

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0099 van 20 maart 2012  
in de zaak 2009/0108/A/2/0076

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Christian LEMACHE  
kantoor houdende te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
de heer [REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 11 december 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 12 november 2009.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de bvba [REDACTED] tegen de intrekking en weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 10 juli 2009 ingewilligd onder voorwaarden.

De deputatie heeft aan de bvba [REDACTED] onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen, renoveren en beperkt uitbreiden van een hoeve tot tweewoonst met kangoeroewoning en aanhorigheden en ruimtes voor Bed & Breakfast en horeca.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 april 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Christian LEMACHE die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## III. FEITEN

Op 25 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de bvba ■■■ bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen, renoveren en beperkt uitbreiden van een hoeve en dit tot tweewoonst met kangoeroewoning en aanhorigheden en ruimtes voor Bed & Breakfast en horeca”*.

In de motivatienota wordt uiteengezet dat het de bedoeling is de bestaande woning en kangoeroewoonst aan de linkerzijde en de linkerachterzijde te behouden, herin te richten en te renoveren. Het voorste deel links en het afdak aan de voorzijde links zouden intern omgevormd worden tot een private fitnessruimte en een zwembad. De bestaande schuur zou aan de voorzijde omgevormd worden tot een tweede beperkte woongelegenheid met stallingen. Het grootste deel van de schuur rechts en het nog bij te bouwen volume rechts achter zijn bedoeld om ingericht te worden voor Bed & Breakfast en horeca-activiteiten. Aan de voorzijde van het perceel worden 13 parkeergelegenheden voorzien.

Op 18 mei 2007 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren en verbouwen van een vierkantshoeve (woning + kangoeroewoning).

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Urgente zonevrije recreatieve constructies’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 15 juni 2006. Overeenkomstig artikel 8.28 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de hoeve – gekend als hoeve 24 – gelegen in een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied.

In deze zone zijn volgens artikel 8.28.1. van het GRUP volgende bestemmingen mogelijk: “in een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-oppervlakte uitmaken met name: wonen en tijdelijke verblijfsrecreatie (voor maximaal 200 m²).

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend erfgoed deelt op 27 april 2009 mee dat het pand niet beschermd is en er geen opmerkingen worden geformuleerd met betrekking tot de aanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden verleent op 29 mei 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de bvba [REDACTED] en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

*Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper; dat het pand opgenomen is in het RUP urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte en staat daarin gekend als hoeve 24, en is opgenomen als waardevol pand. Het perceel zelf situeert zich op de grens van het landbouwgebied en het aanpalende woongebied. Het sluit er als het ware naadloos aan;*

*Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper; dat de afgeleverde bouwvergunning dd. 18-05-2007 vervolledigd wordt t.h.v. rechter achterzijde om alzo tot een mooi en sluitend geheel te komen. Om meer licht binnen te laten in de ruimtes voor B&B (slaapvertrekken) en om meer ruimte te bekomen onder de bestaande dakkap, worden er tevens een aantal bijkomende dakkapellen voorzien aan de rechterzijde van het geheel. Het betreft dus een vierkantshoeve in de vorm van een open bebouwing met één volwaardige bouwlaag en een spel van verschillende volumes en zadeldaken;*

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in de bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden; dat het ontwerp volledig voldoet aan het RUP;*

*Dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;*

...

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke beperkingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar schorst bij besluit van 24 juni 2009 de stedenbouwkundige vergunning en dit op grond van de volgende motivering:

“  
...

*De beslissing van het college van burgemeester en schepenen is met dit plan niet in overeenstemming op volgende punten:*

- *De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften*
  - o *De bestemming van horeca (brasserie) is niet toegelaten.*
  - o *De bestemming van 2 woningen is niet toegelaten (enkel 1 woning met maximaal 3 kangoeroewoningen is toegelaten).*
  - o *De voorgestelde ‘kangoeroewoning’ wordt als een volwaardige woning gezien daar er geen enkele verbinding is met de bestaande woning (dit was in de vorige aanvraag wel het geval). Het gaat hier dus om een herbestemming naar 3 woningen. ‘het wonen kan maximaal bestaan uit een ééngezinswoning en drie kangoeroewoningen die daar fysisch een geheel mee vormen. Meergezinswoningen zijn niet toegestaan’.*
- *De bouwcommissie dient advies te geven over de functie van nabestemmingen bij de stopzetting van de agrarische- en para-agrarische activiteit, op basis van een omgevingsrapport. Er is geen verslag van de bouwcommissie bij het dossier gevoegd.*
- *De aanvraag is in strijd met de inrichtingsvoorschriften. Het bestaande bouwvolume mag niet verder uitbreiden. Er mag geen uitbreidingsvolume voorzien worden (brasserie), net zoals weergegeven in de feitelijke en juridische toestand en indicatief in de toelichtingsnota.*
- *In bijkomende orde kan gesteld worden dat de woonkwaliteit van de studio in vraag kan gesteld worden (geen buitenruimte...), enkel 2 beperkte raamopeningen.*
- *De voorgestelde parkeerruimte met insteekparkings is verkeerstechnisch niet verantwoord. Het aantal parkeerplaatsen behorende bij de verschillende functies is ontoereikend.*
- *In de linkerzijgevel, die gedeeltelijk gesitueerd is tegen de linkerperceelsgrens, worden er nieuwe raamopeningen gemaakt. Dit is in strijd met het burgerlijk wetboek.*

...”

Ingevolge dit schorsingsbesluit is het college van burgemeester en schepenen op 10 juli 2009 overgegaan tot de intrekking van de stedenbouwkundige vergunning van 29 mei 2009 en weigert dienvolgens de stedenbouwkundige vergunning voor de aangevraagde werken.

Tegen deze beslissing tekent de bvba [REDACTED] op 24 augustus 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 1 oktober 2009 brengt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies uit met de volgende motivering:

“  
...

1. bestemming horeca is niet toegelaten:

*In voorliggende aanvraag is de vergunde bestemming van de hoeve een ééngezinswoning en één kangoeroewoning. Er is ter plaatse geen agrarische of para-agrarische activiteit meer.*

*Volgens artikel 8.28.1 is i.g.v. van stopzetting van landbouwactiviteiten wonen als hoofdbestemming en tijdelijke verblijfsrecreatie als nevenbestemming binnen de zone waardevolle hoeve toegelaten.*

*Het RUP beschouwt een ‘tijdelijke verblijfsrecreatie’ (art.4) als: ‘jeugdvakantieverblijf, bed- and breakfast, chambres d’hôtes en gîtes’*

*Een brasserie valt niet onder de bepaling van een tijdelijke verblijfsrecreatie.*

2. bestemming: 2 woningen niet toegelaten (enkel 1 woning met maximaal 3 kangoeroewoningen):

Het RUP omschrijft het begrip 'kangoeroewoning' (art.4) als: 'een woning met permanente mantelzorg op vrijwillige basis die fysisch één geheel uitmaakt met een gewone bedrijfswoning of eengezinswoning.' (zie ook tabel 2 van art. 7 en de omschrijving onder art. 5.2.2. van de toelichtingsnota).

Een kangoeroewoning betreft de ondergeschikte wooneenheid in een hoofdwooneenheid zijnde een ééngesinswoning of bedrijfswoning. Een kangoeroewoning onderscheidt zich van een meergezinswoning door de aanwezigheid van gedeelde ruimten met de hoofdwooneenheid.

In voorliggende ontwerp hebben de woning en 2 kangoeroewoningen geen gedeelde woonruimten.

De woonruimten zijn afsplitsbaar in 3 afzonderlijke en zelfstandige woonentiteiten.

De 3 woonentiteiten voldoen niet aan de bepalingen van het RUP.

3. advies bouwcommissie stopzetting agrarische activiteit ontbreekt:

De stopzetting van agrarische activiteit is geen voorwerp van deze aanvraag. De bestaande vergunde bestemming van de hoeve is wonen.

In voorliggende aanvraag wordt de woonbestemming wel uitgebreid met een brasserie (horecafunctie) en een bed-and breakfast (verblijfsrecreatie).

Het RUP bepaalt onder 8.28.1 dat alvorens om het even welk bouwwerk in functie van de in het artikel vermelde nabestemmingen op te richten of te verbouwen een omgevingsrapport in te dienen. De bouwcommissie moet hierover advies geven (zie ook art. 11 met een opsomming van bouwwerken waarvoor een omgevingsrapport moet worden opgemaakt).

Een advies bouwcommissie ontbreekt

4. aanvraag in strijd met de inrichtingsvoorschriften: bestaande volume mag niet uitgebreid worden:

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen onder artikel 8.28.2: 'De totale bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte is per zone beperkt tot het huidige, zoals weergegeven in de feitelijke en juridische toestand en indicatief in de toelichtingsnota.'

Verder bepalen de voorschriften dat de niet-bebouwde oppervlakte van een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied is in te richten als erf, tuinen, koeren, parkeergelegenheden voor de gebouwgebonden parkeerplaatsen of (publieke) doorgangen.

De voorschriften bepalen duidelijk dat in de zone die ingekleurd is als agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied geen uitbreiding van de bestaande bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte mogelijk is.

(zie ook omschrijving categorie 1 in art. 6.1.4 van de toelichtingsnota)

Huidig ontwerp voorziet in een uitbreiding aan de rechter achterzijde van de hoeve (deel brasserie) en aan de binnenkoer (traphal)

De bestaande bebouwde vloeroppervlakte wordt vergroot hetgeen niet in overeenstemming is met de bepalingen van het geldend RUP.

5. beperkte woonkwaliteit:

het ontwerp voldoet niet aan de minimale vereisten van woonkwaliteit zoals bepaald in de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De studio op de verdieping heeft o.a. geen bruikbare buitenruimte zoals bepaald in artikel 148 en het raam van de leefruimte beantwoordt niet aan artikel 136.

*Deze bepalingen zijn van toepassing gezien ze niet gewijzigd zijn door de voorschriften van het RUP (art.3.2).*

6. parking verkeerstechnisch niet verantwoord:

*Het aantal voorziene parkeerplaatsen voldoet aan de bepalingen van het RUP en zelfs aan de strengere bepalingen van de verordening.*

*Om de oppervlakte van verharding te beperken is een parking liefst zo dicht mogelijk aan de straatzijde te voorzien.*

7. Openingen in linker perceelsgrens in strijd met het burgerlijk wetboek:

*Ten aanzien van de in 2007 vergunde plannen worden er bijkomende raamopeningen voorzien in de linker zijgevel.*

*Volgens het inplantingsplan situeert een deel van de linker zijgevel zich op korte afstand (<1,90 meter) van de perceelsgrens.*

*De gevelopeningen geven een rechtstreeks zich op het erg van de nabuur hetgeen in strijd is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek.*

*Het beroepschrift wordt **ongunstig** geadviseerd omdat de aanvraag in strijd is met de bepalingen van het RUP.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming en de maximaal mogelijke vloerterreinindex.*

*...*

Na de partijen te hebben gehoord op 6 oktober 2009, beslist de verwerende partij op 12 november 2009 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de aangevraagde werken, onder de voorwaarde dat in verband met de brandweerstand, brandveiligheid en evacuatievoorzieningen van de constructie, het advies van de brandweer strikt dient gevolgd te worden, en overweegt hierbij het volgende:

*“..."*

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

*...*

*Overwegende dat de hoeve '■■■■' als hoeve 24 opgenomen is in het RUP 'Urgente zonevrije recreatieve constructies in open ruimte'; dat het RUP op datum van 15 juni 2006 definitief goedgekeurd is door de deputatie (B.S. 09/08/2006); dat het erf van de hoeve bestemd is tot een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied (artikel 8.28);*

*Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften kunnen worden toegestaan na een openbaar onderzoek en enkel met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen;*

*...*

*Overwegende dat de deputatie het standpunt van de beroeper bijtreedt; dat in het betrokken GRUP onder art. 7 tabel 2 'reca' als een toelaatbare nevenstemming wordt*

*beschouwd; dat de 3 woningen gesitueerd zijn rond een omsloten tuinkamer (binnenkoer); dat deze binnenkoer de functie van verbinding met de zorgwoning kan vervullen; dat op 18 mei 2007 een regularisatievergunning werd verleend; dat er in deze vergunning geen sprake meer is van enige agrarische activiteit, dat voorliggende uitbreiding reeds op het vergund plan van 2007 aangemerkt was als 'mogelijke uitbreiding', te weten herstel van de sluiting van de vierkantshoeve; dat de voorgestelde woonkwaliteit en parkeerruimte voldoende is gegarandeerd;  
Overwegende dat het beroep kan ingewilligd worden onder voorwaarde dat in verband met de brandweerstand, brandveiligheid en evacuatievoorzieningen van de constructie het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd;  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 20 november 2009.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 11 december 2009, is dus tijdig.

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

###### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij roept ter openbare terechtzitting van 20 april 2010 het gebrek aan procesbevoegdheid in in hoofde van de verzoekende partij. Zij meent dat het belang, toegekend aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO, niet volstaat om hem procesbevoegdheid te maken en in de plaats te treden van het Vlaamse Gewest, juridische drager van de rechten en plichten inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

###### *Beoordeling door de Raad*

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

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

## V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Enig middel

#### *Standpunt van de partijen*

In het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, omdat de aanvraag volgens haar in strijd is met het geldende gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan 'Zonevrije recreatieve constructies', goedgekeurd door de verwerende partij op 15 juni 2006. Het ontwerp voorziet in een uitbreiding van de bestaande bebouwing, wat naar het oordeel van de verzoekende partij overeenkomstig artikel 8.28.2 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet mogelijk is.

Door te overwegen dat de aangevraagde uitbreiding reeds (impliciet) als voorheen vergund kan worden aangemerkt, heeft de verwerende partij volgens de verzoekende partij tevens de materiële en formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

Bovendien wordt de uitbreiding bestemd als brasserie, wat een miskenning zou betekenen van artikel 8.28.1 van het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan en een verkeerde lezing van de tabel 2 onder artikel 7. Dit wordt als volgt toegelicht:

*"...*

*Deze bestemming is volgens art. 8.28.1 van het GRUP niet toegelaten in de zone voor waardevolle hoeve die i.c. van toepassing is:*

*"in een agrarische zone voor de waardevolle hoeve in buitengebied zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-oppervlakte uitmaken, met name: wonen en tijdelijke verblijfsrecreatie (voor maximaal 200m<sup>2</sup>)... In de zone kunnen op basis van motivatie in een omgevingsrapport toegelaten worden: tentoonstellingsruimten (kleiner dan 100m<sup>2</sup>) van kunstproducten..."*

*In de zone voor waardevolle hoeve is wel de bestemming tentoonstellingsruimte van kunstproducten toegelaten. Dit is nominatim terug te vinden in de samenvattende tabel 2 onder artikel 7 van de stedenbouwkundige voorschriften horend bij het GRUP (zie stuk, "T, tento").*

*De bestendige deputatie besteedt in de bestreden beslissing geen aandacht aan art. 8.28.1 van het GRUP en zij interpreteert de tabel 2 onder art. 7 foutief.*

*Zij overweegt immers in de bestreden beslissing dat onder art. 7, tabel 2, 'reca' als een toelaatbare nevenbestemming wordt beschouwd.*

*Boven de tabel staat echter ook duidelijk vermeld dat het een samenvatting van de verschillende hoofd- en nevenbestemmingen **binnen de aangegeven beperkingen** betreft.*

*Het feit dat tentoonstellingsruimte onder de bestemmingscategorie "kleinwinkelbedrijven en reca" is ingeschreven, betekent geenszins dat een brasserie "tout court" is toegestaan.*

*In dat geval vermeldt de tabel gewoon "T" zoals dit bij de zone gemeenschapsvoorzieningen en de woonzone met landelijk karakter bijvoorbeeld het*



geval is. En wanneer iets totaal verboden of volstrekt niet toegelaten, vermeldt de tabel "0".

*Bij de zone waardevolle hoeve staat er in de tabel weliswaar niet "0" maar ook niet gewoonweg "T".*

*Bij de zone waardevolle hoeve staat "T, tento", net zoals er in de andere zone educa waardevolle hoeve ook bv. "T, max. 1 reca<400m<sup>2</sup>, tento' staat of in de andere zone dagrecreatie "T, max. 1 kantine < 400m<sup>2</sup>.*

*Bijgevolg is in de zone waardevolle hoeve de toelating voor kleinwinkelbedrijven en reca niet algemeen, maar beperkt tot "tentoonstellingsruimte", zoals ook expliciet in art. 8.28.1 van het GRUP is neergeschreven.*

*Verder is in de titel boven de tabel duidelijk vermeld dat het de bestemmingen samenvat, hier kunnen dus geen andere bestemmingen voorkomen dan deze die artikelsgewijs verder zijn uitgeschreven, in dit geval in art. 8.28.1 van het GRUP.*  
..."

Als antwoord verwijst de verwerende partij naar de tabel 2 onder artikel 7 van het GRUP waarin volgens haar duidelijk wordt bepaald dat 'reca' een toelaatbare nevenbestemming is binnen de agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied, waarbinnen het betrokken pand gelegen is. Dit licht zij als volgt toe:

..."  
*Onder 'reca' wordt volgens de bepalingen van het RUP verstaan "alle horeca-bedrijven met uitzondering van hotels, pensions en motel". Ons college mocht dan ook terecht beslissen dat er in casu een brasserie is toegestaan aangezien dit niet valt onder de definitie van een hotel, pension of motel doch wel duidelijk onder de definitie van horeca-bedrijven.*  
..."

Verder stelt de verwerende partij dat terecht werd geoordeeld dat de aanvraag ook wat betreft het aantal woningen in overeenstemming is met het GRUP en dat de uitbreiding van de vierkantshoeve reeds met de vergunning van 18 mei 2007 werd toegestaan. Dit wordt als volgt verduidelijkt:

..."  
*Verder heeft ons college terecht geoordeeld dat qua aantal woningen de aanvraag eveneens in overeenstemming is met het RUP. Volgens het RUP zijn immers één woning en maximaal drie kangoeroewoningen toegestaan. Het project in casu behelst slechts één woning en één kangoeroewoning, zijnde een ééngezinswoning met zorgwoning. De ééngezinswoning ligt samen met de zorgwoning- samen de kangoeroewoning vormend- duidelijk links in het gebouw.*

..."  
*Ons college wenst verder nog op te merken dat het terecht heeft geoordeeld dat in casu reeds iedere agrarische bestemming verdwenen was ten tijde van het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning op 18 mei 2007 zodat er van enig advies van de bouwcommissie in casu dan ook geen sprake meer hoefde te zijn. Deze vergunning liet trouwens de uitbreiding van de vierkantshoeve toe zodat deze weer één geheel kon vormen. Of nog met andere woorden, de uitbreiding van de*

*vierkantshoeve werd reeds in 2007 toegestaan zodat deze opnieuw op een waardevolle wijze kon sluiten.*

*...*

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het feit dat de betrokken zone op een plan, horende bij de regularisatievergunning van 18 mei 2007, vermeld stond als een zone voor mogelijke uitbreiding, nog niet impliceert dat er op 18 mei 2007 daadwerkelijk een vergunning werd afgeleverd voor een concrete en gespecificeerde uitbreiding. Dit licht zij als volgt toe:

*“ ...*

*Een stedenbouwkundige vergunning slaat op een concreet, gespecificeerd werk/gebouw, in detail en in configuraties (hoogte, breedte, lengte, gabariet, materialen, gevelzichten...) aangeduid op de plannen, niet op een nagenoeg blanco kader dat later, en dit bovendien zonder beperking in tijd, nadere invulling kan krijgen.*

*Dat een vergunning slaat op een nagenoeg blanco kader dat nadien in concreto en dit zonder beperking in tijd (zie verder) kan worden ingevuld is nochtans de draagwijdte van het standpunt dat de deputatie i.c. verdedigt. Zij herhaalt in de memorie van antwoord immers haar visie dat de uitbreiding reeds in 2007 vergund werd.*

*Door aldus te overwegen en de aangevraagde uitbreiding reeds (impliciet) als voorheen vergund aan te merken, heeft de deputatie dan ook de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel (geschonden).*

*...*

*Bovendien dient nog gewezen te worden op het feit dat het destijds toepasselijke art. 128 DRO, zelfs aangenomen dat er op 18.05.2007 reeds een stedenbouwkundige vergunning voor de thans aangevraagde uitbreiding werd verleend, quod certe non, bepaalde dat de vergunning verviel indien binnen een termijn van 2 jaar na afgifte van de vergunning niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan (zie ook huidig art. 4.6.2 VCRO).*

*Het feit dat de uitbreiding thans werd geconcretiseerd op de plannen en opgenomen in de aanvraag als te realiseren, bewijst dat die verwezenlijking nog niet had plaatsgevonden.*

*Ten tijde van de bestreden beslissing (12.11.2009) was de termijn van 2 jaar dan ook reeds ruim verstreken.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag zich volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Urgente zonevreemde recreatieve constructies’ (hierna afgekort als GRUP), dat op 15 juni 2006 door de verwerende partij definitief werd goedgekeurd, situeert in een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied.

De Raad stelt vast dat met de verleende stedenbouwkundige vergunning onder andere toelating wordt verleend om de bestaande bebouwing uit te breiden en deze uitbreiding te bestemmen onder meer als brasserie.

De stedenbouwkundige voorschriften die op de agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied van toepassing zijn, liggen vervat in het artikel 8.28 GRUP.

2.

Artikel 8.28.1 GRUP bepaalt dat in een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied agrarische en para-agrarische activiteiten de hoofdbestemming zijn. Wonen en tijdelijke verblijfsrecreatie zijn toegelaten als nevenbestemmingen, dit binnen de aangegeven beperkingen. Behoudens enkele uitzonderingen kan het toegelaten wonen maar maximaal bestaan uit drie kangoeroewoningen die fysisch één geheel uitmaken met de bedrijfswoning. De tijdelijke verblijfsrecreatie, waaronder volgens artikel 4 GRUP kampeerterreinen, trekkerscampings, jeugdvakantieverblijven, bed-and-breakfasts, chambres d'hôtes en gites moeten worden verstaan, kan maar een oppervlakte beslaan van maximaal 200m<sup>2</sup>. Naast wonen en tijdelijke verblijfsrecreatie als nevenbestemmingen kunnen in deze zone op basis van een motivatie in een omgevingsrapport eveneens tentoonstellingsruimten van kunstproducten die kleiner zijn dan 100m<sup>2</sup>, en opvang- en revalidatiecentra voor dieren worden toegelaten. Wanneer de bruto-vloeroppervlakte voor (para-) agrarische activiteiten door stopzetting of vermindering van die activiteiten zoals in casu evenwel minder dan tweederde van het totale bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen uitmaakt, kan wonen op grond van artikel 8.28.1, paragraaf 2 GRUP als hoofdbestemming en de tijdelijke verblijfsrecreatie als nevenbestemming worden toegelaten. Het wonen kan daarbij evenwel maximaal bestaan uit een eengezinswoning en drie kangoeroewoningen die daar fysisch één geheel mee uitmaken.

Krachtens artikel 8.28.2 GRUP is de totale bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte beperkt tot de huidige bebouwde oppervlakte, zoals weergegeven in de feitelijke en juridische toestand en indicatief in de toelichtingsnota.

3.

Uit artikel 4.3.1, §1 en artikel 4.3.1, §2 VCRO volgt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen, renoveren en uitbreiden van een hoeve tot tweewoonst met kangoeroewoning en aanhorigheden en ruimtes voor bed & breakfast en brasserie slechts mogelijk is wanneer:

- a) Het aangevraagde niet strijdig is met de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
- b) Het aangevraagde niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij de voorschriften geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven voor zover ze de aandachtspunten behandelen en regelen vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

Artikel 4.4.1 VCRO stelt uitdrukkelijk dat er niet kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften indien de afwijking betrekking heeft op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Voor het overige kunnen afwijkingen slechts toegestaan worden, na openbaar onderzoek, en voor zover het gaat om beperkte afwijkingen en dit met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

4.

De verwerende partij levert een stedenbouwkundige vergunning af waarbij een uitbreiding van de bestaande toestand wordt toegekend.

Overeenkomstig artikel 8.28.2 GRUP is een uitbreiding van de bestaande bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte in een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied echter niet mogelijk. Deze onmogelijkheid tot uitbreiding in casu werd reeds aangehaald in de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 24 juni 2009 ter motivering van de schorsing van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 29 mei 2009. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde in zijn verslag van 1

oktober 2009 om de gevraagde werken te weigeren, onder meer omwille van de onverenigbaarheid van de uitbreiding met artikel 8.28.2 GRUP.

Een afwijking op de maximale vloeterreinindex kan ook niet verleend worden op grond van artikel 4.4.1 VCRO aangezien het om een der uitgesloten afwijkingen gaat.

De verwerende partij meent in haar bestreden beslissing evenwel dat de aangevraagde uitbreiding toch vergunbaar is en verwijst ter motivering naar de vergunde plannen horende bij de regularisatievergunning van 18 mei 2007. Uit deze plannen zou blijken dat het gedeelte, waarvoor thans de uitbreiding wordt verleend, reeds werd aangemerkt als zone voor 'mogelijke uitbreiding'.

De Raad kan deze stelling echter niet bijtreden. Het feit dat de zone in de plannen werd aangemerkt als een zone voor mogelijke uitbreiding, impliceert nog niet dat daardoor een concrete vergunning voor de uitbreiding van de hoeve werd verleend. Het verlenen van een dergelijke vergunning was bovendien ook op dat moment niet mogelijk, gelet op artikel 8.28.2 GRUP en de bijhorende vastgestelde feitelijke en juridische toestand. Het GRUP was reeds van toepassing op het ogenblik dat de regularisatievergunning in 2007 werd toegekend.

5.

Ook met betrekking tot de toegekende nevenbestemming 'brasserie' aan de uitbreiding dient de Raad vast te stellen dat het bestreden besluit onregelmatig werd genomen.

In tabel 2 onder artikel 7 GRUP worden de hoofdbestemmingen voor de verschillende bestemmingszones uit het gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan samengevat, evenals de nevenbestemmingen die binnen de aangegeven beperkingen zijn toegelaten. De verwerende partij houdt voor dat uit deze tabel kan worden afgeleid dat 'reca' een toelaatbare nevenbestemming is binnen de agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied, waardoor de brasserie toch vergunbaar zou zijn.

Deze stelling berust evenwel op een verkeerde lezing van de tabel en druist in tegen de bestemmingsvoorschriften uit artikel 8.28.1 GRUP. In tegenstelling tot wat de verwerende partij tracht aan te tonen, is de bestemming 'kleinwinkelbedrijven en reca' niet integraal toegelaten, doch slechts binnen de in de tabel aangegeven beperking 'T, tento'. Dit betekent dat de toegelaten nevenbestemming in de categorie 'kleinwinkelbedrijven en reca' wordt beperkt tot tentoonstellingsruimten, zoals ook expliciet neergeschreven in artikel 8.28.1 GRUP. Gelet op voormeld artikel en de samenvattende tabel 2 onder artikel 7 GRUP, kan een brasserie dus niet worden vergund in een agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied.

Een afwijking op dit stedenbouwkundig voorschrift kan op grond van artikel 4.4.1 VCRO evenmin verleend worden aangezien de afwijking betrekking heeft op een bestemmingsvoorschrift, wat ressorteert onder de uitgesloten afwijkingen.

6.

Naast bovenvermelde vaststellingen stelt de Raad tevens vast dat met er met betrekking tot de ingediende stedenbouwkundige aanvraag geen openbaar onderzoek werd georganiseerd, zodat de verwerende partij ook helemaal niet kon oordelen over een eventuele toegelaten afwijking in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

7.

De verwerende partij had de aanvraag moeten weigeren omwille van de onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften uit het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan "Urgente zonevreemde recreatieve constructies". Door het verlenen van een stedenbouwkundige

vergunning voor de aangevraagde uitbreiding en de bestemming ervan tot brasserie schendt de verwerende partij niet alleen de artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, maar schendt zij tevens de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel aangezien de bestreden beslissing niet gesteund is op draagkrachtige motieven.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.

2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 november 2009, waarbij aan de bvba [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen, renoveren en beperkt uitbreiden van een hoeve tot tweewoonst met kangoeroewoning en aanhorigheden, en ruimtes voor een *Bed and Breakfast* en horeca op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de bvba [REDACTED] en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 maart 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS