

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0458
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0718/A

Verzoekende partij	de bvba CORTHAUT J&F vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 mei 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 29 juli 2011 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een bestaande loods, uitbreiding van de loods en logementen voor seizoenarbeiders en regularisatie van verhardingen en fruitkasten op de percelen gelegen te 3800 Sint-Truiden, Zoutleeuwsesteenweg 203, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 114D en E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 december 2017.

Advocaat Gerald KINDERMANS voert het woord voor de verzoekende partij.
De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 30 juli 1994 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een fruitloods onder de voorwaarde dat de loods op 30 m achter de woning wordt ingeplant. De loods wordt echter op meer dan 100 m achter de woning gebouwd, wat vastgesteld is in een proces-verbaal van 18 mei 2010.

Op 2 april 2010 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van de loods en logement voor seizoenarbeiders. De verwerende partij weigert eveneens de vergunning op 24 juni 2010, in graad van administratief beroep, wegens de te diepe indringing in het landschap door de uitbreiding achter de loods te voorzien en stelt het indienen van een regularisatieaanvraag voor de loods voor, samen met een ontwikkeling naar de bestaande woning toe.

2.

Op 6 april 2011 dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een bestaande fruitloods met bestaande verharde zone voor de stapeling van fruitkasten, het bouwen van een uitbreiding van deze fruitloods en het bouwen van een logementgebouw voor de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders bij het fruitbedrijf”*. Deze aanvraag voorziet de uitbreiding aan de voorzijde van de bestaande, te regulariseren loods.

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

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Groene Waarden’, in het bijzonder in een zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied, goedgekeurd door de verwerende partij op 14 september 2006.

De percelen zijn (volgens de vorige vergunningsaanvragen, de zendbrief van de gemeente aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 juli 2011, de verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de beslissingen van de verwerende partij) gelegen binnen een beschermd landschap.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 april tot en met 19 mei 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement RWO, afdeling Onroerend Erfgoed, adviseert (volgens de weigeringsbeslissing van 31 mei 2011 van het college van burgemeester en schepenen) op 11 april 2011 gunstig.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, brengt op 18 april 2011 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

In deze aangelegenheid blijft het advies van 18.01.2010 onverkort gehandhaafd. Het beroep tegen de weigering van bouwvergunning werd op 24 juni 2010 door de bestendige deputatie niet ingewilligd.

Er bestaat geen enkele landbouwkundige noodzaak om deze constructie zo ver achteruit alleenstaand in het agrarisch gebied op te richten. Open landbouwruimte wordt onnodig

aangetast. De lokale landbouwstructuur wordt hierdoor geschaad. Bij het advies in 1994 voor de bouwvergunning is deze inplantingsplaats uitdrukkelijk afgewezen. Er kunnen hier nu nog enkel instandhoudingswerken gebeuren. De plaats zal in de oorspronkelijke staat hersteld worden na afloop van de gangbare afschrijvingstermijn (20 jaar) van het gebouw.
...

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 10 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden verleent op 31 mei 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

Overwegende dat de aanvraag een constructie met een zeer grote nuttige bedrijfsoppervlakte voorziet in een omgeving met landschappelijke waarde; dat deze discrepantie niet alleen hinderlijk is door de exploitatie maar tevens een visuele hinder vormt waardoor de schoonheidswaarde van het landschap in gevaar wordt gebracht;

Gelet op het gunstig advies van agentschap Natuur en Bos;

Gelet op het gunstig advies van Watering Sint-Truiden:

Het toepassen van het instrument watertoets op deze aanvraag resulteert in volgende aanbevelingen: voor alle richtlijnen is een positieve uitspraak mogelijk. Voor deze aanvraag is geen bijkomend wateradvies van de waterbeheerder vereist.

Gelet op het ongunstig advies van agentschap Landbouw en Visserij:

In deze aangelegenheid blijft het advies ref.10/0019G71053/415/LFRU dd.18.01.2010 onverkort gehandhaafd. Het beroep tegen de weigering van bouwvergunning werd op 24 juni 2010 door de Bestendige Deputatie niet ingewilligd.

Er bestaat geen enkele landbouwkundige noodzaak om deze constructie zo ver achteruit alleenstaand in het agrarisch gebied op te richten. Open landbouwruimte wordt onnodig aangetast. De lokale landbouwstructuur wordt hier geschaad. Bij het advies in 1994 voor de bouwvergunning is deze inplantingsplaats uitdrukkelijk afgewezen. Er kunnen hier nu nog enkel instandhoudingswerken gebeuren. De plaats zal in de oorspronkelijke staat hersteld worden na afloop van de gangbare afschrijvingstermijn (20 jaar) van het gebouw.

Overwegende dat het advies van het agentschap landbouw en visserij kan worden bijgetreden;

Gelet op het ongunstig advies van Wonen Vlaanderen-Wonen Limburg:

De gewestelijk ambtenaar adviseert “gunstig” voor tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders.

Overwegende dat, na onderzoek van de bijgevoegde plannen, de op te richten verblijfsaccommodatie conform is aan de afwijkende normen zoals bepaald in het bovengenoemde decreet en geschikt is voor de tijdelijke huisvesting van maximum 7 personen voor kamer 1,

*maximum 7 personen voor kamer 2,
met een maximum van 14 personen in totaal;
Adviseert de gewestelijk ambtenaar gunstig voor zover het gebouw enkel benut wordt
voor de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders.*

Gelet op het gunstig advies onder voorwaarden van Infrax

*Er wordt een voorwaardelijk gunstig advies gegeven indien er voldaan is aan de
volgende bemerkingen volgens het besluit van de Vlaamse Regering van
01/10/2004 gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake
hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden
lozing van afvalwater en hemelwater, in voege sinds 01/02/2005.../...*

*De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de
nutsmaatschappijen.*

*Advies van de Gewestelijke Brandweer ontbreekt. Hierdoor kan de conformiteit met deze
regelgeving niet gecontroleerd worden.*

*Overwegende dat de bestaande loods niet als vergund kan beschouwd worden; dat voor
de loods op 30/07/1994 een bouwvergunning werd verleend onder voorwaarde dat de
loods op 30 m achter de woning zou ingeplant worden; dat geen gevolg gegeven is aan
deze voorwaarde;*

*Overwegende dat het advies van Duurzame Landbouwontwikkeling kan worden
bijgetreden;*

ALGEMENE CONCLUSIE

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de
wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.*

*Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past
niet in zijn onmiddellijke omgeving.*

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 juni 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

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

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden weigert op 29 juli 2011, het eerder advies herhalend in nagenoeg identieke bewoordingen, een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 12 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Stedenbouwkundige beoordeling:

De aanvraag situeert zich aan de rand van de landelijke woonkern van Wilderen.

De te regulariseren loods is ingeplant op circa 105 meter achter de woning aan Zoutleeuwsesteenweg 203.

De loods heeft een grondoppervlakte van 32.46 meter bij 36.40 meter en een kroonlijsthoogte van 6.90 meter aan de linker zijgevel en 7.52 meter aan de rechter zijgevel. De nokhoogte bedraagt 8.96 meter.

De loods is niet ingeplant conform de in 1994 verleende stedenbouwkundige vergunning.

De oorspronkelijke vergunning is namelijk verleend onder voorwaarde dat de fruitloods dient ingeplant te worden op 30.00 meter achter de woning en op min. 5.00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Voorliggende aanvraag voorziet in een uitbreiding (stapelruimte en verblijfsaccommodatie) tegen de voorgevel van de bestaande loods.

De uitbreiding sluit aan bij het gabariet van de bestaande loods en heeft een totale bouwdiepte van 23.80 meter.

De verblijfsaccommodatie voorziet in 2 slaapruidten elk voor 7 personen, een gemeenschappelijke keuken/ leefruimte en sanitair.

Terzake de volgende opmerkingen:

- *Het bedrijf Corthaut betreft een leefbaar fruitteeltbedrijf.*
- *De aan het bedrijf rechtstreeks palende boomgaarden hebben een oppervlakte van circa 8ha, met 3ha aan de overzijde van de Veldweg. Het ander areaal ligt verspreid over 4 percelen (13ha in 2 percelen te Binderveld, 3ha te Zepperen en 4ha te Halmaal). De exploitatie aan Zoutleeuwsesteenweg situeert zich bij het grootste deel van de plantage.*
- *Een bestemming van het gebruik van de bestaande loods is meer aangewezen dan een nieuwe site op te richten.*
- *In 2009 is reeds een vergunningsaanvraag voor het uitbreiden van de loods ingediend. Deze aanvraag is op 24/06/2010 in beroep bij deputatie geweigerd omdat de uitbreiding werd voorzien achter de bestaande loods. Een dergelijke inplanting betekent een te diepe indringing in het landschap.*
De deputatie heeft in zijn beslissing gesteld dat een nieuwe aanvraag met een ontwikkeling naar de bestaande woning in overweging zou kunnen worden genomen.
- *Er wordt tegemoet gekomen aan de opmerking van deputatie. De afstand tussen bedrijfsgebouw en de woning wordt verkleind. De woning en bedrijfsgebouwen vormen een meer samenhangend geheel.*
- *De verblijfsaccommodatie is gericht naar de woning. Tussen beide woonfuncties wordt een wandelpad voorzien.*
- *Het advies van Wonen Limburg d.d. 22/04/2011 is gunstig voor zover het gebouw enkel benut wordt voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders.*

Het ontwerp is onvolledig wat betreft de aanduiding van de verharding en groenbeplanting.

- *het plan geeft summier aan dat ook het perceel nr.122A zal verhard worden. Dit aspect alsook de brandweg (zie brandweeradvies) is te verduidelijken*

- *de voorwaarde van het advies van Natuur en Bos is best op te nemen in een gedetailleerd beplantingsplan*

“
...”

Na de hoorzitting van 4 oktober 2011 beslist de verwerende partij principieel dat een stedenbouwkundige vergunning te overwegen is mits de plannen gewijzigd worden als volgt:

“
...”

- *verduidelijking verharding perceel nr. 122A*
- *De aanstiplijst inzake hemelwater is niet volledig.
Verharding tot een diepte van 30 meter achter de woning kan als vergund beschouwd worden. De overige oppervlakte van verharding is mee in rekening te nemen onder de nieuwe of heraangelegde verharde oppervlakte.*
- *aanvulling dossier met een beplantingplan*

“
...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 17 november 2011, op basis van gewijzigde plannen, om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder deze voorwaarden:

“
...”

- *het advies van de brandweer d.d. 24 juni 2011 strikt wordt nageleefd;*
- *het advies van Wonen Limburg d.d. 22 april 2011 strikt wordt nageleefd;*
- *de op het plan aangeduide beplanting wordt gerealiseerd in het eerstvolgend plantseizoen na beëindiging van de bouwwerken;*

“
...”

De verwerende partij beslist op 17 november 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...”

Overwegende dat de beroeper, advocaat Gerald Kindermans namens Corthaut J&F bvba, een vergunning wenst voor het regulariseren van een bestaande loods en verhardingen en fruitkasten, voor het uitbreiden van de loods en het oprichten van een tijdelijke verblijfplaats voor seizoensarbeiders aan Zoutleeuwsesteenweg te Sint-Truiden (Wilderen);

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan 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 verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;

Overwegende dat volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen een tijdelijke verblijfsgelegenheid voor seizoensarbeiders niet in strijd is met het vermeld KB van 28 december 1972;

dat artikel 11.4.1 het volgende stelt:

‘...een verblijfsgelegenheid is eveneens toegelaten zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt...De verblijfsgelegenheid die hier wordt bedoeld is inderdaad essentieel gericht op tijdelijk verblijf. Permanente verblijfsgelegenheid voor andere personen dan de exploitanten van het bedrijf en hun gezin kan niet worden toegelaten, ook al zou het personen, andere dan de exploitanten, betreffen die tewerkgesteld zijn op het bedrijf.’

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

Overwegende dat voor het grondgebied van de stad Sint-Truiden een geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van kracht is; dat de verordening herzien werd en door de deputatie goedgekeurd in zitting van 13 december 2007 (B.S.25/03/2008);

Overwegende dat het perceel gelegen is in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Groene Waarden’, goedgekeurd bij besluit van deputatie van 14 september 2006 (B.S. 27/10/2006);

dat het perceel in het GRUP ‘Groene Waarden’ bestemd is als ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’ (art. 6.3):

‘...Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming, mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van grondgebonden landbouw en voor zover zij belevings- en/of schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen...’

dat het advies van het Agentschap Natuur en Bos d.d. 10 mei 2011 gunstig is onder voorwaarden:

- *De verhardingen dienen aangebracht met waterdoorlatende materialen*
- *Voor het geheel van gebouwencomplex is het aangewezen deze te bufferen door de aanplanting van een hoge haag, te verwezenlijken met inheemse soorten zoals o.a. eenstijlige meidoorn, wilde kardinaalsmuts, bosroos, gelderse roos of wilde appel, liefst met enkele hoogstammige fruitbomen.*

Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, verwachten we geen significant negatieve effecten op de ecologische omgeving...”;

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gesitueerd is in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is; dat Watering Sint-Truiden het rapport ‘watertoets’ d.d. 21 april 2011 heeft nagekeken;

Overwegende dat uit de bij de aanvraag gevoegde aanstiplijst gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater blijkt dat de voorgestelde uitvoering voldoet aan deze verordening; dat het ontwerp in 2 hemelwaterputten met elk een inhoud van 20.000 liter voorziet; dat deze hemelwaterputten bijkomend zijn aan de 2 bestaande regenwatertanks met elk een inhoud van 14.000 liter;

Overwegende dat de aanstiplijst inzake hemelwater niet volledig is;

dat de verharding tot een diepte van 30 meter achter de woning als vergund kan beschouwd worden; dat de overige oppervlakte van verharding mee in rekening is te nemen onder nieuwe of heraangelegde verharde oppervlakte;

Overwegende dat het zoneringsplan voor Sint-Truiden, vastgesteld door de minister op 08 juli 2008 (B.S. 28/08/2008), aanduidt dat het terrein grenst aan een centraal gebied (afvalwaterriolering is aanwezig); dat het rioleringsadvies van Infrac d.d. 11 mei 2011 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat het brandweeraadvies d.d. 24 juni 2011 de voorwaarden betreffende de brandbeveiliging en –voorkoming van de inrichting vermeldt;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften zijn ingediend;

Overwegende dat de aanvraag zich situeert aan de rand van de landelijke woonkern van Wilderen; dat de te regulariseren loods ingeplant is op circa 105 meter achter de woning aan Zoutleeuwsesteenweg 203; dat de loods een grondoppervlakte heeft van 32.46 meter bij 36.40 meter en een kroonlijsthoogte van 6.90 meter aan de linker zijgevel en 7.52 meter aan de rechter zijgevel; dat de nokhoogte 8.96 meter bedraagt; dat de loods niet ingeplant is conform de in 1994 verleende stedenbouwkundige vergunning; dat de oorspronkelijke vergunning namelijk verleend is onder voorwaarde dat de fruitloods dient ingeplant te worden op 30.00 meter achter de woning en op min. 5.00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen;

Overwegende dat voorliggende aanvraag voorziet in een uitbreiding, stapelruimte en verblijfsaccommodatie, tegen de voorgevel van de bestaande loods; dat de uitbreiding aansluit bij het gabariet van de bestaande loods en een totale bouwdiepte heeft van 23.80 meter;

dat de verblijfsaccommodatie in 2 slaapruimten voorziet elk voor 7 personen, een gemeenschappelijke keuken/ leefruimte en sanitair;

Overwegende dat het bedrijf Corthaut een leefbaar fruitteeltbedrijf betreft;

dat de aan het bedrijf rechtstreeks palende boomgaarden een oppervlakte hebben van circa 8ha, met 3ha aan de overzijde van de Veldweg; dat het ander areaal verspreid ligt over 4 percelen (13ha in 2 percelen te Binderveld, 3ha te Zepperen en 4ha te Halmaal); dat de exploitatie aan Zoutleeuwsesteenweg zich situeert bij het grootste deel van de plantage;

Overwegende dat een bestendiging van het gebruik van de bestaande loods meer aangewezen is dan een nieuwe site op te richten;

Overwegende dat een voorgaande vergunningsaanvraag voor het uitbreiden van de loods op 24 juni 2010 in beroep bij deputatie geweigerd is omdat de uitbreiding voorzien werd achter de bestaande loods; dat een dergelijke inplanting een te diepe indringing in het landschap betekent;

dat de deputatie in zijn beslissing gesteld heeft dat een nieuwe aanvraag met een ontwikkeling naar de bestaande woning in overweging zou kunnen worden genomen;

Overwegende dat er tegemoet wordt gekomen aan de opmerking van deputatie; dat de afstand tussen bedrijfsgebouw en de woning wordt verkleind; dat de woning en bedrijfsgebouwen een meer samenhangend geheel vormen;

*Overwegende dat de verblijfsaccommodatie gericht is naar de woning; dat tussen beide woonfuncties een wandelpad wordt voorzien;
dat het advies van Wonen Limburg d.d. 22 april 2011 gunstig is voor zover het gebouw enkel benut wordt voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;*

*Overwegende dat het ontwerp onvolledig is wat betreft de aanduiding van de verharding;
dat het plan summier aangeeft dat ook het perceel nr. 122A zal verhard worden;*

Overwegende dat een gedetailleerd beplantingsplan is op te maken; dat de nodige aandacht moet worden besteed aan de plantensoort; dat een aanplanting van inheemse soorten zoals o.a. eenstijlige meidoorn, wilde kardinaalsmuts, bosroos, gelderse roos of wilde appel, ...zoals is bepaald in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos niet aangewezen is gezien deze soorten gevoelig zijn voor bacterievuur;

*Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting de plannen werden vervolledigd;
dat de oppervlakte en aard van verharding duidelijk op plan zijn aangeduid;
dat de aanstiplijst gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater werd aangepast;
dat het ontwerp bijkomend aan de 2 bestaande regenwatertanken voorziet in 2 hemelwaterputten met elk een inhoud van 20.000 liter en een wade met een buffervolume van 7.800 liter;
dat een beplantingsplan (omgevingsadvies) werd opgemaakt door de Directie Ruimte Afdeling Economie en Internationale Samenwerking Land- en Tuinbouw; dat bij de keuze van beplanting rekening is gehouden met soorten die niet-bacterievuur gevoelig zijn en die een functie vervullen met betrekking tot biodiversiteit en ecologische maatregelen voor een duurzame landbouw;*

Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd; dat de vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat:

- het advies van de brandweer d.d. 24 juni 2011 strikt wordt nageleefd;*
- het advies van Wonen Limburg d.d. 22 april 2011 strikt wordt nageleefd;*
- de op het plan aangeduide beplanting wordt gerealiseerd in het eerstvolgend plantseizoen na beëindiging van de bouwwerken;*

(...)

De 3 plannen van de bouwwerken worden als een integrerend deel gehecht aan dit besluit.

...”

Bij arrest van 14 januari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0460 vernietigt de Raad - op vordering van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar - de verleende stedenbouwkundige vergunning en beveelt om binnen een vervaltermijn van 4 maanden, te rekenen vanaf de betekening van dit arrest (op 15 januari 2016), een nieuwe beslissing te nemen (rolnummer 1112/0343/A/5/0294):

“Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij van mening is dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, omdat “de afstand

tussen bedrijfsgebouw en de woning wordt verkleind” zodat deze “een meer samenhangend geheel vormen”.

De Raad is van oordeel dat deze motivering in het licht van de andersluidende adviezen niet kan volstaan om te besluiten tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De loutere overweging dat de afstand tussen de bedrijfswoning en de loods in onderhavige aanvraag kleiner wordt in vergelijking met een vorige geweigerde aanvraag, volstaat op zich niet om voorbij te gaan aan het standpunt in de ongunstige adviezen dat door de inplanting van de loods zo ver achteruit in het agrarisch gebied de open landbouwruimte onnodig wordt aangetast. Het wordt immers niet betwist dat de afstand tussen de bedrijfswoning en de loods na uitbreiding nog steeds 80 m bedraagt, zodat bezwaarlijk kan worden aangenomen dat de bedrijfswoning en de loods vanuit ruimtelijk oogpunt een samenhangend geheel vormen. Verder blijkt uit niets dat er een landbouwkundige (of andere) noodzaak bestaat om deze constructie zo ver achteruit in het agrarisch gebied op te richten.

De overweging in de bestreden beslissing dat “een bestendiging van het gebruik van de bestaande loods meer aangewezen is dan een nieuwe site op te richten”, is een loutere bewering die niet verder wordt toegelicht, en doet aan voornoemde vaststelling dan ook geen afbreuk.

De verwerende partij heeft dan ook niet op goede gronden geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.”

3.

Als gevolg van dit vernietigingsarrest herneemt de verwerende partij de procedure.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 april 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 26 april 2016 verdaagt de verwerende partij haar uitspraak in afwachting van bijkomend onderzoek van de op de hoorzitting bijgebrachte, met de vergunning van 30 juli 1994 voor goedkeuring afgestempelde plannen waarmee de verzoekende partij tracht aan te tonen dat de diepe inplanting van de loods al vergund is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar handhaaft zijn ongunstig advies met een bijkomend verslag van 29 april 2016, verwijzend naar artikel 1 van de vergunning van 30 juli 1994 dat bepaalt dat de vergunning is verleend onder de voorwaarde het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar van 19 juli 1994 na te leven, advies dat de inplanting van de loods vereist op 30m uit de woning en op minimum 5m uit de zijdelingse perceelsgrens.

De verwerende partij verklaart het beroep op 18 mei 2016 ongegrond en weigert eensluidend met het bijkomend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“..."

Overwegende dat op datum van 15 april 2016 de locatie bezocht werd waarbij werd vastgesteld dat de situatie van de loods ongewijzigd is ten opzichte van de vaststellingen die anno 2011 werden gedaan; dat de gevraagde uitbreiding niet werd uitgevoerd;

Overwegende dat, gezien de beoordeling in het vernietigingsarrest van de RvVb waarbij ook verwezen wordt naar de ongunstige adviezen van het college van burgemeester en schepenen, de GSA en het departement Landbouw, voorliggende aanvraag voor de uitbreiding en regularisatie van deze te diep ingeplante loods niet voor een vergunning in aanmerking komt;

Overwegende dat het argument van aanvrager, dat werd ingeroepen tijdens de hoorzitting d.d. 26 april 2016, niet wordt bijgetreden; dat advocaat van aanvrager middels afgestempelde plannen d.d. 30 juli 1994 trachtte aan te tonen dat de diepe inplanting van de loods vergund zou zijn; dat dit echter niet strookt met de vergunningsbeslissing d.d. 30 juli 1994 van het college van burgemeester en schepenen waarin in artikel 1 van het vergunningsbesluit wordt gesteld dat de voorwaarden uit het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar d.d. 19 juli 1994 moeten nageleefd worden; dat deze voorwaarden bepalen dat de inplanting van de loods dient te gebeuren op 30.00m achter de woning en op min 5.00m van de zijdelingse perceelsgrenzen; dat deze voorwaarden niet werden nageleefd hetgeen resulteerde in een te diepe inplanting van de loods;

*Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd;
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

1.1

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

De bestreden beslissing komt volgens de verzoekende partij niet tegemoet aan het vernietigingsarrest van de Raad van 14 januari 2016 (nummer RvVb/A/1516/0460) dat – verwijzend naar de ongunstige adviezen van het college van burgemeester en schepenen, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het departement landbouw – enkel het gebrek aan een afdoende motivering voor de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vaststelt. In de plaats van die verenigbaarheid nu wel afdoende te verantwoorden, verandert de verwerende partij het geweer van schouder en dan nog wel naar aanleiding van een bezoek ter plaatse waarbij enkel vastgesteld is dat de situatie ongewijzigd is gebleven ten opzichte van de vaststellingen die anno 2011 zijn gedaan.

De relevantie van die feitelijke vaststelling valt niet te begrijpen en wekt volgens de verzoekende partij de indruk dat de vergunning zou bevestigd geweest zijn mocht er wél al uitvoering aan gegeven geweest zijn. Zeker in het kader van haar discretionaire bevoegdheid, met een keuze tussen verschillende mogelijke beslissingen, is het aan de verwerende partij om met precieze, juiste, pertinente, volledige, duidelijke en niet tegenstrijdige motieven uitdrukkelijk en nauwkeurig haar keuze te verantwoorden, iets wat zij met de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij duidelijk niet doet.

1.2

In een tweede middel voert de verzoekende partij nog de schending aan van artikel 4.3.1, § 2 VCRO.

Het is volgens haar duidelijk dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze de aanvraag aan de aandachtspunten en criteria van deze bepaling toetst. Zij bevat gewoon twee paragrafen zinloze tekst die overgenomen zijn uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij antwoordt met verwijzing naar de in de bestreden beslissing opgenomen motivering die, volgens haar, wettig en afdoende is om de weigeringsbeslissing te dragen.

Het vernietigingsarrest komt immers hierop neer dat, in het licht van de andersluidende adviezen, het de motieven dat *‘de afstand tussen het bedrijfsgebouw en de woning wordt verkleind’* en dat *‘een bestemming van het gebruik van de bestaande loods meer aangewezen is dan een nieuwe site op te richten’* niet volstaat om tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te besluiten.

Het is correct dat de Raad geen inhoudelijk standpunt innam, maar hij tikt de verwerende partij wel op de vingers voor het vergunnen van het aangevraagde als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, in het licht van de gegevens van de zaak en de andersluidende adviezen. Volgens de Raad kon *‘bezwaarlijk (...) aangenomen worden dat de bedrijfswoning en de loods vanuit ruimtelijk oogpunt een samenhangend geheel vormen’* en bleek verder *‘uit niets (...) dat er een landbouwkundige (of andere) noodzaak bestaat om deze constructie zo ver achteruit in het agrarisch gebied op te richten’*.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, was de verwerende partij niet verplicht om de vergunning opnieuw toe te kennen middels een afdoende motivering. Zij was er wel toe gehouden de aanvraag opnieuw te beoordelen, rekening houdende met het vernietigingsarrest. De bewering van de verzoekende partij dat de verwerende partij de kwestie van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening opnieuw positief moest beoordelen, gaat volgens de verwerende partij uiteraard niet op, rekening houdende met de (negatieve) bewoordingen uit het vernietigingsarrest van de Raad.

Zij diende daarop in alle redelijkheid tot de weigering van de vergunning te besluiten, een oordeel dat onlosmakelijk verbonden is met het ruimtegebruik en de (functionele) inpasbaarheid van het aangevraagde als aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, § 2 VCRO: de loods (met inbegrip van de uitbreiding) komt volgens de verwerende partij niet voor vergunning in aanmerking omdat ze té diep in het agrarisch gebied en op té grote afstand van de bedrijfswoning staat, zodat de open landbouwruimte onnodig wordt aangetast.

De verwerende partij herinnert er aan dat zij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid beschikt, en dat de Raad zijn beoordeling niet in de plaats

mag stellen van die van de bevoegde overheid. Het komt de Raad enkel toe om na te gaan of het oordeel van de verwerende partij berust op feitelijk juiste gegevens en of de genomen beslissing niet kennelijk onredelijk is.

In het licht van alle gegevens van de zaak, waaronder de historiek ervan, de ongunstige adviezen vanuit ruimtelijk en landbouwkundig oogpunt en de concrete bevindingen van de Raad in het vernietigingsarrest, is de door de verwerende partij gemaakte beoordeling in de bestreden beslissing niet feitelijk onjuist of “kennelijk onredelijk”, aldus de verwerende partij.

3.

De verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota haar initieel standpunt en voegt eraan toe dat de verwerende partij geen rekening houdt met het feit dat de afstand tussen de woning en de bedrijfsgebouwen slechts 80m (en geen 100m) bedraagt, dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet vermeldt waarom zij zich bij de ongunstige adviezen aansluit en waarom de té diep ingeplante loods niet voor regularisatie in aanmerking komt. De bestreden beslissing zegt volgens de verzoekende partij alleen dat er geen regularisatie kan bekomen worden omdat de inplanting afwijkt van wat vergund is op 30 juli 1994, zonder beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de ruimtelijke ordening. Minstens zou uit de motivering niet blijken dat er rekening gehouden is met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, § 2 VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij verwijt de verwerende partij in essentie dat zij niet tegemoetkomt aan het vernietigingsmotief uit het arrest van de Raad van 14 januari 2016, door ditmaal de vergunning te weigeren in plaats van een grondige motivering te verstrekken om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden in het licht van de andersluidende adviezen.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, eerste lid VCRO moet de aanvraag verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Ingeval de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing afwijkt van met redenen omklede andersluidende adviezen, dient zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

3.

Ingevolge het vernietigingsarrest van 14 januari 2016 en de hierin opgelegde injunctie, diende de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag, rekening houdende met het

gezag van gewijsde dat aan het beschikkend gedeelte en de determinerende overwegingen van het arrest kleeft.

In dat arrest heeft de Raad geoordeeld dat de verwerende partij in haar eerdere beslissing van 17 november 2011 niet op goede gronden heeft besloten tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. De Raad oordeelde als volgt:

“ ...

3.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat de bestaande loods waarvan thans de regularisatie en uitbreiding wordt gevraagd, gelegen is in een open agrarisch gebied, dat volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Groene Waarden’ zelfs bestemd is tot landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening miskent omdat de loods op meer dan 100 m van de bedrijfswoning wordt ingeplant waardoor de open landbouwruimte onnodig wordt aangetast.

De verzoekende partij stelt daarbij, zonder te worden tegengesproken door de verwerende of tussenkomende partij, dat ook na uitbreiding van de loods aan de voorzijde de afstand tussen de bedrijfswoning en de loods nog meer dan 80 m bedraagt.

In het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van 18 april 2011 wordt gesteld dat er “geen enkele landbouwkundige noodzaak (bestaat) om deze constructie zo ver achteruit alleenstaand in het agrarisch gebied op te richten” en dat “open landbouwruimte (...) onnodig (wordt) aangetast” en “de lokale landbouwstructuur (...) hier (wordt) geschaad”.

Eveneens verleende de verzoekende partij op 24 juni 2011 een ongunstig advies door zich aan te sluiten bij het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 31 mei 2011 die op zijn beurt het advies het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling bijtrad.

Ingeval de verwerende partij van deze adviezen wenst af te wijken, zal zij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger moeten motiveren.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij van mening is dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, omdat “de afstand tussen bedrijfsgebouw en de woning wordt verkleind” zodat deze “een meer samenhangend geheel vormen”.

De Raad is van oordeel dat deze motivering in het licht van de andersluidende adviezen niet kan volstaan om te besluiten tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De loutere overweging dat de afstand tussen de bedrijfswoning en de loods in onderhavige aanvraag kleiner wordt in vergelijking met een vorige geweigerde aanvraag, volstaat op zich niet om voorbij te gaan aan het standpunt in de ongunstige adviezen dat door de inplanting van de loods zo ver achteruit in het agrarisch gebied de open landbouwruimte onnodig wordt aangetast. Het wordt immers niet betwist dat de afstand tussen de bedrijfswoning en de loods na uitbreiding nog steeds 80 m bedraagt, zodat bezwaarlijk kan worden aangenomen dat de bedrijfswoning en de loods vanuit ruimtelijk

oogpunt een samenhangend geheel vormen. Verder blijkt uit niets dat er een landbouwkundige (of andere) noodzaak bestaat om deze constructie zo ver achteruit in het agrarisch gebied op te richten.

*De overweging in de bestreden beslissing dat “een bestendiging van het gebruik van de bestaande loods meer aangewezen is dan een nieuwe site op te richten”, is een loutere bewering die niet verder wordt toegelicht, en doet aan voornoemde vaststelling dan ook geen afbreuk.
...”*

Anders dan de verzoekende partij dat ziet, was de verwerende partij ingevolge het gezag van gewijsde van 's Raads arrest van 14 januari 2016 niet verplicht om het aangevraagde opnieuw te vergunnen ditmaal met een “grondige motivering die van aard is om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden in het licht van de andersluidende adviezen”.

Het komt de verwerende partij toe om, op grond van haar discretionaire beoordeling, een nieuwe beoordeling te maken van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, waarbij zij rekening moet houden met voornoemde determinerende overwegingen uit het vernietigingsarrest.

De verwerende partij heeft in heroverweging geoordeeld dat de loods niet in aanmerking komt voor vergunning omdat deze te diep is ingeplant in het agrarisch gebied, en zij heeft zich uitdrukkelijk aangesloten bij de ongunstige adviezen van het college van burgemeester en schepenen, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het departement Landbouw.

Wanneer de verwerende partij in heroverweging van mening is dat er, buiten de motieven die door de Raad ondeugdelijk werden bevonden in voornoemd vernietigingsarrest, geen andere motieven voorhanden zijn om de diepe inplanting in het agrarisch gebied te verantwoorden, kan zij op grond van haar discretionaire bevoegdheid de vergunning weigeren wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

4.

De verzoekende partij kan ook niet worden gevolgd wanneer zij stelt dat de bestreden beslissing de vergunning tot regularisatie en uitbreiding enkel weigert omdat de loods afwijkend van de vergunning van 30 juli 1994 is ingeplant. Een aanvraag tot regularisatie strekt er altijd toe een vergunning te (kunnen) bekomen voor iets dat zonder of afwijkend van een vergunning gebouwd is en, zoals geciteerd in onderdeel III van dit arrest, weigert de bestreden beslissing zowel de regularisatie van de naar inplanting wederrechtelijk opgetrokken loods als de aangevraagde, nog niet uitgevoerde uitbreiding ervan, omdat de loods té diep in het agrarisch gebied, op té grote afstand van de bedrijfswoning is gebouwd.

Om tot die conclusie te komen, besteedt de bestreden beslissing zeer veel aandacht aan de gegevens van de zaak, met inbegrip van de historiek ervan, en de ongunstige adviezen van het schepencollege (van 31 mei 2011), de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (van 24 juni 2011) en van het departement landbouw en visserij (van 18 april 2011) die overigens volledig weergegeven.

Rekening houdende met al deze elementen is de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening volgens de verwerende partij niet langer te verantwoorden: het aangevraagde komt wegens té diepe inplanting in het agrarisch gebied, op té grote afstand van de bedrijfswoning, niet langer in aanmerking voor een vergunning, een oordeel dat zonder twijfel

onlosmakelijk verbonden is met het ruimtegebruik en de (functionele) inpasbaarheid als aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, § 2 VCRO.

De verzoekende partij kan uit de bestreden beslissing dus afleiden waarom het aangevraagde werd geweigerd, met name omdat de loods te diep in het agrarisch gebied wordt ingeplant. De verzoekende partij vist naar een motivering van de motivering wanneer zij aanvoert dat de verwerende partij niet motiveert waarom de te diep ingeplante loods niet voor vergunning in aanmerking komt.

5.

Het bezoek ter plaatse van 15 april 2016, met de vaststelling dat de loods ongewijzigd is gebleven ten opzichte van de situatie anno 2011, is bovendien geen decisief element in de bestreden beslissing, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanneemt. Het is slechts een element ter informatie om te kunnen bepalen of het eigenlijke voorwerp van de aanvraag een volledige, dan wel slechts een gedeeltelijke regularisatie is.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat het “er op lijkt” dat de verwerende partij de vergunning wel zou handhaven wanneer de uitbreiding al zou zijn uitgevoerd, moet worden vastgesteld dat dit een louter hypothetische bewering betreft.

6.

In zoverre de verzoekende partij voor het eerst in haar wederantwoordnota nog stelt dat de verwerende partij ten onrechte geen rekening houdt met het feit dat de afstand tussen de woning en de bedrijfsgebouwen “slechts” 80 meter is en geen 100 meter, moet worden vastgesteld dat dit een niet-toegestane middeluitbreiding betreft.

5.

De middelen worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 januari 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT