**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 192.695 van 27 april 2009**
**in de zaak A. 138.038/X-11.466.**

In zake : Willy PELLAERS,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. GEELEN,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131

tegen :

de deputatie van de provincieraad van LIMBURG.

---

**D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,**

Gezien het verzoekschrift dat Willy PELLAERS op 18 juni 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 17 april 2003 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg waarbij zijn beroep ingesteld tegen het besluit van 4 november 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeselt houdende weigering van de vergunning voor het bouwen van een fruitloods en de uitbreiding van een bestaande stalling op een perceel gelegen te Hoeselt, Daalstraat, kadastraal bekend sectie D, nr. 33/b, 50, niet wordt ingewilligd;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de beschikking van 31 maart 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien het verzoek tot voortzetting van de verzoekende partij en de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 7 januari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 30 januari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van bestuurssecretaris J. WILLEMS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

**OVERWEEGT WAT VOLGT :**

**1. <u>Feiten</u>**

1.1. De verzoeker baat aan de Daalstraat te Hoeselt een fruitteeltbedrijf uit.

1.2. Op 21 juni 1995 verleent de deputatie van de provincieraad van Limburg aan de verzoeker een regularisatievergunning voor een kleine fruitloods (5,55m bij 9,40m), onder de voorwaarde dat de constructie niet zou worden gebruikt als woning.

In dezelfde beslissing verwerpt de deputatie het beroep tegen de weigering van de regularisatie van de woning in oprichting.

1.3. Op 16 november 1995 verwerpt de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening het administratief beroep tegen voormelde weigeringsbeslissing van de deputatie.

1.4. Op 18 mei 1998 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeselt een latere aanvraag tot uitbreiding van de loods en tot regularisatie van de woning met materiaalopslagplaats.

1.5. Het administratief beroep tegen de voormelde weigeringsbeslissing van het college wordt op 22 oktober 1998 door de deputatie en op 22 juni 1999 door de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening verworpen.

Het annulatieberoep van de verzoeker tegen voormeld ministerieel besluit (zaak A. 86.414/X-9123) wordt door de Raad van State verworpen in het arrest nr. 171.654 van 31 mei 2007 wegens het ontbreken van het rechtens vereiste belang.

1.6. Op 28 februari 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het gemeentebestuur van Hoeselt een aanvraag in voor het "bouwen van een fruitloods en uitbreiding van bestaande stalling" op een perceel aan de Daalstraat te Hoeselt, kadastraal bekend sectie D, nr. 33b, 50.

Het perceel is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan Sint-Truiden - Tongeren gelegen in agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag beoogt een uitbreiding van de bestaande en voorwaardelijk vergunde stalling tot een oppervlakte van 15,60m bij 7,15 m.

Daarnaast wordt een vergunning gevraagd voor de oprichting van een nieuwe fruitloods, met afmetingen van 12,20m bij 18,60m. Deze nieuwe loods wordt ingeplant achter de woning.

De regularisatie van de woning is niet in de aanvraag opgenomen.

1.7. Op 4 november 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeselt de gevraagde vergunning op grond van het ongunstig advies van 22 oktober 2002 van de gemachtigde ambtenaar.

1.8. Op 17 april 2003 verwerpt de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg het administratief beroep van de verzoeker tegen de beslissing van het college. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

> "Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te verkrijgen voor het bouwen van een fruitloods en het uitbreiden van een bestaande loods aan de Daalstraat te Hoeselt; dat de bestaande loods, 5.55 bij 9.40 meter, vergroot wordt tot een volume van 15.60 bij 7.15 meter; dat de bestaande kelder, de linker zijgevel en achtergevel in baksteenmetselwerk behouden blijven; dat de uitbreiding voorzien is in een staalstructuur afgewerkt met metaalprofielplaten; dat de nieuwe fruitloods, 12.20 bij 18.40 meter, opgericht wordt in dezelfde materialen als de uitbreiding;
> dat de nieuwe loods ingeplant wordt achter de woning en op een plaats waar het terrein sterk afhelt;
> dat de constructie gedeeltelijk dient te worden ingegraven in de heuvel;

Overwegende dat volgens het goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden - Tongeren het perceel gelegen is in een agrarisch gebied; dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;

Overwegende dat ter plaatse er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van een algemeen noch bijzonder plan van aanleg, noch een behoorlijk vergunde verkaveling van toepassing zijn;

Overwegende dat de bouwverordening betreffende de beplanting goedgekeurd op 27 november 1995 van toepassing is;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften zijn ingediend;

Overwegende dat op 20 september 1993 de vergunning werd geweigerd voor het regulariseren van stallingen; dat het beroep bij de bestendige deputatie ingetrokken is na de hoorzitting d.d. 3 februari 1994; dat op 20 juni 1994 de vergunning werd geweigerd voor het regulariseren van een loods en een woning in oprichting; dat het beroep bij de bestendige deputatie d.d. 21 juni 1995 niet werd ingewilligd voor de regularisatie van de woning in oprichting omdat de inplanting vanuit ruimtelijk en landbouwkundig oogpunt niet aanvaard kon worden; dat de regularisatie van de kleine fruitloods, 5.55 bij 9.40 meter, vergund is onder voorwaarde dat de constructie niet gebruikt wordt als woning; dat het hoger beroep op 16 november 1995 werd verworpen;
dat op 18 mei 1998 de vergunning werd geweigerd voor de uitbreiding van een loods en het regulariseren van een woning met materiaalopslagplaats; dat het beroep bij de bestendige deputatie d.d. 22 oktober 1998 niet werd ingewilligd; dat tegen het ongunstig ministerieel besluit d.d. 22 juni 1999 een beroep tot nietigverklaring is ingesteld bij de Raad van State;

Overwegende dat betreffende de wederrechtelijke oprichting van de woning op 28 maart 1996 proces-verbaal van bouwinbreuk werd opgesteld; dat op 11 februari 1998 het herstel van de plaats met dwangsom gevorderd werd bij de bevoegde rechtbank (eerste zitting);

Overwegende dat op 2 september 2002 een milieuvergunning klasse II is verleend voor een termijn die eindigt op 2 september 2022;

Overwegende dat het perceel zich situeert aan een zijstraat van de verbindingsweg Hoeselt-Beverst;
dat aan het begin van de Daalstraat enkele woningen zijn gesitueerd gelegen in een landelijke woonzone en in agrarisch gebied;
dat volgens de afdeling Land het bedrijf te beschouwen is als een ongeveer volwaardig landbouwbedrijf en de oprichting van een bedrijfszetel in het agrarisch gebied kan verantwoord worden;
dat hoewel de regularisatie van de woning niet begrepen is in de vergunningsaanvraag, de inplanting van de woning toch ruimtelijk in beschouwing te nemen is;

Overwegende dat de vroegere vergunningsaanvragen voornamelijk geweigerd zijn om reden zoals vermeld in het ministerieel besluit van 22 juni 1999, namelijk

- de onsamenhangende inplanting van de te regulariseren woning en de vergunde loods;
- de ontworpen uitbreiding van de loods te beperkt en te kleinschalig is om uit economisch oogpunt te voldoen aan de omvang van het 8ha-grote fruitbedrijf van de aanvrager;

dat tevens dit besluit vermeld dat ‘de grote afstand tussen zogenaamde ‘bedrijfswoning’ en het ‘bedrijfsgebouw’ door de aanvrager wordt verantwoord op grond van de hellende staat van het terrein die geen andere inplanting zou toelaten;
dat echter dergelijk grote afstand tussen de bedrijfsgebouwen vooreerst een onaanvaardbare en onnodige aantasting betekent van dit open gebied en dat verder niet de vereiste bedrijfsmatige samenhang tussen de respectieve gebouwen werd doorgevoerd; dat de hellende staat van het terrein hierbij geen enkele verantwoording kan inhouden, daar een integrerende configuratie van de gebouwen mogelijk is ter hoogte van de inplantingsplaats van de woning’;

Overwegende dat het ontwerp niet voldoet aan de opmerkingen van het ministerieel besluit;
dat de nieuwe loods niet aanvaard kan worden wegens een te diepe inplanting in het agrarisch gebied;
dat de loods ingeplant wordt in het verlengde van en achter de te regulariseren woning en op +/- 48,00 meter van de weg;
dat een inplanting ter hoogte van de woning oftewel binnen de 50,00 meter zone van de rooilijn aanvaardbaar is;
dat een verdere indringing in het open landschap onaanvaardbaar is;
dat de twee loodsen schuin zijn ingeplant ten aanzien van elkaar en geen samenhangend geheel vormen;
dat de utilitaire gebouwen uniform zijn qua materiaalgebruik en ook een eenheid dienen te vormen qua inplanting;

Overwegende dat tevens te melden is dat de configuratie van het perceel met kadastraal nummer 50 zoals aangeduid op het inplantingsplan verschilt van het kadasterplan en de vorige aanvragen;
dat het bijgevolg niet duidelijk is hoe de exacte inplanting van de woning ten aanzien van de voorliggende weg is;

Overwegende dat het beroep niet kan worden ingewilligd”.

## 2. <u>Het enig middel</u>

### 2.1. Het aangevoerde enig middel

In het verzoekschrift wordt het volgende enig middel aangevoerd:

“Het middel is gebaseerd op de schending van art. 53 § 3 van het gecoördineerd stedenbouwdecreet van 22 oktober 1996, art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en op de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel.

Doordat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat het ontwerp niet voldoet aan de opmerkingen van het ministerieel besluit.

En doordat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat hoewel de woning niet begrepen is in de vergunningsaanvraag, de inplanting toch ruimtelijk in beschouwing te nemen is, waarbij verder gesteld wordt dat de nieuwe loods niet aanvaard kan worden wegens een te diepe inplanting in agrarisch gebied en dat de inplanting ter hoogte van de woning oftewel binnen de 50 meter zone van de rooilijn aanvaardbaar is en dat verdere indringing in het open landschap onaanvaardbaar is.

En doordat (...) in de bestreden beslissing wordt gesteld dat twee loodsen schuin zijn ingeplant ten aanzien van elkaar en geen samenhangend geheel

vormen terwijl de twee utilitaire gebouwen ook een eenheid dienen te vormen qua materiaalgebruik.

En doordat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat niet duidelijk is hoe de exacte inplanting van de woning ten aanzien van de voorliggende weg is.

Terwijl art. 53 § 3 van het gecoördineerd stedenbouwdecreet van 22 oktober 1996 bepaalt dat de beslissingen van de Bestendige Deputatie en van de Vlaamse Regering met reden worden omkleed.

En terwijl art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen vereist de motivering van bestuurshandelingen de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de grondslag van de beslissing liggen en dat deze afdoende moeten zijn.

En terwijl het materieel motiveringsbeginsel inhoudt dat een overheidsbeslissing gemotiveerd dient te worden met begrijpelijke motieven die juridisch en feitelijk correct zijn en die voldoende draagkrachtig zijn om de beslissing te schragen.

B. Toelichting bij het middel

a. Omtrent het niet voldoen aan de opmerkingen van het ministerieel besluit.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat het ontwerp niet voldoet aan de opmerkingen van het ministerieel besluit.

Een vergunning kan evenwel niet geweigerd worden om reden dat deze niet voldoet aan de opmerkingen van een eerder ministerieel besluit met betrekking tot een andere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Naar aanleiding van een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient de vergunningverlenende overheid zich immers een nieuwe, eigen beoordeling te vormen van de werken waarvoor vergunning wordt gevraagd.

Het is bovendien niet dezelfde overheid die uitspraak doet over de aanvraag: er wordt verwezen naar een ministerieel besluit terwijl de bestreden beslissing afkomstig is van de Bestendige Deputatie.

b. Omtrent het mee ruimtelijk in beschouwing nemen van de woning, waarbij gesteld wordt dat enkel de inplanting ter hoogte van de woning oftewel binnen de 50 meter zone van de rooilijn aanvaardbaar is en dat verdere indringing in het open landschap onaanvaardbaar is, waarbij gesteld wordt dat de nieuwe loods niet aanvaard kan worden wegens een te diepe inplanting in agrarisch gebied

Vooreerst mag de woning niet mee ruimtelijk in beschouwing genomen worden.

Deze maakt immers (om hoger aangegeven reden) niet het voorwerp uit van de vergunningsaanvraag die geleid heeft tot huidige procedure.

De woning kan dan eventueel later geregulariseerd worden als een woning bij een volwaardig tuinbouwbedrijf doch moet in de huidige stand, bij de beoordeling van de huidige aanvraag, als onbestaande worden beschouwd.

Geen enkele wettelijke bepaling is bovendien in casu van toepassing met betrekking tot de afstand tot de rooilijn en evenmin tot de woning.

Tenslotte dient er op gewezen te worden dat er geenszins sprake kan zijn van een te grote aantasting van de open ruimte:

6 Bij nazicht van het gewestplan zal Uw Raad kunnen vaststellen dat de gebouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, niet in het midden van een agrarisch gebied, doch aan de rand ervan, aan de westzijde, gelegen zijn.

Het agrarisch gebied grenst aan de westzijde aan woongebied met landelijk karakter, dat als een lint dwars door een veel groter agrarisch gebied loopt (waarvan het agrarisch gebied, waarin de te

vergunnen constructies gelegen zijn, deel uitmaakt) en dat de gemeente Hoeselt met de gemeente Beverst verbindt.
De te vergunnen constructies, die in de hoek van dit agrarisch gebied gelegen zijn, kunnen dan ook onmogelijk een te grote aantasting van het open gebied vormen, gelet op de sterke graad van bebouwing die reeds aanwezig is in het landelijk woongebied.

- Bovendien dient erop gewezen te worden dat onder meer vergunning wordt gevraagd voor de uitbreiding van de bestaande loods tot een oppervlakte van 7m15 x 15m60
  Bij besluit van de Bestendige Deputatie van 21 juni 1995 werd er vergunning gegeven voor de lood(s), dit besluit werd door de Minister bevestigd in besluit van 16 november 1995, zodat destijds geoordeeld werd dat er op die wijze geen sprake was van een te grote aantasting van de open ruimte, zodat er voor die loods zonder meer geen sprake kan zijn van een te grote aantasting van de open ruimte.

c. Omtrent het beweerd geen samenhangend geheel vormen van de twee loodsen
   In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de loodsen geen samenhangend geheel vormen, in elk geval niet qua inplanting.
   Een integrerende configuratie van gebouwen en de vereiste samenhang tussen de respectievelijke gebouwen is wel echter degelijk aanwezig.
   - De inplanting is zo gekozen omwille van de terreinomstandigheden: men heeft met name het meer vlak gedeelte van het terrein gekozen om met het rollend materieel te kunnen manoevreren.
     De gebouwen zijn zodanig ingeplant dat het hele activiteit voor en na het plukken van het fruit zich situeert rond een centrale plaats, die wordt bereikt via één centrale oprit, en die de nodige ruimte biedt voor het manoevreren met het rollend materieel.
   - De Bestendige Deputatie stelt zelf dat de loodsen utilitair zijn qua materiaalgebruik.

d. Omtrent de onduidelijkheid van de exacte inplanting van de woning ten aanzien van de voorliggende weg
   Voor zover de beweerde onduidelijkheid van de exacte inplanting van de woning ten aanzien van de voorliggende weg tevens een weigeringsmotief zou vormen voor de vergunning, wijst de verzoekende partij erop dat de woning zonder meer niet het voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag.
   Dit plan werd terug opgevraagd bij de Bestendige Deputatie".

**2.2. Beoordeling van het middel**

2.2.1. Het komt aan de Raad van State niet toe zijn beoordeling van een goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad van State enkel bevoegd na te gaan of de bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die

correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

2.2.2. Het bestreden besluit is in essentie gemotiveerd als volgt:

> "(...)
> Overwegende dat het ontwerp niet voldoet aan de opmerkingen van het ministerieel besluit;
> dat de nieuwe loods niet aanvaard kan worden wegens een te diepe inplanting in het agrarisch gebied;
> dat de loods ingeplant wordt in het verlengde van en achter de te regulariseren woning en op +/- 48,00 meter van de weg;
> dat een inplanting ter hoogte van de woning oftewel binnen de 50,00 meter zone van de rooilijn aanvaardbaar is;
> dat een verdere indringing in het open landschap onaanvaardbaar is;
> dat de twee loodsen schuin zijn ingeplant ten aanzien van elkaar en geen samenhangend geheel vormen;
> dat de utilitaire gebouwen uniform zijn qua materiaalgebruik en ook een eenheid dienen te vormen qua inplanting;
> (...)".

De bestreden beslissing heeft twee decisieve weigeringsgronden, namelijk een te diepe en onaanvaardbare indringing in het open landschap en het ontbreken van een samenhangend geheel tussen de twee loodsen qua inplanting.

De verwijzing naar het besluit van 22 juni 1999 van de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijk ordening neemt niet weg dat de deputatie zich een eigen oordeel heeft gevormd over de thans voorliggende aanvraag en dat het genomen besluit de overwegingen vermeldt die aan dat eigen oordeel ten grondslag liggen.

2.2.3. De kritiek van de verzoeker ten aanzien van het eerste weigeringsmotief is niet gegrond. De feitelijke gegevens vermeld in het besluit met betrekking tot de inplanting van de nieuwe loods worden niet betwist. Uit het feit dat de verzoeker niet over een stedenbouwkundige vergunning beschikt voor de woning en deze niet heeft opgenomen in de aanvraag die tot het bestreden besluit heeft geleid, volgt allerminst dat de verwerende partij de bestaande woning voor onbestaande moest houden. Dat de nieuw op te richten fruitloods aan de rand van een agrarisch gebied zou liggen, houdt uiteraard niet in dat de open ruimte, die overigens evenmin wordt betwist wat het agrarisch gebied betreft, "onmogelijk" kan worden aangetast. De eventuele omstandigheid dat het aangrenzende woongebied met landelijk karakter een sterke graad van bebouwing kent, verantwoordt al evenmin dat er gebouwd zou worden in het agrarisch gebied met aantasting van de open ruimte. Tot slot is de argumentatie ontleend aan de uit te breiden loods niet

relevant aangezien het eerste weigeringsmotief enkel betrekking heeft op de nieuw op te richten fruitloods.

2.2.4. Aangezien het eerste weigeringsmotief wettig is, vormt het tweede weigeringsmotief een overtollig motief en kan de kritiek erop niet leiden tot de vernietiging van het bestreden besluit.

Ook de kritiek ten aanzien van de door het besluit vermelde onduidelijkheid omtrent de exacte inplanting van de woning ten aanzien van de voorliggende weg betreft een overtollig motief.

2.2.5. Het middel is niet gegrond.

**OM DIE REDENEN**
**BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

**Artikel 1.**

Het beroep wordt verworpen.

**Artikel 2.**

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zevenentwintig april 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

| | | |
|---|---|---|
| de HH. | R. STEVENS, | kamervoorzitter, |
| | J. CLEMENT, | staatsraad, |
| | S. DE TAEYE, | staatsraad, |
| Mevr. | G. SCHEVENEELS, | griffier. |

**De griffier,** **De voorzitter,**

**G. SCHEVENEELS.** **R. STEVENS.**