

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0186
in de zaak met rolnummer 1415/0036/A/6/0022

Verzoekende partij	de heer Marc HAUBRECHTS vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 september 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 augustus 2014.

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 28 maart 2014 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van bijgebouwen, poort, afsluiting en verhardingen op een perceel gelegen te Sint-Truiden, Gudderstraat 4, met als kadastrale omschrijving 12^{de} afdeling, sectie B, nr. 293K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 september 2016.

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

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. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 27 november 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "regularisatie bijgebouwen, poort, afsluiting en verhardingen" op een perceel gelegen te 3800 Gelinden (Sint-Truiden), Gudderstraat 4.

Voorafgaand aan deze aanvraag werd op 25 oktober 2013 een proces-verbaal 013/2013 opgesteld wegens het uitvoeren van werken zonder stedenbouwkundige vergunning:

" ...

Tuinpad in aanleg in de voortuinstrook: breedte +/-1m – lengte +/-6m (+/-1m was reeds uitgevoerd)

Plaatsen van een houten poort in een metalen frame: +/-4m breed x +/-2m hoog

Bouwen van een afdak van +/- 110m² aan de linkerkant van het perceel: +/-5.5m diep x +/-20m lang x +/-3.80m hoog. Gevel vooraan in gevelsteen, eerste deel gevel links (+/-10m) in betonblokken en tweede deel gevel links (+/-10m) in houten platen. Dak uitgevoerd in metaalplaten. Het geheel is gebouwd op een betonnen dek.

Aanbrengen van een klinkerverharding tussen de veranda van de woning en het afdak: oppervlakte +/-44m² (+/-5.5m x +/-8m)

Plaatsen van een houten afsluiting met betonnen palen aan de linkerkant van het perceel over +/-18lm (hoogte +/-2.00m).

Bouwen van een afdak van +/- 24m² aan de rechterkant van het perceel: +/-4m diep x +/-6m lang x +/-3m hoog. Gevel achteraan en aan de rechterkant in gevelsteen. Dak uitgevoerd in metaalplaten.

Aanbrengen van kiezelverharding, centraal op het perceel over een oppervlakte van +/-200m² en een mulchlaag erachter +/-200m²

Bouwen van een tuinhuis van +/-18m² aan de linkerkant van het perceel: +/-3m diep x +/-6m lang x +/-3m hoog in hout uitgevoerd met een plat dak en geplaatst op +/-0.90m van de afsluiting.

Plaatsen van een houten afsluiting met betonnen palen aan de rechterkant van het perceel over +/-90lm (hoogte +/-2.00m).

Plaatsen van een houten afsluiting met betonnen palen aan de achterkant van het perceel over +/-20lm (hoogte +/-2.00m).

Bouwen van een houten berging achteraan het perceel van +/-27m²: +/-4.5m diep x +/-6.1m lang x +/-2.9m hoog (nok). Gevels in houten platen, dak uitgevoerd in metaalplaten.

..."

2.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'dorpengedeelte Groot-Gelmen/Gelinden/Engelmanshoven en omgeving', goedgekeurd op 8 september 2011, in een 'woonzone met landelijk karakter' (artikel 8.33).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 januari 2014 tot en met 5 februari 2014, worden vijf bezwaarschriften ingediend.

De Bouwcommissie adviseert op 21 januari 2014 ongunstig. Zij is niet akkoord met het voorstel omwille van de gebrekkige esthetische kwaliteiten van de bijgebouwen/kotterijen.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 28 februari 2014 ongunstig. De inhoud van het advies is identiek aan de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 maart 2014.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 maart 2014 ongunstig, waarbij hij zich aansluit bij het bovenvermelde advies van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 28 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Overwegende dat het college op 14-02-2014 terzake heeft beraadslaagd en de klachten ontvankelijk en deels gegrond heeft verklaard; dat er niet op de bezwaren moet worden ingegaan daar:

- *Gebruik van foutief kadastraal plan in dossier*

Het officiële kadasterplan is toegevoegd aan het dossier — dit was ter inzage tijdens het openbaar onderzoek. Daarmee is voldaan aan de vereiste dossiersamenstelling. In het omgevingsrapport is een inplantingsplan door de architect van het dossier informatief opgenomen.

- *Men is tegen de bijgebouwen en tegen reclame*

De schaal en het materiaalgebruik van de bijgebouwen is vreemd aan de omgeving en kan aldus niet aanvaard worden in deze landelijke woonomgeving. De voorgestelde reclame is voorzien op de toegangspoort die een stuk terugliggend, waardoor de impact op de omgeving beperkt is. Deze is an sich aanvaardbaar.

- *Men wenst geen verandering in de omgeving*

Het is niet haalbaar om in een omgeving geen verandering toe te laten. Uiteraard moet elk voorstel op zich bekeken worden en de impact op de omgeving daarbij getoetst. Dit is steeds een genuanceerd verhaal.

- *De afsluiting zou beter blijven staan*

De afsluiting is in een esthetisch aanvaardbaar materiaal en kan aldus aanvaard worden.

- *Lawaai en geurhinder*

De geur- en lawaaihinder moet beperkt blijven en mag het woongenot van de omwonenden niet schaden. De woonfunctie van de omgeving staat voorop, enkel daarbij compatibele functies kunnen aanvaard worden.

- *Het betreft een grondwerker en geen landbouwer*

De aanvraag is misleidend, gezien in de beschrijvende nota sprake is van landbouwvoertuigen, terwijl het in werkelijkheid een grondwerker betreft. De beschrijvende nota dient uiteraard in overeenstemming te zijn met de werkelijkheid om een appreciatie te kunnen maken van het voorstel.

- *Plaatsing camera's zonder vergunning*

Het plaatsen van camera's zonder de daartoe nodige vergunningen kan niet aanvaard worden.

- *Brandstofinstallatie niet conform VLAREM-wetgeving*

Het naleven/toetsen van de VLAREM-wetgeving maakt geen deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

- *Vraag tot herstel in oorspronkelijke staat*

Nadat blijkt dat er geen oplossing voor het probleem komt middels een stedenbouwkundige vergunning zal via handhaving onderzocht worden welke de mogelijkheden zijn om tot een oplossing te komen.

- *Bijgebouw (links) van 3.50m hoogte beneemt licht en zicht*

De hoogte en schaal van de bijgebouwen wijkt af van de normale afmetingen in landelijke woonzone. Gezien de omwonenden hiermee niet akkoord zijn kunnen ze ook niet aanvaard worden (gelet op de strijdigheid met de bepalingen van het burgerlijk wetboek).

- Dossier niet volledig — rooien boom niet vermeld in het dossier

Het dossier dient volledig en waarheidsgetrouw te zijn. Het ontbreken van elementen zoals het wederrechtelijk rooien van bomen maakt dat het moeilijk is een goed zicht te krijgen op het dossier.

- Motivering voor het bouwen, dieper dan 18m ontbreekt in het dossier

De motivering in het omgevingsrapport is inderdaad beperkt en weinig ruimtelijk gemotiveerd.

- Verhouding tussen woning en bijgebouwen scheefgetrokken

Het aandeel bijgebouwen is inderdaad erg groot ten aanzien van de oppervlakte van de woning en het perceel en kan aldus niet aanvaard worden

- Het niet rijden met rode nummerplaten (rode mazout)

Dit betreft geen beoordelingsgrond voor een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag

- Pesterijen door de aanvrager

Dit betreft geen beoordelingsgrond voor een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag

- Hinder van de machines, parkeerhinder voor de andere voertuigen

De hinder van functies in de landelijke woonzone moet beperkt blijven en steeds compatibel bij de omliggende woonfuncties.

- Foutieve datum op het openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek is correct verlopen en de bezwaren zijn binnen de voorziene termijn toegekomen.

(...)

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG: Advies:

Overwegende dat de aanvraag het oprichten beoogt van:

- 1. Uitbreiding van overdekte autostaanplaats tegen rechter perceelgrens*
- 2. Nieuwbouw tuinhuis met overdekking*
- 3. Afbraak tuinhuis achteraan terrein*
- 4. Regularisatie afdak tegen linker perceelgrens*
- 5. Regularisatie verhardingen/buitenaanleg*
- 6. Regularisatie afsluting*
- 7. Regularisatie poort*
- 8. Aanbrengen publiciteit op de toegangspoort*

Het betreft een perceel dat gelegen is in het RUP "Dorpengeheel".

Overwegende dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit zowel laagbouw als verdiepingswoningen, hoofdzakelijk in open vorm en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur;

Overwegende dat het goed gelegen is in een woonstraat waarvan de aanwezige gebouwen variëren in hoogte, inplanting en bouwstijl;

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota niet kunnen bijgetreden worden:

- De schaal en het materiaalgebruik van de bijgebouwen zijn van dien aard dat ze niet aanvaardbaar zijn in deze landelijke woonomgeving. Het gebruik van metaalplaten als dakbedekking en gevelwanden in betonblokken zijn niet aanvaardbaar. Ook is de hoogte en schaal van de constructies (bijgebouwen) van dien aard dat ze schadelijk zijn voor het woongenot van de omwonenden (hetgeen trouwens blijkt uit het openbaar onderzoek).

De voorgestelde afbraak van de stalling achteraan het perceel is aanvaardbaar, evenals de tuinafscheiding

Overwegende dat het ontwerp niet geheel voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften. Het voorstel wijkt af inzake:

Bouwdiepte: voor de constructies dienen aangepaste materialen gebruikt te worden en om een regularisatievergunning te kunnen toekennen dienen ook de aanpalende eigenaars akkoord te zijn met het voorstel.

Gelet op het advies van de bouwcommissie verordening:

Michel Preuveneers verlaat de vergadering voor dit agendapunt

De bouwcommissie is niet akkoord met het voorstel omwille van de gebrekkige esthetische kwaliteiten van de bijgebouwen/koterijen.

Gelet op het ongunstig advies van Ruimte Vlaanderen

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.

Voorstel van beslissing: weigering treffen van de stedenbouwkundige vergunning.

uiterste beslissingsdatum: dd. 05-04-2014

Bart Schops: gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Johan Vangeffelen: gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

BESCHIKKEND GEDEELTE

Beslissing schepencollege/voorstel:

Het schepencollege gaat akkoord met de algemene conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar

van de stad Sint-Truiden en treft een weigering van de stedenbouwkundige vergunning.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 28-03-2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 6 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 juli 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Op het perceel bevindt zich een grondgebonden woning.

De bijgebouwen aansluitend bij de woonfunctie kunnen geregulariseerd worden:

1. *Regularisatie van de uitbreiding van een vergund geacht afdak tegen de rechter perceelsgrens:*

De uitbreiding van de carport is beperkt.

De oppervlakte is vergroot van 46.48 m² naar 63.73 m². De diepte van het afdak is vergroot tot 5.70 meter.

De hoogte en de lengte op de perceelsscheiding zijn niet gewijzigd t.o.v. de vergund geachte toestand.

Volgens de aanvraag zal er onder dit afdak een klinkerverharding worden aangebracht en wordt de ruimte enkel gebruikt om de eigen wagens van de eigenaars te stallen.

De totale bouwdiepte vanaf de bouwlijn bedraagt 18 meter. De bouwdiepte langs de rechter perceelsgrens voldoet aan de bepalingen van artikel 27 van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

2. *Afbraak van een onvergunde tuinberging:*

Achteraan op het terrein werd een tuinberging van 6.65 meter bij 4.82 meter op 0.50 meter van de achterste perceelsgrens ingeplant. Deze berging wordt verwijderd en het terrein wordt hersteld in de oorspronkelijke staat.

Aanpassing van een te regulariseren tuinhuis met overdekking:

Het tuinhuis bestaat uit een gesloten volume en een afdak. De totale dakoppervlakte bedraagt 3.73 meter bij 6.67 meter. Het tuinhuis is ingeplant op circa 0,50 meter van de rechter perceelsgrens.

De dakrandhoogte is 2.30 meter t.a.v. het buitenniveau.

Het gesloten bouwvolume van het te regulariseren tuinhuis heeft een beperkte oppervlakte van circa 9 m².

Het ontwerp voorziet in het 90° draaien van de constructie (zie stippellijn op plan), waardoor de afstand tot de perceelsgrens meer dan 3 meter zal bedragen. De open zijde wordt naar achter gericht.

De aanvraag is onduidelijk over de beroepsactiviteit van de aanvrager.

Het omgevingsrapport vermeldt dat er op het terrein geen beroepsactiviteiten worden uitgevoerd maar dat er enkel bedrijfsmatige landbouwvoertuigen worden gestald.

Enerzijds is er sprake van 'landbouwvoertuigen' en anderzijds wordt er gevraagd om een paneel te plaatsen om publiciteit te maken voor 'bvba HAUBRECHTS grondwerken'.

Uit de bezwaarschriften blijkt dat de aanvrager geen landbouwer is maar aannemer.

De aanvraag bevat geen gegevens betreffende de bedrijfswerking (personeel, opslag materialen,...).

Een exploitatie van een ambachtelijk bedrijf is ter plaatse niet aangewezen.

De mogelijkheden ter plaatse zijn beperkt omwille van de bestaande bouw- en perceelsconfiguratie.

Een bedrijfsexploitatie (opslag, stalling voertuigen,...) kan voor het kwestieuze perceel enkel achter de woning georganiseerd worden.

Een dergelijke inrichting in een zone die, ten opzichte van de omliggende huiskavels, normalerwijze bestemd is voor tuinen verstoort het normale woongenot.

In geval er in de tuinzone een bedrijfsinfrastructuur wordt opgericht dan is het aangewezen om een afdoende bufferstrook met een breedte van minimum 2 à 3 meter langs de zijdelingse perceelsgrenzen te voorzien.

Voor het kwestieuze perceel betekent dit dat er onvoldoende kwalitatieve ruimte overblijft om een bedrijfsgebouw op te richten. Een perceelsbreedte van circa 19 meter is te beperkt.

3. Regularisatie van een afdak tegen de linker perceelsgrens:

Het afdak wordt gebruikt om bedrijfsvoertuigen te stallen. De constructie heeft een lengte van 20,12 meter langs de perceelsgrens en een diepte van 5,71 meter.

Het hellend dak heeft op de perceelsgrens een nokhoogte van circa 3.87 meter en een kroonlijsthoogte van circa 3,47 meter t.a.v. grenzend buitenniveau (niv.+0.71).

Het afdak met een betonnen vloerplaat is opgericht met verscheidene materialen. De gesloten wanden bestaan deels uit metselwerk (rood-bruine gevelsteen) en deels uit een houten schutting.

Het licht hellend dak bestaande uit golfplaten wordt aan de open zijde ondersteund door houten kolommen.

Het bedrijfsgebouw (afdak voor bedrijfsvoertuigen) is opgericht tegen de zijdelingse perceelsgrens.

De totale bouwdiepte langs de linker perceelsgrens bedraagt circa 42 meter. Een dergelijke bouwdiepte wijkt af van artikel 27 van voormelde verordening.

Een afwijking is niet verantwoord.

Het links aanpalend perceel kan nog verkaveld worden. Tegen de woning in voorliggende aanvraag kan nog een woning gebouwd worden gezien de open ruimte van circa 15 meter.

Het bedrijfsgebouw met een totale lengte van circa 20 meter en een hoogte van bijna 4 meter veroorzaakt een groter dan normaal te verwachten hinder. De constructie ontnemt zicht en zonlicht omwille van de zuidelijke ligging ten aanzien van het aanpalend perceel.

4. Regularisatie van verhardingen/buitenaanleg:

De tuinzone is over een grote oppervlakte verhard.

De totale klinkerverharding bedraagt circa 35 m2, de kiezelverharding circa 80 m2, de grindverharding circa 256 m2 en de aanleg met mulch (houtsnippers) is 29 m2.

Enkel de strikt noodzakelijke verharding in het kader van de woonfunctie is aanvaardbaar.

5. Regularisatie van een tuinafsluiting langsheen de perceelsgrenzen. De afsluiting heeft een hoogte van circa 2,10 meter en bestaat uit betonpalen en houten panelen.

Een gesloten afsluiting kan aanvaard worden binnen de 50 meter vanaf de rooilijn. De resterende tuinafsluiting is te voorzien met groenblijvende beplanting.

6. Regularisatie van een toegangspoort. De poort heeft een hoogte van circa 1,90 meter en bestaat uit een lichtgrijs metalen frame en een vergrijsde houten beplanking; De poort is beperkt van omvang en vormt een harmonisch geheel tussen de woning en schuur.

7. Publiciteit:

Het ontwerp voorziet in het plaatsen van een paneel 'bvba HAUBRECHTS grondwerken' op de toegangspoort.

De reclame op zich is niet storend in het straatbeeld. De toegangspoort situeert zich achter de voorste bouwlijn.

Het is echter weinig zinvol om een reclamepaneel te plaatsen indien ter plaatse geen bedrijfsexploitatie mogelijk is.

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

De vergunning kan niet worden verleend.

...

Na de hoorzitting van 8 juli 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 7 augustus 2014 gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat het terrein gelegen is binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) Dorpengeheel Groot-Gelmen/ Gelinden/ Engelmanshoven en omgeving goedgekeurd bij besluit van deputatie van 08 september 2011; dat het perceel volledig gelegen is in woonzone met landelijk karakter (artikel 8.33); Overwegende dat voor de stad Sint-Truiden de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing is;

dat de verordening herzien werd en door de deputatie goedgekeurd in zitting van 13 december 2007 (b.s. 25/03/2008);

dat de aanvrager een omgevingsrapport ingediend heeft omdat de bouwdiepte afwijkt van de bepalingen van artikel 27;

dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat er wel voorbehoud gemaakt wordt omtrent de resultaten van het openbaar onderzoek;

dat de bevoegde bouwcommissie op 21 januari 2014 een ongunstig advies verleende: 'De bouwcommissie is niet akkoord met het voorstel omwille van de gebrekkige esthetische kwaliteiten van de bijgebouwen/koterijen.'

Overwegende dat het voorliggende project 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;

Overwegende dat uit de aanstiplijst van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater blijkt dat de aanvraag eraan voldoet; dat bij de aanvraag geen rioleringsplan is gevoegd; dat op het inplantingsplan aangeduid is dat er een regenwaterput met een inhoud van 5000 liter wordt aangesloten op de bestaande riolering;

Overwegende dat een brandweeradvies in het dossier ontbreekt;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 5 bezwaarschriften zijn ingediend;

dat de bezwaren in essentie handelen over:

- *het betreft een grond-en afbraakbedrijf en geen landbouwbedrijf. Het bedrijf past niet in de omgeving.*
- *oppervlakte van de bijgebouwen (111m2) betreft meer dan de oppervlakte van het woongedeelte (96,29m2, woning en veranda);*
- *het te regulariseren afdak van 3.50m hoogte beneemt licht en zicht;*
- *parkeerhinder, lawaai- en geurhinder in de tuinzone;*
- *vervuiling van de gronden ...machines van betrokkene worden regelmatig afgespoten op het domein;*
- *niet in orde met de Vlarew-wetgeving, ook niet voor het tanken en opslaan van diesel;*
- *ontbrekende elementen in het dossier: kapvergunning (notelaar), benzine- en olie-afscheider, gekeurde mazoutopslagplaats,...*
- *men is tegen reclame voor een niet vergund bedrijf;*
- *de afsluiting zou beter blijven staan;*
- *plaatsing camera's zonder vergunning;*
- *het niet rijden met rode nummerplaten (rode mazout);*
- *pesterijen door de aanvrager;*

dat de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk en deels gegrond zijn verklaard;

dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning weigerde op basis van de ongunstige adviezen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;

Overwegende dat de bebouwing langs Gudderstraat voornamelijk bestaat uit gesloten hoeves ingeplant tot tegen de rooilijn en uit een bebouwing van na de jaren '50; dat deze bebouwing, zoals in voorliggende aanvraag, verder van de rooilijn ingeplant is en hoofdzakelijk bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen onder zadeldak;

dat op het kwestieuze perceel zich een woning bevindt tegen de linker perceelsgrens en een schuur tegen de rechter perceelsgrens; dat de inrit zich situeert tussen beide volumes in;

dat achter de woning zich achtereenvolgens: veranda, verharding en een afdak bevinden;

dat aansluitend op de schuur een afdak is opgericht;

dat op het perceel zich nog een tuinhuis en tuinberging bevinden;

dat het terrein afhelt vanaf achterste perceelsgrens (niveau +1.66) richting woning en weg (niveau-0.89);

Overwegende dat op het links aanpalend perceel de bebouwing ingeplant is op minimum 15 meter van de zijdelingse perceelsgrens;

dat in het binnengebied 3 loodsen van het landbouwbedrijf, Bergstraat 37, ingeplant zijn tot tegen de grens met het voorliggend perceel;

dat de bebouwing op het rechts aanpalend perceel 394f ingeplant is op zeer korte afstand van de perceelsgrens; dat de perceelsbreedte van perceel 294f sterk versmalt richting achterste perceelsgrens; dat hierdoor de tuinen van de woningen gelegen aan Groot-Gelmenlaan op korte afstand van het voorliggend perceel gesitueerd zijn;

Overwegende dat uit de vergunningshistoriek van het perceel blijkt dat er in 2007 een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor het afbreken en het heropbouwen van een veranda en berging;

dat op 25 oktober 2013 een proces-verbaal van bouwmisdrif is opgesteld;

dat in voorliggende aanvraag een regularisatie en lichte aanpassing van de onvergunde werken wordt gevraagd:

1. *regularisatie van de uitbreiding van een vergund geacht afdak tegen de rechter perceelsgrens;*

2. afbraak van een onvergonde tuinberging en een aanpassing van een te regulariseren tuinhuis met overdekking;
3. regularisatie van een afdak tegen de linker perceelsgrens;
4. regularisatie van verhardingen/buitenaanleg;
5. regularisatie van een tuinafsluiting langsheen de perceelsgrenzen. De afsluiting heeft een hoogte van circa 2,10 meter en bestaat uit betonpalen en houten panelen.
6. regularisatie van een toegangspoort. De poort heeft een hoogte van circa 1,90 meter en bestaat uit een lichtgrijs metalen frame en een vergrijsde houten beplanking;
7. publiciteit: Het ontwerp voorziet in het plaatsen van een paneel 'bvba HAUBRECHTS grondwerken' op de toegangspoort.

Overwegende dat artikel 8.33.1 van het GRUP 'Bestemming' bepaalt:

'...De agrarische bedrijven zijn er, binnen de Vlareem-normen, toegelaten en kunnen er ook uitbreiden.

De andere bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving...Het toegelaten wonen bestaat alleen uit grondgebonden woningen...'

'...De handels- en horecafuncties bevinden zich daarvoor alleen op de gelijkvloerse verdieping en hebben een vloeroppervlakte van maximum 50 m²; deze is uitbreidbaar tot 100 m² mits motivatie in een omgevingsrapport.'

Overwegende dat artikel 8.33.2 van het GRUP 'Inrichting' bepaalt:

"Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op gebouwen en constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving. Dit geldt ook voor eventuele bijgebouwen: deze sluiten aan bij de hoofdbouw of zijn beperkt in oppervlakte.'

Overwegende dat op het perceel zich een grondgebonden woning bevindt, dat de bijgebouwen aansluitend bij de woonfunctie voor regularisatie in aanmerking kunnen komen;

Overwegende dat de uitbreiding van de carport beperkt is; dat de oppervlakte vergroot is van 46.48 m² naar 63.73 m²; dat de diepte van het afdak vergroot is tot 5.70 meter; dat de hoogte en de lengte op de perceelsscheiding niet gewijzigd zijn ten opzichte van de vergund geachte toestand; dat volgens de aanvraag er onder dit afdak een klinkerverharding zal worden aangebracht en de ruimte enkel gebruikt wordt om de eigen wagens van de eigenaars te stallen; dat de totale bouwdiepte vanaf de bouwlijn 18 meter bedraagt; dat de bouwdiepte langs de rechter perceelsgrens voldoet aan de bepalingen van artikel 27 van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat achteraan op het terrein een tuinberging van 6.65 meter bij 4.82 meter op 0.50 meter van de achterste perceelsgrens werd ingeplant; dat deze berging verwijderd wordt en het terrein hersteld wordt in de oorspronkelijke staat;

Overwegende dat het te regulariseren tuinhuis bestaat uit een gesloten volume en een afdak; dat de totale dakoppervlakte 3.73 meter bij 6.67 meter bedraagt; dat het tuinhuis ingeplant is op circa 0,50 meter van de rechter perceelsgrens; dat de dakrandhoogte 2.30 meter is ten aanzien van het maaiveld;

dat het gesloten bouwvolume van het te regulariseren tuinhuis een beperkte oppervlakte heeft van circa 9 m²;

dat het ontwerp voorziet in het 90° draaien van de constructie (zie stippellijn op plan), waardoor de afstand tot de perceelsgrens meer dan 3 meter zal bedragen; dat de open zijde naar achter wordt gericht;

Overwegende dat wat betreft de regularisatie van een afdak tegen de linker perceelsgrens de aanvraag onduidelijk is over de beroepsactiviteit van de aanvrager; dat het omgevingsrapport vermeldt dat er op het terrein geen beroepsactiviteiten worden uitgevoerd maar dat er enkel bedrijfsmatige landbouwvoertuigen worden gestald; dat

enerzijds er sprake is van 'landbouwvoertuigen' en anderzijds er gevraagd wordt om een paneel te plaatsen om publiciteit te maken voor 'bvba HAUBRECHTS grondwerken'; dat uit de bezwaarschriften blijkt dat de aanvrager geen landbouwer is maar aannemer; dat de aanvraag geen gegevens bevat betreffende de bedrijfswerking (personeel, opslag materialen,...);

Overwegende dat een exploitatie van een ambachtelijk bedrijf ter plaatse niet is aangewezen;

dat de mogelijkheden ter plaatse beperkt zijn omwille van de bestaande bouw- en perceelsconfiguratie;

dat een bedrijfsexploitatie (opslag, stalling voertuigen,...) voor het kwestieuze perceel enkel achter de woning georganiseerd kan worden; dat een dergelijke inrichting in een zone die, ten opzichte van de omliggende huiskavels, normalerwijze bestemd is voor tuinen het normale woongenot verstoort;

dat in geval er in de tuinzone een bedrijfsinfrastructuur opgericht wordt, het aangewezen is om een afdoende bufferstrook met een breedte van minimum 2 à 3 meter langs de zijdelingse perceelsgrenzen te voorzien;

dat voor het kwestieuze perceel dit betekent dat er onvoldoende kwalitatieve ruimte overblijft om een bedrijfsgebouw op te richten; dat een perceelsbreedte van circa 19 meter te beperkt is;

Overwegende dat het afdak tegen de linker perceelsgrens gebruikt wordt om bedrijfsvoertuigen te stallen; dat het bedrijfsgebouw een lengte heeft van 20,12 meter langs de perceelsgrens en een diepte van 5,71 meter;

dat het hellend dak op de perceelsgrens een nokhoogte heeft van circa 3.87 meter en een kroonlijsthoogte van circa 3,47 meter ten aanzien van het aangrenzend buitenniveau (niveau+0.71);

dat het afdak met een betonnen vloerplaat opgericht is met verscheidene materialen; dat de gesloten wanden deels bestaan uit metselwerk (rood-bruine gevelsteen) en deels uit een houten schutting;

dat het licht hellend dak bestaande uit golfplaten aan de open zijde ondersteund wordt door houten kolommen;

Overwegende dat de totale bouwdiepte langs de linker perceelsgrens circa 42 meter bedraagt; dat een dergelijke bouwdiepte overdreven is in een landelijke omgeving met eerder kleinschalige bebouwing;

dat het links aanpalend perceel nog verkaveld kan worden; dat tegen de woning in voorliggende aanvraag nog een woning gebouwd kan worden gezien de open ruimte van circa 15 meter;

dat het bedrijfsgebouw met een totale lengte van circa 20 meter en een hoogte van bijna 4 meter een groter dan normaal te verwachten hinder veroorzaakt; dat de constructie zicht en zonlicht ontnemt omwille van de zuidelijke ligging ten aanzien van het aanpalend perceel;

Overwegende dat de tuinzone over een grote oppervlakte is verhard; dat de verharding grotendeels uit waterdoorlatend materiaal bestaat; dat de totale klinkerverharding circa 35 m², de kiezelverharding circa 80 m², de grindverharding circa 256 m² en de aanleg met mulch (houtsnippen) 29 m² bedraagt;

dat tijdens de hoorzitting bijkomende foto's van het perceel zijn bijgebracht; dat de verharding (mulch) ook gebruikt wordt voor het stallen van bedrijfsvoertuigen o.a. tractor met aanhangwagen, container,...

dat enkel de strikt noodzakelijke verharding in het kader van de woonfunctie aanvaardbaar is; dat de grindverharding voor het bedrijfsgebouw en de mulch-verharding achteraan niet voor regularisatie in aanmerking komt;

Overwegende dat de tuinafsluiting een hoogte heeft van circa 2,10 meter en bestaat uit betonpalen en houten panelen; dat een gesloten afsluiting aanvaardbaar is gezien de

tuinen van de woningen gelegen aan Groot-Gelmenlaan op korte afstand van het voorliggend perceel gesitueerd zijn; dat de omheining voldoende privacy naar de omliggende percelen garandeert;

Overwegende dat de toegangspoort een hoogte heeft van circa 1,90 meter en bestaat uit een lichtgrijs metalen frame en een vergrijsde houten beplanking; dat de poort beperkt is in omvang en een harmonisch geheel vormt tussen de woning en schuur;

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het plaatsen van een paneel 'bvba HAUBRECHTS grondwerken' op de toegangspoort; dat het reclamepaneel op zich niet storend is in het straatbeeld; dat de toegangspoort zich situeert achter de voorste bouwlijn;

Overwegende dat het beroep gedeeltelijk wordt ingewilligd;

dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor :

- regularisatie van de uitbreiding van een vergund geacht afdak tegen de rechter perceelsgrens;*
- afbraak van een onvergunde tuinberging en aanpassing van een te regulariseren tuinhuis met overdekking;*
- regularisatie van de strikt noodzakelijke verharding en buitenaanleg in het kader van de woonfunctie;*
- regularisatie van een tuinafsluiting langsheen de perceelsgrenzen;*
- regularisatie van een toegangspoort;*
- publiciteit (reclamepaneel);*

dat de stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd voor :

- de regularisatie van een afdak (stalling bedrijfsvoertuigen) tegen de linker perceelsgrens;*
- de grindverharding voor het bedrijfsgebouw (circa 5.50 meter bij 20.12 meter) en de mulch-verharding (circa 29 m2) achteraan;*

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

In het beschikkend gedeelte van haar verzoekschrift vraagt de verzoekende partij aan de Raad:

" ...

- de bestreden beslissing van de deputatie van de Provincie Limburg dd. 7 augustus 2014, meegedeeld bij schrijven van 8 augustus 2014 en ontvangen door verzoeker op 9 augustus 2014, te vernietigen, dit in de mate dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd, met name voor de regularisatie van een afdak tegen de linker perceelsgrens en de grensverharding voor het bedrijfsgebouw en de mulchverharding achteraan en te zeggen voor recht dat de deputatie dient over te gaan tot het afleveren van de aangevraagde vergunning,*
- het dossier derhalve te verzenden naar de deputatie voor verder gevolg en voor het verlenen van de vergunning.*

..."

Verder verduidelijkt zij dat zij enkel beroep aantekent tegen het onderdeel van de bestreden beslissing dat de stedenbouwkundige vergunning weigert voor de regularisatie van een afdak tegen de linker perceelsgrens en voor de grindverharding voor het bedrijfsgebouw en voor de mulch-verharding achteraan en dus niet tegen het onderdeel van de bestreden beslissing dat een stedenbouwkundige vergunning verleent.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift in twee onderdelen.

Ten eerste werpt de verwerende partij op dat voor zover het gevorderde in het beschikkend gedeelte ruimer is dan de vordering tot vernietiging, het beroep als onontvankelijk moet worden afgewezen. Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om zich uit te spreken over de opportuniteit van het afleveren van de vergunning, evenmin heeft de Raad de bevoegdheid om zelf een vergunning toe te kennen dan wel aan een overheid een injunctie te geven om een positieve beslissing te nemen.

Ten tweede werpt de verwerende partij op dat het beroep onontvankelijk is om reden dat het beperkt is tot een niet-afsplitsbaar deel van de stedenbouwkundige vergunning. Het beroep is enkel ingesteld tegen het onderdeel van de bestreden beslissing dat de stedenbouwkundige vergunning weigert. Het gedeelte van de bestreden beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt toegekend (de regularisatie van de uitbreiding van het afdak, de afbraak van een tuinberging en de regularisatie van een tuinhuis met afdekking, de regularisatie van de strikt noodzakelijke verharding en buitenaanleg, de regularisatie van een tuinafsluiting, de regularisatie van een toegangspoort en het oprichten van een reclamepaneel), maakt niet het voorwerp uit van de vordering tot vernietiging. Een stedenbouwkundige vergunning is in principe één en ondeelbaar waardoor een vergunningsbeslissing niet gedeeltelijk kan worden vernietigd. Van dit beginsel kan slechts worden afgeweken – bij wijze van uitzondering – wanneer vaststaat dat het gedeelte dat het voorwerp uitmaakt van het verzoek tot gedeeltelijke vernietiging afgesplitst kan worden van de rest van de vergunning en de vergunningverlenende overheid dezelfde beslissing zou hebben genomen, ongeacht het feit of het betrokken gedeelte al dan niet mee deel uitmaakte van de aanvraag.

Beide delen van de aanvraag zijn volgens de verwerende partij niet afsplitsbaar van elkaar. De feitelijke en juridische overwegingen zijn onafscheidelijk van elkaar. Uit de overwegingen blijkt dat de beslissing steunt op een globale beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In het licht van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening werd geoordeeld dat bepaalde onderdelen wel voor vergunning/regularisatie in aanmerking komen, en andere niet. Door slechts de gedeeltelijke vernietiging te vragen dwingt de verzoekende partij de Raad ertoe opnieuw tot de concrete beoordeling over te gaan van de verenigbaarheid van de geweigerde onderdelen van de aanvraag met de toegekende delen van de aanvraag en een nieuwe zelfstandige beoordeling te maken van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, wat evenwel niet is toegestaan. Wegens het onafsplitsbaar karakter van de bestreden beslissing moet de vordering tot gedeeltelijke vernietiging als onontvankelijk worden afgewezen.

3.

De verzoekende partij beantwoordt de eerste exceptie met de bevestiging dat zij enkel de vernietiging kan vorderen van de bestreden beslissing, waarbij zij vraagt dat het dossier zou teruggezonden worden naar de verwerende partij voor verder gevolg en voor het verlenen van de vergunning. Ze merkt op dat de vordering tot vernietiging alleszins ontvankelijk is.

De verzoekende partij antwoordt op de tweede exceptie dat zij verzoekt om de bestreden beslissing te vernietigen in de mate dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd. Het spreekt voor zich dat de verzoekende partij er geen belang bij heeft om de vernietiging te vragen voor die onderdelen van de bestreden beslissing waarbij haar aanvraag wordt ingewilligd. Een vergunning is in principe ondeelbaar. De vordering tot gedeeltelijke vernietiging is echter ontvankelijk wanneer uit de vergunningsbeslissing blijkt dat de deputatie elk onderdeel van de aanvraag afzonderlijk heeft beoordeeld, en het voor de Raad bestreden gedeelte van de vergunning werd verleend op grond van feitelijke en juridische overwegingen die geen uitstaans hebben met de andere onderdelen van de aanvraag en afsplitsbaar zijn van de rest van de vergunningsbeslissing. In dit dossier werd weliswaar een gezamenlijke aanvraag ingediend, doch het is volgens de verzoekende partij duidelijk dat deze aanvraag twee afzonderlijke entiteiten bevat en dus opsplitsbaar is. Enkel de onderdelen die betrekking hebben op het bedrijfsmatig gedeelte zijn geweigerd, met name de regularisatie van een afdak (stalling bedrijfsvoertuigen) tegen de linker perceelsgrens en de grindverharding voor het bedrijfsgebouw en de mulchverharding achteraan. Het valt dus onmiddellijk reeds op te merken dat alles wat te maken heeft met de bedrijfsgebouwen wordt geweigerd en alles wat te maken heeft met de privéwoning wordt goedgekeurd. Er is dan ook duidelijk sprake van onderdelen die ieder afzonderlijk bestaan en die los van elkaar kunnen worden bekeken. De verwerende partij stelt dat de exploitatie van een ambachtelijk bedrijf ter plaatse niet aangewezen is. Om die reden worden de constructies geweerd die te maken hebben met de bedrijfsmatige inrichting van de site. Het is dus duidelijk dat de afweging door de deputatie gebeurt op basis van het onderscheid tussen de constructies die nuttig zijn voor de privéwoning en de constructies die nuttig zijn voor de bedrijfsvoering.

De verzoekende partij besluit dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de gedeeltelijke vergunning werd afgeleverd op grond van feitelijke en juridische overwegingen die geen uitstaans hebben met de andere onderdelen van de aanvraag en die afsplitsbaar zijn van de rest van de vergunningsaanvraag. In die omstandigheden kan men spreken van een gedeeltelijke vernietiging en is het beroep ontvankelijk.

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre de verzoekende partij aan de Raad vraagt '*...te zeggen voor recht dat de deputatie dient over te gaan tot het afleveren van de aangevraagde vergunning...*', stelt de Raad vast dat dit onderdeel van het beroep manifest onontvankelijk is.

De Raad heeft immers als administratief rechtscollege enkel een vernietigingsbevoegdheid waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende marginale toetsing van de onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de genomen beslissing verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om aan de verwerende partij een injunctie te geven om een positieve beslissing te nemen.

De exceptie is gegrond.

2.

De verzoekende partij beperkt haar beroep tot vernietiging uitdrukkelijk tot de onderdelen van de vergunningsaanvraag die geweigerd werden door de verwerende partij, met name de regularisatie van een afdak (stalling bedrijfsvoertuigen) tegen de linker perceelsgrens, de grindverharding voor het bedrijfsgebouw en de mulch-verharding achteraan. Het beroep heeft geen betrekking op het gedeelte van de bestreden beslissing waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van de uitbreiding van een vergund geacht afdak

tegen de rechter perceelsgrens, de afbraak van een niet-vergunde tuinberging en aanpassing van een te regulariseren tuinhuis met overdekking, de regularisatie van de strikt noodzakelijke verharding en buitenaanleg in het kader van de woonfunctie, de regularisatie van een tuinafsluiting langsheen de perceelsgrenzen, de regularisatie van een toegangspoort en de publiciteit (reclamepaneel).

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel één en ondeelbaar en kan niet op ontvankelijke wijze met een beroep tot gedeeltelijke vernietiging worden bestreden. Van dit beginsel kan er, bij wijze van uitzondering, alleen worden afgeweken als vaststaat dat het aangevochten gedeelte afgesplitst kan worden van de rest van de vergunning en dat het vergunningverlenende bestuursorgaan ook afgezien van het afgesplitste gedeelte voor het niet aangevochten gedeelte dezelfde beslissing zou hebben genomen.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekende partij een aanvraag voor verschillende onderdelen heeft ingediend. Het gaat om fysisch onderscheiden constructies. Het blijkt niet dat die onderdelen een ondeelbaar geheel uitmaken.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij een aantal onderdelen en weigert andere onderdelen. Daardoor heeft de verwerende partij zelf geoordeeld dat de aanvraag deelbaar is en dat het aangevochten gedeelte van de rest van de vergunning kan worden afgesplitst.

De verzoekende partij kan haar beroep dan ook op ontvankelijke wijze beperken tot de onderdelen die door de bestreden beslissing geweigerd werden.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Voor het overige blijkt uit het dossier dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel.

Zij licht toe dat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de totale bouwdiepte langs de linker perceelsgrens circa 42 m bedraagt en dat een dergelijke bouwdiepte overdreven is in een landelijke omgeving met eerder kleinschalige bebouwing en dat het links aanpalend perceel nog verkaveld kan worden, terwijl volgens de verzoekende partij helemaal niet wordt aangetoond om welke reden er sprake zou zijn van een overdreven bouwdiepte en ook niet wordt aangegeven in welke mate dit niet in overeenstemming zou zijn met de omliggende bebouwing.

De verzoekende partij werpt op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat de aanvraag onduidelijk is over de beroepsactiviteiten van de aanvrager, terwijl deze nochtans duidelijk werd toegelicht in de hoorzitting. De verwerende partij houdt dus geen rekening met de werkelijke beroepsactiviteiten van de verzoekende partij, niettegenstaande deze grondig werd toegelicht tijdens de hoorzitting bij de verwerende partij. De verzoekende partij zet uiteen dat zij op

het perceel een aantal voertuigen stalt die als landbouwvoertuigen kunnen gecatalogeerd worden, maar die gebruikt worden door de vennootschap van de verzoekende partij, waarin zij al jaren actief is en diensten aanbiedt aan aannemers en dus constant op verplaatsing werkt. De verzoekende partij oefent geen bedrijfsactiviteiten uit ter plaatse op het adres van de aanvraag, maar is permanent met deze voertuigen op verplaatsing aan het werk. De zelfstandige zaak betreft voor 80% onderaannemer voor grotere aannemers, terwijl de overige 20% gewerkt wordt voor klanten in het eigen dorp en omstreken. Er is dus geen sprake van een bedrijfsactiviteit of een ambachtelijke activiteit ter plaatse. In feite gaat het alleen om het stallen van een aantal landbouwvoertuigen die beroepsmatig worden gebruikt op verplaatsing door de verzoekende partij. De verwerende partij gaat er zonder enig bewijs van uit dat er sprake is van de exploitatie van een ambachtelijk bedrijf en motiveert onvoldoende haar standpunt.

De verzoekende partij stelt tevens dat in de bestreden beslissing de mulch-verharding wordt geweigerd, zonder dat wordt aangetoond of een mulch-verharding, zijnde een verharding met houtsnippers, dient beschouwd te worden als verharding in de zin van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en dus vergunningsplichtig zou zijn.

Volgens de verzoekende partij wordt evenmin aangetoond dat de grindverharding voor het bedrijfsgebouw schadelijk zou kunnen zijn voor de omwonenden. Bovendien is het volgens haar onjuist en wordt het niet aangetoond dat het stallen van landbouwvoertuigen niet zou stroken met de onmiddellijke omgeving, gelet op het feit dat het onroerend goed gelegen is in woongebied met landelijk karakter. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij gewoon het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen zonder dit te toetsen aan de werkelijkheid.

De verzoekende partij verwijst naar rechtspraak en rechtsleer over de materiële motiveringsplicht. In ieder geval kan volgens de verzoekende partij zonder enige twijfel gesteld worden dat de precieze, juiste, pertinente volledige, duidelijke en niet tegenstrijdige motieven noch uitdrukkelijk noch nauwkeurig worden vermeld, maar duidelijk afwezig zijn. De bestreden beslissing schendt dan ook de motiveringsplicht.

2.

De verwerende partij verwijst om te beginnen naar de uitvoerige motivering van de bestreden beslissing.

Van een kennelijk onredelijke beslissing is er geen sprake volgens de verwerende partij, minstens slaagt de verzoekende partij er niet in het tegendeel aan te tonen. Meer bepaald blijft de verzoekende partij volkomen in gebreke om aan te tonen, minstens aannemelijk te maken, dat de geweigerde onderdelen van de aanvraag geen overdreven bouwdiepte omvatten, wel in overeenstemming zouden zijn met de omliggende bebouwing, de verzoekende partij wel landbouwactiviteiten uitoefent en geen grondwerken verricht en de aanleg wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Volgens de verwerende partij geeft de verzoekende partij louter opportunistiekritiek die niet van aard is om aan te tonen dat de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

De verwerende partij wijst er op dat het opschrift van het reclamepaneel 'bvba HAUBRECHTS grondwerken' vermeldt, dat de uittreksels uit de Kruispuntbank aangeven dat op het adres Gudderstraat 4 zowel de heer Haubrechts (zijnde de verzoekende partij) als Haubrechts bvba zijn gevestigd, waarbij de hoofdactiviteiten luiden als volgt: *'bouw van autosnelwegen, straten en andere wegen en paden voor voertuigen en voetgangers, grondverzet, verlaging van grondwaterpeil en drainage van bouwterreinen, drainage van land- en bosbouwgrond, ruimen van*

bouwterreinen, aanleggen en onderhouden van tuinen, parken, slopen, en het bouwrijp maken van terreinen'. Volgens haar geeft de verzoekende partij bewust een verkeerde voorstelling van zaken.

3.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota toe dat de handelsbenaming van haar bedrijf weliswaar het woord 'grondwerken' vermeldt, maar dat dit niet betekent dat zij de facto nog grondwerken zou doen. De statuten en de benaming van het bedrijf dateren van de tijd dat de vader van de verzoekende partij dit bedrijf runde. Om commerciële redenen is de benaming van het bedrijf behouden, maar de activiteit die op het terrein zelf wordt ontwikkeld heeft met grondwerken niets meer te maken. Het komt erop neer dat de verzoekende partij de voertuigen die zij nodig heeft voor haar beroep, op die plaats achter de woning stalt, doch dat daar ter plaatse geen activiteiten worden ontwikkeld, terwijl er ook geen opslag is, noch enige trafiek van vrachtwagens.

De verzoekende partij is van mening dat een kennelijk onredelijke beslissing werd afgeleverd en dat geen rekening werd gehouden met de juiste toedracht. Heel wat ondernemingen hebben statutair de mogelijkheid om allerlei activiteiten uit te voeren, doch beperken zich in de praktijk tot een aantal activiteiten die minder ver reiken dan hetgeen in de statuten mogelijk wordt gemaakt. Het is kennelijk onredelijk om op basis van de statuten een vergunning te weigeren wanneer uit het feitelijk gegeven en uit de terreinconfiguratie duidelijk blijkt dat het terrein daar zelfs niet voor geschikt is.

Beoordeling door de Raad

1.

De weigering van de vergunning voor een aantal onderdelen van de aanvraag is blijkens de bestreden beslissing gebaseerd op een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de hele aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO stelt dat enkel voor zover noodzakelijk of relevant met de aldaar vermelde aandachtspunten en criteria wordt rekening gehouden.

De Raad is van oordeel dat indien de verwerende partij reeds op basis van een aantal voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria tot de conclusie is gekomen dat de vergunning moet worden geweigerd, het niet noodzakelijk is dat er nog een onderzoek plaatsvindt van de overige criteria. Eén enkel weigeringsmotief (per onderdeel van de aanvraag) kan immers reeds volstaan om een beslissing te schragen.

2.

De verzoekende partij uit kritiek op volgende overweging in de bestreden beslissing:

“ ...

Overwegende dat de totale bouwdiepte langs de linker perceelsgrens circa 42 meter bedraagt; dat een dergelijke bouwdiepte overdreven is in een landelijke omgeving met eerder kleinschalige bebouwing;

dat het links aanpalend perceel nog verkaveld kan worden; dat tegen de woning in voorliggende aanvraag nog een woning gebouwd kan worden gezien de open ruimte van circa 15 meter;

dat het bedrijfsgebouw met een totale lengte van circa 20 meter en een hoogte van bijna 4 meter een groter dan normaal te verwachten hinder veroorzaakt; dat de constructie zicht en zonlicht ontnemt omwille van de zuidelijke ligging ten aanzien van het aanpalend perceel;

... ”

Volgens de verzoekende partij wordt niet aangetoond om welke reden er sprake zou zijn van een overdreven bouwdiepte en wordt evenmin aangegeven in welke mate dit niet in overeenstemming zou zijn met de omliggende bebouwing. Tevens wordt geen rekening gehouden met de werkelijke beroepsactiviteiten van de verzoekende partij, niettegenstaande deze grondig werd toegelicht tijdens de hoorzitting bij de deputatie.

Een verzoekende partij kan zich evenwel niet beperken tot kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

De verzoekende partij betwist niet dat het betrokken perceel gelegen is in een landelijke omgeving met eerder kleinschalige bebouwing. De verzoekende partij wijst wel op het bestaan van grote loodsen achteraan aan de linkerzijde van het perceel. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij hiermee rekening heeft gehouden en daarover vermeldt dat in “*het binnengebied drie loodsen van het landbouwbedrijf, Bergstraat 37, ingeplant zijn tot tegen de grens met het voorliggend perceel*”. Dit neemt niet weg dat de verwerende partij in redelijkheid kan vaststellen dat de bouwdiepte van 42 m overdreven is en hinder kan veroorzaken in een landelijke omgeving met eerder kleinschalige bebouwing. Uit de bijgebrachte plannen en foto's blijkt dat de bebouwing in de omgeving hoofdzakelijk bestaat uit woningen en hun bijgebouwen, die terecht als eerder kleinschalige bebouwing omschreven kunnen worden.

De Raad stelt tevens vast dat de verzoekende partij geen kritiek formuleert omtrent het motief dat het links aanpalend perceel nog verkaveld kan worden en dat het gebouw zicht en zonlicht ontnemt omwille van de zuidelijke ligging ten aanzien van het aanpalend perceel, wat reeds op zich een afdoend motief, minstens geen kennelijk onredelijk motief, vormt om te besluiten dat dit bedrijfsgebouw (afdak/ opslag) niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De verzoekende partij viseert tevens volgende overweging in de bestreden beslissing:

“ ...

Overwegende dat de tuinzone over een grote oppervlakte is verhard; dat de verharding grotendeels uit waterdoorlatend materiaal bestaat; dat de totale klinkerverharding circa 35 m², de kiezelverharding circa 80 m², de grindverharding circa 256 m² en de aanleg met mulch (houtsnippen) 29 m² bedraagt;

dat tijdens de hoorzitting bijkomende foto's van het perceel zijn bijgebracht; dat de verharding (mulch) ook gebruikt wordt voor het stallen van bedrijfsvoertuigen o.a. tractor met aanhangwagens, container,...

dat enkel de strikt noodzakelijke verharding in het kader van de woonfunctie aanvaardbaar is; dat de grindverharding voor het bedrijfsgebouw en de mulch-verharding achteraan niet voor regularisatie in aanmerking komt;

...”

Volgens de verzoekende partij wordt niet aangetoond in welke mate een mulch-verharding dient beschouwd te worden als verharding in de zin van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en vergunningsplichtig zou zijn.

Volgens artikel 4.2.1, 1° VCRO mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een constructie optrekken of plaatsen of materialen functioneel samenbrengen waardoor een constructie ontstaat. Een verharding wordt expliciet vermeld als constructie in artikel 4.1.1, 3° VCRO. Verder geldt volgens artikel 4.2.1, 5°, b) VCRO een vergunningsplicht om een grond gewoonlijk te gebruiken, aan te leggen of in te richten voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens. Het wordt niet ontkend dat de verharding gebruikt wordt voor het stallen van voertuigen. De verzoekende partij motiveert op geen enkele wijze dat de verharding enkel meldingsplichtig zou zijn of vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning.

Volgens de verzoekende partij is niet aangetoond dat de grindverharding voor het bedrijfsgebouw enigszins schadelijk zou kunnen zijn voor de omwonenden en dat het stallen van landbouwvoertuigen niet zou stroken met de onmiddellijke omgeving, gelet op het feit dat het onroerend goed gelegen is in woongebied met landelijk karakter.

Het kan niet ontkend worden dat deze verharding in functie staat van de bedrijfsactiviteiten van de verzoekende partij, met name het stallen van voertuigen die beroepsmatig worden gebruikt. Los van de vraag naar het karakter van de bedrijfsactiviteiten wordt in de bestreden beslissing omstandig gemotiveerd dat deze bedrijfsexploitatie onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

dat de mogelijkheden ter plaatse beperkt zijn omwille van de bestaande bouw- en perceelsconfiguratie;

dat een bedrijfsexploitatie (opslag, stalling voertuigen,...) voor het kwestieuze perceel enkel achter de woning georganiseerd kan worden; dat een dergelijke inrichting in een zone die, ten opzichte van de omliggende huiskavels, normalerwijze bestemd is voor tuinen het normale woongenot verstoort;

dat in geval er in de tuinzone een bedrijfsinfrastructuur opgericht wordt, het aangewezen is om een afdoende bufferstrook met een breedte van minimum 2 à 3 meter langs de zijdelingse perceelsgrenzen te voorzien;

dat voor het kwestieuze perceel dit betekent dat er onvoldoende kwalitatieve ruimte overblijft om een bedrijfsgebouw op te richten; dat een perceelsbreedte van circa 19 meter te beperkt is;
...

Opnieuw dient de Raad vast te stellen dat deze motieven inzake de ligging in de tuinzone, het gebrek aan bufferstrook en de beperkte perceelsbreedte niet betwist worden door de verzoekende partij en niet als kennelijk onredelijk kunnen beschouwd worden. Het betreft motieven die kunnen worden teruggebracht onder de criteria en aandachtspunten in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, onder meer inzake het ruimtegebruik. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit deze motivering afdoende dat de aangevraagde verharding naar het oordeel van de verwerende partij niet strookt met de omgeving.

4.

Verder stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij uitgaat van een volkomen foutieve beoordeling en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen zonder dit ook maar enigszins te toetsen aan de werkelijkheid.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden. De verzoekende partij zet evenwel niet uiteen op welke wijze de verwerende partij is uitgegaan van een volkomen foutieve beoordeling. Overigens blijkt dat de verwerende partij slechts gedeeltelijk het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt immers voor om de stedenbouwkundige vergunning integraal te weigeren.

Het middel wordt 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 18 oktober 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO