niet noodzakelijk om de heer Hubert JACKERS als getuige te horen.

Het verzoek tot het horen van een getuige wordt dan ook afgewezen voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad weert de stukken, zoals neergelegd met een aangetekende brief van 22 januari 2014, uit de debatten betreffende de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De Raad verwierpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De Raad wijst de vraag van de verzoekende partij om de heer Hubert JACKERS als getuige te horen af voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
4. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0024/SA/2/00016.

5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 februari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER