

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0460 van 14 januari 2016
in de zaak 1112/0343/A/5/0294

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Limburg

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

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:

■■■■■■■■■■

verwerende partij

Tussenkomende partij:

■■■■■■■■■■

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 december 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 17 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■■■■■■ van 29 juli 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het regulariseren van een bestaande loods, uitbreiding van de loods, logementen voor seizoenarbeiders en regularisatie van verhardingen en fruitkassen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■■■■■■

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 partijen zijn opgeroepen op de openbare terechtzitting van de eerste kamer van 18 juni 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 20 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 24 november 2015 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen voor de anders samengestelde zetel.

De partijen zijn opgeroepen om opnieuw te verschijnen voor de openbare terechtzitting van 17 december 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen VANBRABANT die loco advocaat Christian LEMACHE verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Gerald KINDERMANS 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 18 januari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft, met een beschikking van 22 februari 2012, de tussenkomenende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De verzoekende partij tot tussenkomst werd gevraagd om de Raad, ten laatste bij de schriftelijke uiteenzetting conform artikel 4.8.19, §3 VCRO, een afschrift te bezorgen van de actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van de organen.

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

IV. FEITEN

Op 6 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] 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 seizoensarbeiders bij het fruitbedrijf”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 30 juli 1994 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een fruitloods. In de stedenbouwkundige voorwaarden van deze vergunning wordt opgelegd dat de loods op 30 m achter de woning dient te worden ingeplant. Er wordt echter niet conform de verleende vergunning gebouwd: de loods komt meer dan 100 m achter de woning te staan in plaats van op 30 m, zoals vastgesteld in een proces-verbaal van 18 mei 2010.

Op 24 juni 2010 verwerpt de deputatie het administratief beroep tegen een weigeringsbeslissing van 2 april 2010 voor de uitbreiding van de loods en logement voor seizoenarbeiders om reden dat de uitbreiding voorzien wordt achter de bestaande loods, wat een te diepe indringing in het landschap betekent. In deze beslissing stelt de verwerende partij dat een nieuwe aanvraag met een ontwikkeling naar de bestaande woning in overweging zou kunnen worden genomen.

Met onderhavige aanvraag komt de tussenkomende partij hieraan deels tegemoet door de uitbreiding aan de voorzijde van de bestaande loods te voorzien.

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 met een besluit van de verwerende partij van 14 september 2006.

De percelen zijn niet gelegen in de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

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

Wonen Vlaanderen – Wonen Limburg brengt op 22 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Watering van de stad Sint-Truiden brengt op 27 april 2011 een gunstig advies uit.

Infrax brengt op 11 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

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

“ ...

Uit landbouwkundig oogpunt wordt een ongunstig advies gegeven.

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. De uiteindelijke juridische administratieve afweging is de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar.

...

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 [REDACTED] 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 [REDACTED]:

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 brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 24 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij 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.

Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 29 juli 2011, het eerder advies herhalend in nagenoeg identieke bewoordingen, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

De tussenkommende 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 slaapruimten elk voor 7 personen, een gemeenschappelijke keuken/ leefruimte en sanitair.

Terzake de volgende opmerkingen:

- *Het bedrijf [REDACTED] 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 [REDACTED], 3ha te [REDACTED] en 4ha te [REDACTED]).*
- *De exploitatie aan [REDACTED] 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. [REDACTED] 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 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 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 [REDACTED], 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 [REDACTED]

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 [REDACTED] 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 beleavings- 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 aanstipijst 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 aanstipijst 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 [REDACTED], 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 brand-beveiliging 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 [REDACTED]; dat de te regulariseren loods ingeplant is op circa 105 meter achter de woning aan [REDACTED]; 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 slaapruidten voorziet elk voor 7 personen, een gemeenschappelijke keuken/ leefruimte en sanitair;

Overwegende dat het bedrijf [REDACTED] 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 [REDACTED], 3ha te [REDACTED] en 4ha te [REDACTED]);
dat de exploitatie aan [REDACTED] 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. [REDACTED] 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 aanstipijst 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.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties ter zake opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist het actueel belang van de verzoekende partij, verwijzend naar de datum van inwerkingtreding (29 december 2011) van het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden (B.S. 19 december 2011): niet langer de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, doch wel de 'leidende ambtenaar van het departement' is de belanghebbende die bij toepassing van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 5° VCRO een beroep tot nietigverklaring bij de Raad kan instellen.

2.

De verzoekende partij antwoordt hierop dat die bevoegdheid haar toekwam ten tijde van het instellen van het beroep en dat de decreetswijziging de bevoegdheid hiertoe niet beïnvloedt. In uiterst ondergeschikte orde werpt zij op dat de secretaris-generaal, als leidend ambtenaar, in voorkomend geval het geding hervat.

Beoordeling door de Raad

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is rechts- en handelingsbekwaam en dus titularis van bepaalde bevoegdheden en verplichtingen. In artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, in de versie vóór de wijziging bij decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden, wordt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ad nominatim vermeld, hetgeen betekent dat hij van rechtswege als belanghebbende en dus als procesbekwaam wordt beschouwd.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet alleen van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad een beroep in te stellen.

Het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden (hierna genoemd het decreet van 18 november 2011) bepaalt in artikel 4 de wijzigingen die worden aangebracht aan artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO waarbij de belanghebbenden worden aangeduid die bij de Raad een jurisdictioneel beroep kunnen instellen. Waar het voorheen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar was, wordt nu de **leidende ambtenaar van het departement** aangeduid, of bij afwezigheid diens gemachtigde, voor vergunningen die afgegeven zijn binnen de reguliere procedure, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid VCRO.

Het decreet van 18 november 2011 werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 19 december 2011, zodat het in werking trad op 29 december 2011, en dus na het instellen van de huidige vordering tot vernietiging. In alle hangende gedingen wordt de vraag naar de procesbevoegdheid van de beroepsindiener bekeken op het moment van het instellen van het beroep.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, alhoewel onder hiërarchisch gezag van de leidend ambtenaar en door deze ook aangesteld als GSA, handelde vóór de decreetswijziging van 18 november 2011 autonoom en putte zijn procesbekwaamheid én zijn procesbevoegdheid rechtstreeks uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren die vóór 29 december 2011 reeds rechtsgeldig een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing hebben ingesteld bij de Raad, behouden hun belang en hoedanigheid tot bij de uitspraak over het ingestelde beroep.

Er is geen sprake van een rechtsopvolging in de procespositie van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aangezien het decreet niet de bedoeling had in te grijpen op hangende gedingen die rechtsgeldig door de voordien procesbevoegde partij, zijnde de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waren ingesteld.

De verzoekende partij beschikt dus op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO, zoals dit gold vóór de decreetswijziging van 18 november 2011, over het rechtens vereiste belang en de vereiste hoedanigheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

De exceptie wordt afgewezen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schendingen in:

“ ...
van artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29.07.91 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen
...”

De verzoekende partij stelt vooreerst dat er geen sprake is van een “*samenhangende bedrijfseenheid*” gelet op “*de afstand tussen voorliggende bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw*”, terwijl “*het beschermen van het open agrarisch gebied (...) deel uit(maakt) van een duurzame ontwikkeling met als doel de behoeften van de landbouw en de beleavingswaarde van het open landschap te vrijwaren*”.

Daarom is zij van oordeel dat “*de aanvraag (...) geenszins (kan) aanzien worden als getuigend van goede ruimtelijke ordening op het vlak van de functionele inpasbaarheid en het ruimtegebruik en de doelstellingen vermeld in art. 1.1.4 VCRO*”.

Vervolgens poneert de verzoekende partij dat de motivering niet afdoende is. Het volstaat volgens de verzoekende partij niet om te verwijzen naar een vroegere beslissing van de verwerende partij waarmee de vergunning werd geweigerd. Waar de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat *“de afstand tussen het bedrijfsgebouw en de woning wordt verkleind”*, formuleert zij *“een bijzonder vage overweging”* die geenszins als voldoende concrete motivering kan worden gezien.

Bovendien wijst zij op de aanwezigheid van een verstrengde motiveringsplicht wegens negatieve adviezen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat gelet op het principe van de devolutieve werking geen argumenten kunnen worden geput uit het ongunstig preadvies en de weigeringsbeslissing van het college, en nog minder uit een eerder advies van 1994 over een andere aanvraag.

Verder stelt zij dat de verzoekende partij niet aantoont dat de bestreden beslissing *“feitelijk onjuist dan wel ‘kennelijk onredelijk’ zou zijn”*.

Bovendien betoogt zij dat *“de aanvraag verenigbaar is met zowel de onmiddellijke omgeving als de ruimere omgeving”* door *“het verblijfsgebouw (...) in te planten aan de voorgevel van de bestaande loods”*. Tenslotte zou de vermeende schending van artikel 1.1.4 VCRO een loutere *“bewering”*, minstens *“een individuele interpretatie”*, uitmaken.

Wat de ingeroepen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel betreft, stelt de verwerende partij in de eerste plaats dat de verzoekende partij niet verduidelijkt in welke mate dit beginsel zou zijn geschonden, zodat het middelonderdeel onontvankelijk is. Ondergeschikt stelt zij dat er geen sprake is van een schending nu de deputatie haar beslissing heeft genomen na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens.

Wat de ingeroepen schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen betreft, stelt de verwerende partij dat de juridische en feitelijke overwegingen die aan haar beslissing ten grondslag liggen, terug te vinden zijn in de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomende partij sluit zich in nagenoeg identiek bewoordingen aan bij de verwerende partij en voegt hieraan toe dat *“in het verzoekschrift tot nietigverklaring (...) geenszins (wordt) toegelicht op welke wijze en in welke mate het zorgvuldigheidsbeginsel zou geschonden zijn door de bestreden beslissing”*.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijk toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre de verwerende partij de schending inroept van artikel 4.8.16, §3, 5°, b) VCRO, dient vastgesteld te worden dat het middel, ook in de mate hierin de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel wordt ingeroepen, voldoende duidelijk is.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij in het licht van de andersluidende adviezen geen concrete en zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en haar beslissing ter zake niet afdoende heeft gemotiveerd.

De verwerende partij heeft het middel ook zo begrepen, nu zij - in ondergeschikte orde - inhoudelijk verweer voert op de ingeroepen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is ontvankelijk.

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.

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 Landbouwontwikkeling 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.

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

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 november 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van een bestaande loods, uitbreiding van de loods, logementen voor seizoensarbeiders en regularisatie van verhardingen en fruitkasten op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,
met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT