

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0062 van 17 februari 2015
in de zaak 1314/0024/SA/2/0016

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Josiane MOORS en mevrouw Josiane MERKEN

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom LOOSE

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 25 februari 2014 met nummer S/2014/0030 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

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

Het arrest inzake de vordering tot schorsing van 25 februari 2014 met nummer S/2014/0030 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 4 maart 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 13 maart 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 27 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer Jozef MOORS, mevrouw Josiane MOORS en mevrouw Josiane MERKEN die verschijnen voor de verzoekende partij en de heer Tom LOOSE die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

1.

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

Op 24 augustus 1998 weigert het college van burgemeester en schepenen opnieuw een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de wederrechtelijk opgerichte koeienstal met woning en de bijkomende regularisatie van twee voedersilo's, waarna de verwerende partij op 28 januari 1999 beslist het administratief beroep niet in te willigen. Het beroep tegen deze weigering wordt bij ministerieel besluit van 30 mei 2001 verworpen. Een tegen dit besluit ingestelde procedure tot schorsing en vernietiging bij de Raad van State wordt verworpen, respectievelijk bij arrest van 18 maart 2002 en 5 maart 2004.

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

Uit de bestreden beslissing blijkt dat met een arrest van 18 mei 2005 het Hof van Beroep te Antwerpen de eigenaars veroordeelt tot het herstel van de plaats in de vorige staat binnen een

termijn van 12 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het arrest. Het arrest is in kracht van gewijsde gegaan op 8 juni 2005.

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

2.

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

3.

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

4.

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

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

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

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

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

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

“ ...

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

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

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

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

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

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

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

“ ...

2. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

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

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

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

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

2.2 historiek: ...

2.3 Beschrijving van het perceel en de omgeving:

Het goed is gelegen in een open landbouwgebied, quasi centraal gesitueerd tussen het westelijk gelegen woongebied met landelijk karakter, een aansluitend industriegebied rond kern van Kleine Spouwen en Grote Spouwen (afstand circa 750 m), het

noordoostelijk gelegen woongebied met landelijk karakter rond de kern van Rosmeer (afstand circa 600 m tot het dichtste punt) en het woongebied rond de kern van Vlijtingen (afstand meer dan 1000 m). Op circa 700 m oostwaarts in het agrarisch gebied ligt de voetbalinfrastructuur van Rosmeer. Op circa 800 m ligt de steenbakkerij Vandersanden. Het gebied wordt doorsneden door twee hoogspanningslijnen.

2.4 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag betreft het regulariseren van een landbouwloods als locatie voor een fruitbedrijf dat zich toespitst op de productie van aardbeien, appels, peren en het veredelen van nieuwe fruitrassen, zowel van hard als zacht fruit. In het regularisatievoorstel wordt de landbouwloods gebruikt voor de vermeerdering van bomen en aardbeiplanten en voor de opslag van potgrond, machines, materiaal, plastic, ... De woonfunctie verdwijnt en wordt ingezet als onderzoeksruimte. De nevenactiviteiten (verkoopsruimte en verbruikssalon) verdwijnen eveneens. De aalputten worden gebruikt als centrale opslag voor regenwater en de maïssilo wordt gebruikt als bovengrondse opslagplaats van mest. Rondom het bedrijf wil de aanvrager een brede groenbuffer aanplanten van 3 à 4 m hoog in de vorm van een genenbank (fruithaag).

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

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

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

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

motiveringsnota dat stelt dat gezien de inplanting van diverse constructies en gebouwen met een nog grotere korrelgrootte in de onmiddellijke omgeving, in hetzelfde landschappelijk kader, kan aldus niet aanvaard worden.

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

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

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

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

2.5 Algemene conclusie:

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

3. ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

ONGUNSTIG voor het regulariseren van een landbouwloods.

...

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

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

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

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

“ ...

Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te verkrijgen voor het regulariseren van een landbouwloods aan de Wanhofstraat te Rosmeer te Bilzen; dat kwestieus bedrijf

de bestaande gebouwen in gebruik wenst te nemen in het kader van de veredelingsactiviteiten van nieuwe fruitrassen, zowel hard fruit (appels en peren) als zacht fruit (aardbeien); dat in deze context de vroegere koeienstal met feitelijke (in pandige) bedrijfswoning een nieuw gebruik krijgt:

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

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

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

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

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

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

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

Overwegende dat bij het openbaar onderzoek één bezwaarschrift werd ingediend;

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

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

besluit van 20 december 1991 werd verworpen;

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

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

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

Overwegende dat bij een gebreke van een tijdige beslissing van de deputatie over een volgende vergunningsaanvraag op 17 december 2008, beroep werd ingesteld; dat dit beroep bij ministerieel besluit van 17 mei 2010 werd verworpen en de stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd; dat dit ministerieel besluit uitvoerig gemotiveerd is in zijn weigeringsargumenten, zowel vanuit een legaliteitsbezwaar als vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt;

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

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

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

Overwegende dat de geformuleerde redenen in de bij de aanvraag gevoegde motiveringsnota, om de regularisatie te verantwoorden, niet als valabel kunnen worden aangenomen; dat de zogenoemde gunstige ligging in de onmiddellijke omgeving van het huidig bedrijf van aanvrager door de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling als tweede afzonderlijke inplanting niet wordt aanvaard; dat de bestaande inplanting nog niet volledig is ontwikkeld zodat hier nog uitbreidingsmogelijkheden voorhanden zijn; dat er niet wordt aangegeven waarom precies dit een unieke locatie als onderzoeksruimte is; dat het voorgestelde gewijzigde gebruik van de constructie niet volstaat om het gezag van gewijsde van het arrest tot het herstel van de plaats in de vorige staat naast zich neer te leggen; dat het advies van de stedelijke milieudienst bijkomende verscheidene kritieken op de inhoud van deze motiveringsnota formuleert; dat onder meer de

verleende natuurvergunning aan aanvrager, waarvan de voorwaarden niet werden nagekomen, nergens wordt vermeld; dat het huidig perceelsgebruik indruist tegen de filosofie van het erosiebestrijdingsplan; dat er permanent grasland werd gescheurd; dat de bedrijfsvoering op de 2 locaties tot op heden al aanleiding heeft gegeven tot ernstige bevuiling van de ruilverkavelingsweg; dat er verder nog aspecten zijn met betrekking tot het huidig transport van water tussen de 2 locaties, de kleinschalige waterzuivering, ...;

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

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

Overwegende dat het ingediende bezwaarschrift na een uitvoerige uiteenzetting van de verscheidene grieven concludeert :‘Behalve dat er nu sprake is van een andere eigenaar en dus een andere aanvrager zijn er in de huidige regularisatieaanvraag geen nieuwe en zeker geen positieve ruimtelijke elementen te bespeuren t.o.v. de laatste regularisatieaanvraag van de fam. Willems die uiteindelijk niet werd gehonoreerd. Meer nog de landschappelijke meerwaarde en ruimtelijke inbedding die door de vorige eigenaar werden gerealiseerd, en voor Natuurpunt de reden was om een regularisatieaanvraag in het verleden te ondersteunen, zijn grotendeels verdwenen door de recente ingrepen van de huidige eigenaar.’...”;
dat de bezwaarindiener later laat weten onder voorwaarden aan zijn bezwaarschrift te willen verzaken;. Dat het college van burgemeester en schepenen hier niet op in wenst te gaan en oordeelt dat de geformuleerde bezwaren gegrond zijn;

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

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

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

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Op de openbare zitting van 27 januari 2015 doet de verzoekende partij afstand van haar vraag tot het horen van een getuige.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De verwerende partij werpt een exceptie van onontvankelijkheid op door het gebrek aan wettig belang van de verzoekende partij, gebaseerd op één van de determinerende weigeringsmotieven, en verwijst verder naar haar uiteenzetting onder de middelen. Deze exceptie zal worden behandeld onder het onderdeel 'VI. Onderzoek van de vordering tot vernietiging' aangezien het onderzoek van deze exceptie onlosmakelijk verbonden is met de beoordeling van de gegrondheid van de ingeroepen middelen.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de "beginselen van behoorlijk bestuur", de schending van het gelijkheidsbeginsel en de schending van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij verwijst naar de laatste regularisatieaanvraag van de vorige eigenaar, waarover het advies van de afdeling Land stelde dat het bedrijf ruimtelijk gezien geen probleem meer is maar waar er wel degelijk een ongunstig advies werd gegeven omdat het niet ging om een leefbaar bedrijf. De verzoekende partij stelt dat zij wel degelijk een volwaardig, leefbaar en sterk groeiend bedrijf is en dat het de intentie is om de landbouwloods daadwerkelijk in te schakelen in haar groeiende bedrijfsvoering. De verzoekende partij levert kritiek op het feit dat de adviezen de ene keer gunstig zijn en dan weer ongunstig. De verzoekende partij stelt ook dat er onvoldoende rekening werd gehouden met het feit dat de huidige aanvraag betrekking heeft op een leefbaar fruitbedrijf en niet op een niet-leefbaar bedrijf met woning, winkel en horeca.

Voorts levert de verzoekende partij kritiek op de stedenbouwkundige beoordeling van het gebouw omdat het gebouw in verhouding tot de omliggende 'grofkorrelige' gebouwen uitgesproken 'fijnkorrelig' is en stelt de verzoekende partij dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening met verschillende maten en gewichten gebeurt.

De verzoekende partij verwijst naar het steeds gunstig advies van de stad Bilzen in de vorige dossiers, waarbij er dan toch ongunstig werd geadviseerd bij de huidige aanvraag, hetgeen volgens de verzoekende partij strijdig is met de beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat zij reeds inspanningen heeft geleverd, conform het advies van Natuurpunt, en dat zij het gebouw landschappelijk heeft ingekleed met fruitbomen, waardoor het argument dat het bedrijf niet landschappelijk geïntegreerd zou zijn, niet opgaat. Ook de bewering dat een houtkant zonder vergunning werd verwijderd, is onwaar. De verzoekende partij heeft alleen rond het gebouw opgeruimd zodat nieuwe aanplantingen konden worden uitgevoerd.

De verzoekende partij levert verder kritiek op het advies van de dienst RO en de afdeling Land dat het gebouw niet zou voldoen aan hun behoefte, omdat de verzoekende partij meent zelf goed te weten wanneer een gebouw of een locatie al dan niet voldoet om haar beoogde activiteiten uit te voeren en dat ze de materialen nodig voor plantenvermeerdering het best kan opslaan waar ze deze nodig heeft.

De verzoekende partij verwijst ook naar het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, dat volgens de verzoekende partij geen melding maakt van een varkensbedrijf op ongeveer 70 meter afstand en dat geen enkele eigen groenbuffer heeft. Aangezien dit varkensbedrijf een nieuwe uitbatingsvergunning heeft verkregen van de stad Bilzen, stelt de verzoekende partij dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden. Het argument omtrent de “slechte bereikbaarheid” is volgens de verzoekende partij ook niet correct, omdat de meeste landbouwbedrijven in landbouwzone liggen en ook het vergunde varkensbedrijf aan de overkant. De verzoekende partij verwijst naar recent verleende vergunningen voor landbouwbedrijven in open veld en meent dat binnen 1,5 jaar door de 4,5ha boomgaard het gebouw van de verzoekende partij niet zo zichtbaar als voorheen zal zijn zodat de landschappelijke inbedding zal verbeteren.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat er geen enkele inspectie ter plaatse van de vergunningverlenende overheden is gebeurd.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij nalaat aan te geven welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur geschonden zouden zijn noch aanduidt om welke redenen deze regelgeving, voorschriften of beginselen precies naar haar mening zijn geschonden. De verzoekende partij beperkt zich tot het invoeren van “beginselen van behoorlijk bestuur” en van de “willekeurige” of “niet correcte” toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften. Enkel onder punt 7 van de uiteenzetting van de verzoekende partij maakt deze uitdrukkelijk melding van de schending van het gelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verwerende partij stelt voorts dat alle punten van kritiek gericht zijn op stellingnames van de adviesverlenende instanties maar niet gericht is tegen de bestreden beslissing.

De verwerende partij geeft dan de redenen weer waarom de vergunning werd geweigerd en stelt dat hieruit blijkt dat de vergunning werd geweigerd omwille van twee determinerende weigeringsmotieven:

- 1) het gezag van gewijsde van het arrest van 18 mei 2005 van het Hof van Beroep te Antwerpen dat de afbraak van de loods heeft bevolen en het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand;
- 2) “in ondergeschikte orde”: de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, namelijk de te ingrijpende aantasting van de loods in het landbouwgebied.

De verwerende partij meent dat de verzoekende partij heeft nagelaten om kritiek te formuleren op het eerste weigeringsmotief. De kritiek van de verzoekende partij kan volgens de verwerende partij afgedaan worden als kritiek op “overtollige motieven”.

De verwerende partij voegt hier nog aan toe dat de verzoekende partij op eigen initiatief en mét kennis van zaken het perceel met de landbouwloods heeft aangekocht, goed wetende dat de constructie onvergund was en er een herstelmaatregel werd opgelegd. Het bevel tot herstel is

ook tegenstelbaar aan een nieuwe koper en de koper wordt gedwongen op grond van artikel 5.2.1, §1, 4^{de} alinea VCRO om tot herstel over te gaan in het algemeen belang. De verwerende partij stelt dat uit de gevestigde rechtspraak blijkt dat het gezag van gewijsde zich ertegen verzet dat een vergunningverlenende overheid een stedenbouwkundige vergunning verleent tot regularisatie van de werken waarvan deze uitspraak het wederrechtelijk karakter heeft vastgesteld en dat de aanvrager die tegen een beslissing tot weigering van een dergelijke regularisatievergunning in beroep gaat geen wettig belang heeft om de vernietiging te vorderen. De verwerende partij stelt dat daarom het beroep onontvankelijk is.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat een regularisatievergunning te bekomen is nadat een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke uitspraak het herstel heeft bevolen. De verzoekende partij wijst op de minderheidsopvatting in de rechtspraak die stelt dat er wel regularisatie mogelijk is wanneer de afbraak rechterlijk bevolen is.

De verzoekende partij wijst verder op het feit dat regularisatie ook mogelijk is ingeval van grondig gewijzigde planologische of stedenbouwkundige omstandigheden en dat belangrijke feitelijke wijzigingen in de omgevingskenmerken eveneens aanvaard worden. De verzoekende partij stelt dat bij de aankoop het gebouw een stortplaats was en in een verkrotte toestand verkeerde. De verzoekende partij stelt dat zij het stort heeft opgekuist en alle onvergunde bijgebouwen waaronder de tearoom met overdekte terrassen heeft afgebroken. Ook zou de verzoekende partij bomen, een haag en aardbeien hebben aangeplant en een kapvergunning hebben bekomen voor de te rooien bomen.

De verzoekende partij meent verder dat een regularisatievergunning kan worden aanvaard na een eerdere veroordeling. Zij bekritiseert dan nogmaals de door de verwerende partij gegeven beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De gevoegde overtuigingsstukken tonen volgens de verzoekende partij aan dat het gebouw niet ligt in een homogeen gebied en dat de afstand tot het dichtstbijzijnde gebouw +/- 70 meter is.

De adviezen zijn volgens de verzoekende partij gebaseerd op foutieve gegevens omdat ze niet overeenstemmen met de werkelijkheid. De verwerende partij heeft zich gebaseerd op verkeerde adviezen en de verzoekende partij verwijst nog naar foto's en bijkomende stukken om dit aan te tonen.

De verzoekende partij wijst ook nog op tegenstrijdige adviezen van de dienst Land over de aanvraag van de vorige eigenaar, waarbij de leefbaarheid van het bedrijf een knelpunt was en het nieuwe advies waar werd gesteld dat er geen behoefte is aan een tweede locatie. Verder stelt de verzoekende partij dat het nieuwe gebouw perfect is voor de opslag van mest, dat er altijd opvolging mogelijk is voor het bedrijf en dat de dienst Land zelfs niet ter plaatse is komen kijken om te zien of het gebouw al dan niet voldoet aan de vormvereisten voor het bedrijf. Hieruit blijkt dat de adviezen tegenstrijdig zijn.

Ook wijst de verzoekende partij op het feit dat een van de gedeputeerden het dossier goed kent, als schepen van ruimtelijke ordening de vergunning goedgekeurd had maar dat de verwerende partij dan toch de vergunning weigert. Tot slot stelt de verzoekende partij dat de adviezen van de dienst ruimtelijke ordening van de stad Bilzen in het dossier van de vorige eigenaar (verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening) en betreffende de huidige aanvraag (aantasting open homogeen agrarisch gebied) tegenstrijdig zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij werpt op dat het verzoekschrift onontvankelijk is omdat niet wordt aangetoond welke rechtsregels of beginselen worden geschonden. De Raad is van oordeel dat het enig middel in het verzoekschrift niet anders kan begrepen worden dan als een schending van de goede ruimtelijke ordening. Bovendien roept de verzoekende partij expliciet de schending in van het gelijkheidsbeginsel. Het feit dat de verzoekende partij kritiek levert op adviezen leidt tevens niet tot de onontvankelijkheid aangezien de verwerende partij in de bestreden beslissing expliciet verwijst naar het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling.

Het middel is wel onontvankelijk in zoverre “de beginselen van behoorlijk bestuur” worden ingeroepen, zonder dat wordt verduidelijkt over welke beginselen het gaat.

Het middel is voor het overige ontvankelijk.

2.

De aanvraag tot regularisatie van de landbouwloods komt volgens de verwerende partij niet in aanmerking voor vergunning en dit op grond van volgende weigeringsmotieven:

1. Bij arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 18 mei 2005 werden de toenmalige eigenaars veroordeeld tot het herstel van de plaats in de vorige staat. Het gezag van gewijsde van dit arrest verzet zich tegen een regularisatievergunning voor dezelfde constructie. De juridisch-stedenbouwkundige context van de aanvraag is sedert dit arrest niet gewijzigd.
2. “In ondergeschikte orde”: de constructies vormen een onaanvaardbare aantasting van het landbouwgebied en hierdoor is het ontwerp niet verenigbaar met de goede ordening van de plaats. Er wordt ook verwezen naar het feit dat er permanent grasland werd gescheurd, dat het gebruik al aanleiding heeft gegeven tot ernstige bevuiling van de ruilverkavelingsweg, en dat er verder nog aspecten zijn met betrekking tot het huidig transport van water tussen de twee locaties, de kleinschalige waterzuivering...Ten slotte wordt verwezen naar het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling.

Het motief dat een regularisatie niet mogelijk is ingevolge het gezag van gewijsde van het afbraakarrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 18 mei 2005, dat inmiddels kracht van gewijsde verkreeg, is een determinerend weigeringsmotief en volstaat om de gevraagde vergunning te weigeren.

De verzoekende partij betwist in diverse onderdelen het ‘in ondergeschikte orde’ gestelde motief inzake de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder de in het dossier verstrekte adviezen, de ligging van de loods in een beweerd homogeen landbouwgebied en ze verwijst naar andere in de buurt verleende vergunningen.

De verzoekende partij uit echter in haar inleidend verzoekschrift geen kritiek op het determinerend weigeringsmotief inzake de kracht van gewijsde van het afbraakarrest van 18 mei 2005, dat op zich voldoende dragend is om de weigeringsbeslissing te verantwoorden.

De argumenten die de verzoekende partij pas in haar wederantwoordnota tegen dit weigeringsmotief doet gelden (dat het wel wettelijk mogelijk is te regulariseren na een afbraakarrest en dat er belangrijke feitelijke wijzigingen in de omgevingskenmerken zijn, met name door het opruimen van het vuil rond het gebouw en het afbreken van de onvergunde bijgebouwen zoals de tea-room met overdekte terrassen en het aanplanten van bomen en een haag), zijn laattijdig en hadden reeds in het initieel verzoekschrift kunnen worden aangevoerd. Dit aanvullend middelonderdeel is dan ook onontvankelijk.

3.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Het ontbreken van grieven tegen een determinerend weigeringsmotief leidt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart. Iedere kritiek op de bestreden beslissing (schending van het gelijkheidsbeginsel en de goede ruimtelijke ordening) is dan ook in principe te beschouwen als kritiek op een overtollig motief.

Om deze redenen dient de Raad dan ook geen rekening te houden met de bijkomende overtuigingsstukken die de verzoekende partij heeft bijgebracht met een schrijven van 3 februari 2014, in de wederantwoordnota en met een schrijven van 16 januari 2015, aangezien deze allen bijdragen tot de ondersteuning van de argumentatie tegen het tweede, “in ondergeschikte orde” weigeringsmotief.

Het middel kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 17 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Thibault PARENT

Hilde LIEVENS