

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0412 van 3 juni 2014
in de zaak 1011/0897/A/8/0837

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]
vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]
kantoor houdende te [REDACTED]
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 juni 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 maart 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hooglede van 23 november 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een loods.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 16 april 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De tussenkomenende partij is schriftelijk verschenen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 20 juli 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 augustus 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. De tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 22 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hooglede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een loods.”*

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan 'Roeselare-Tielt', 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 29 juli 2010 tot en met 28 augustus 2010, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hooglede verleent op 5 oktober 2010 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling brengt op 18 augustus 2010 en 1 oktober 2010 volgend ongunstig advies uit:

- Advies van 18 augustus 2010:

“...

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een loods. Deze loods wil men bouwen achteraan bij een zonevreemde woning (verhuurd aan derden voor drie jaar) met bijgebouw en een kweekserre. Deze aanvraag werd ingediend door een professioneel land-/tuinbouwer, nl. ██████, met zijn bedrijfszetel een 250-tal meter meer westelijk hiervandaan in de ██████. Zijn dochter ██████ werkt ook fulltime mee op het land-/tuinbouwbedrijf en zal opvolgster/uitbaatster worden op deze huidige bedrijfszetel. Dit alles situeert zich ten noorden van de deelgemeentekern van GITS, in de aanvang van het agrarisch gebied.

Het bedrijf heeft een grondareaal van ±19 ha, met als teelten knolselder, bloemkool, prei, andijvie en groene selder voor de verse markt, met daarnaast aardappelen, grasland en als dieren een 340-tal mestvarkens.

Gelet het bewijs niet werd geleverd dat de dochter Isabelle effectief fulltime op het bedrijf tewerkgesteld is als duurzaam bedrijfsleidster, alsook niet de nodige opleiding heeft genoten of ervaring heeft opgedaan, is het bouwen van de gevraagde loods op een andere locatie dan op de huidige bedrijfszetel niet verantwoord.

...”

- Advies van 1 oktober 2010:

“...

Uw adviesaanvraag met betrekking tot (...) werd uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een goede landinrichting onderzocht en wordt voorlopig ongunstig geadviseerd wegens onvoldoende gegevens.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een loods – vraag tot herziening n.a.v. bijkomende gegevens – bij een professioneel uitgebaat gemengd landbouwbedrijf, gelegen langs de ██████ in een actief uitgebaat, open landschappelijk waardevol agrarisch gebied met in de omgeving verspreide meestal agrarische bebouwing. De aanvraag is geïntegreerd in het gebouwencomplex.

(...)

Er werd tot nut toe geen bewijs geleverd dat Isabelle effectief als volwaardig bedrijfsleidster op het bedrijf werkt, ofwel in samenuitbating met de ouders (dubbel volwaardig landbouwbedrijf), ofwel als zelfstandig uitbaatster van het bedrijf. Hierbij dient men een arbeidsinkomen van ± 25.000€/jaar te kunnen voorleggen verdeeld over 1.800 arbeidsuren. De bewijzen van de opleiding en vorming zijn daarentegen wel bij het dossier gevoegd.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 12 november 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

We treden het negatieve advies van het Departement Landbouw en Visserij bij. Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een loods achteraan een zonevreemde woning (verhuurd aan derden voor drie jaar) met bijgebouwen en kweekserre (± 350.m²) Deze aanvraag werd ingediend door een professioneel land-/tuinbouwer, nl., [REDACTED], met zijn bedrijfszetel een 250-tal meter meer westelijk hiervandaan in de [REDACTED]. Zijn dochter [REDACTED] werkt ook fulltime mee op het land-/tuinbouwbedrijf en zal opvolgster/uitbaatster worden op deze huidige bedrijfszetel. Dit alles situeert zich ten noorden van de deelgemeentekern van GITS, in de aanvang van het agrarisch gebied. Het bedrijf heeft een grondareaal van ± 19ha, met als teelten knolselder, bloemkool, prei, andijvie en groene selder voor de verse markt, met daarnaast aardappelen, grasland en als dieren een 340-tal mestvarkens. Gelet het bewijs niet werd geleverd dat de dochter Isabelle effectief fulltime op het bedrijf tewerkgesteld is als duurzaam bedrijfsleidster, alsook niet de nodige opleiding heeft genoten of ervaring heeft opgedaan, is het bouwen van de gevraagde loods op een andere locatie dan op de huidige bedrijfszetel niet verantwoord.

Het is niet aangewezen om nieuwe stukken agrarische grond aan te snijden. Een nieuwe locatie dient gezocht te worden in de omgeving van de bedrijfszetel. De vraag tot herziening van het negatieve advies van het Departement Landbouw en Visserij werd nogmaals negatief geadviseerd omdat geen bewijs werd geleverd dat Isabelle effectief als volwaardig bedrijfsleidster op het bedrijf werkt, ofwel in samenuitbating met de ouders (dubbel volwaardig landbouwbedrijf), ofwel als zelfstandig uitbaatster van het bedrijf. Hierbij dient men een arbeidsinkomen van ± 25.000€/jaar te kunnen voorleggen verdeeld over 1800 arbeidsuren. De bewijzen van de opleiding en vorming daarentegen zijn wel bij het dossier gevoegd.

Gezien de aanvraag een oneigenlijke inname van het agrarische gebied beoogt, gezien de aanvraag niet in de onmiddellijke omgeving van de bedrijfszetel uitgevoerd worden, gelet op het negatieve advies van Departement Landbouw en Visserij kunnen we stellen dat deze werken ruimtelijk en planologisch niet aanvaardbaar zijn.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hooglede weigert op 23 november 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 22 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 februari 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17.12.1979) gelegen in een agrarisch gebied. De aanvraag moet betrekking hebben op een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State dient het begrip "leefbaar bedrijf" niet te worden uitgelegd in de zin van "economisch leefbaar bedrijf" maar dient zij vanuit stedenbouwkundig oogpunt te worden beoordeeld. (R.v.St., nr. 32.715, 6 juni 1989; R.v.St. nr. 26.400, 24 april 1986). Door de aard van de activiteiten, met name de hoofdactiviteit groenteteelt alsook kweek van 340-tal mestvarkens dient te worden geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de agrarische bestemming van het gebied. Doch het dossier bevat geen enkel bewijsstuk omtrent het leefbaar karakter die de rendabiliteit van het land- en tuinbouwbedrijf aantonen om een tweede bedrijf op te starten. Zonder deze gegevens kan men moeilijk concluderen dat een bijkomende loods op een afstand van zo'n 250m van de bedrijfszetel verantwoord is.

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het is niet verantwoord om bijkomende stukken landbouwgrond aan te snijden voor nieuwe bebouwing die ver liggen van de bedrijfszetel. Bijgevolg kan het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling gevolgd worden.

Gelet op de recent goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een nieuwe loods bij de bedrijfszetel [REDACTED] is het voorstel onverantwoord om nog een bijkomende loods te vergunnen zo'n 250m van de bedrijfszetel.

(...)

CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet het bouwen van een loods zo'n 250-tal meter van de bedrijfswoning [REDACTED].

(...)

Gelet op de recent goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een nieuwe loods bij de bedrijfszetel [REDACTED] is het voorstel onverantwoord om nog een bijkomende loods te vergunnen zo'n 250m van de bedrijfszetel.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

..."

Na de hoorzitting van 1 maart 2011 beslist de verwerende partij op 17 maart 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17.12.1979) gelegen in agrarisch gebied.

Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag ligt niet in een BPA of een verkaveling.

3 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22. Codex)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt :

(...)

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich ten noordoosten van de dorpskern van Gits.

De [REDACTED] is een zijstraat van de [REDACTED]. De omgeving kenmerkt zich door open bebouwing, loodsen, serrecomplexen, wei- en akkerland. Aan de overzijde van de straat is een verkaveling (open bebouwingstypologie).

Op het perceel bevindt zich een voormalige bedrijfswoning (verhuurd aan derden voor drie jaar) en daarachter een kweekserre (staat in functie van intensieve groenteteelt).

Zo'n 250m ten westen van het perceel is het eigenlijke land-en tuinbouwbedrijf. Het bedrijf heeft een oppervlakte van 18,69ha. De hoofdactiviteit is groenteteelt en akkerbouw, als nevenactiviteit worden een 340-tal mestvarkens gekweekt. De teelten bestaan uit knolselder, bloemkool, prei, andijvie en groene selder voor de verse markt, daarnaast ook aardappelen.

Het bedrijf wordt uitgebaat door vader (50 jaar), moeder en dochter (20 jaar – diploma: A2-handel). De dochter werkt fulltime op het bedrijf.

Het ontwerp voorziet het bouwen van een loods. Het nieuwe gebouw (35m bij 20m) wordt op ca. 100m van de rooilijn gebouwd. De loods wordt afgewerkt met een zadeldak

en heeft een kroonlijsthoogte van 5,00m en een nokhoogte van 8,00m.

Het gebouw wordt opgetrokken in gladde grijze betonpanelen. De dakbedekking bestaat uit golfplaten. De loods heeft aansluiting op een regenwaterput van 10.000 liter, met een overloop naar de bestaande riolering.

Ten zuiden van de nieuwe loods wordt streekeigen bosgoed aangeplant. Aan de zijkanten worden laagstammige fruitbomen in combinatie met bessen voorzien.

De loods bestaat uit één open ruimte en wordt gebruikt als stelplaats voor machines en opslag van groenten, het voorste deel wordt ingericht als zone voor het marktklaar maken van gewassen. De aanvrager wenst een tuinbouwbedrijf te starten autonoom van zijn huidig bedrijf.

Ingevolge de stilzwijgende weigering komt de aanvrager in beroep.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend. Het bezwaar stelt het opsplitsen van het bedrijf en het creëren van een nieuwe bedrijfszetel in vraag. De loods wordt achter een zonevreemde woning gebouwd. Het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat het bezwaar ontvankelijk en deels gegrond is.

Relevante historiek

- Vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting d.d. 19.10.2010 voor het bouwen van een loods (15m op 20m), gelegen [REDACTED];
- Momenteel is ook beroep ingediend tegen de stedenbouwkundige weigering voor het plaatsen van een wateropslagtank, gelegen [REDACTED] (dossier 2011/58).

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17.12.1979) gelegen in agrarisch gebied.

De aanvraag moet betrekking hebben op een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State dient het begrip "leefbaar bedrijf" niet te worden uitgelegd in de zin van "economisch leefbaar bedrijf" maar dient zij vanuit stedenbouwkundig oogpunt te worden beoordeeld. (R.v.St., nr. 32.715, 6 juni 1989; R.v.St. nr. 26.400, 24 april 1986). Door de aard van de activiteiten, met name de hoofdactiviteit groenteteelt alsook kweek van 340-tal mestvarkens dient te worden geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de agrarische bestemming van het gebied.

Ingevolge de hoorzitting bezorgt beroeper bijkomende elementen waaruit zou blijken dat deze aanvraag betrekking heeft op een leefbaar land- en tuinbouwbedrijf die landschappelijk geïntegreerd zou zijn.

Een rendabiliteitsstudie werd bezorgd. Hieruit blijkt dat het bedrijf een volwaardige en leefbare onderneming is, waarvan het bedrijfsresultaat de normale vergoeding voor de prestaties van 2 voltijds tewerkgestelde arbeidskrachten overtreft.

(...)

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De huidige inplanting is in het relatief open gebied redelijk aanvaardbaar. Om de loods landschappelijk te integreren worden laagstammige fruitbomen (appel en peren) in combinatie met bessensoorten voorzien langsheen de zijkanten van de loods en aan de achterzijde bosgoed.

Uit dit alles moet worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het oprichten van een loods; dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het gewestplan; dat de aanvraag bovendien verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Patrick VAN GHELUWE, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: *Het beroep ingesteld door architect VERLINDE RIK namens de heer ████████ tegen de stilzwijgende weigering dd. 23/11/2010 van het college van burgemeester en schepenen te HOOGLEDE, tot het bouwen van een loods, gelegen ████████, wordt **ontvankelijk en gegrond** verklaard.*
..."

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft bij aangetekende brief van 10 juni 2011 eveneens een beroep ingesteld dat strekt tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 mei 2011 waarbij aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend is voor de bouw van een wateropslagtank van 700.000 liter op een perceel gelegen te ████████ en met als kadastrale omschrijving ████████. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0879/A/8/0825

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 23 mei 2011.

Het beroep tot vernietiging van 20 juni 2011 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

C. Schending van artikel 4.8.18 VCRO

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomen partij roept de schending in van artikel 4.8.18 VCRO en stelt dat er geen bewijs voorligt van betaling van het rolrecht door de verzoekende partij. Zij is van oordeel dat een vrijstelling van griffierecht geen vrijstelling van rolrecht inhoudt en verwijst hiervoor naar het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010, waarbij de initiële tekst “griffierecht” vervangen werd door “rolrecht”. Zij meent dat het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009, dat slechts een vrijstelling verleent voor het griffierecht, niet kan gelezen worden als een vrijstelling voor betaling van het rolrecht.

De tussenkomen partij stelt dat indien per impossibile zou geoordeeld worden dat de vrijstelling van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering ook kan tegengeworpen worden aan de betaling van het rolrecht, de uitvoerende macht in dat geval haar verordenende kracht te buiten is gegaan, zodat de Raad dit artikel buiten toepassing moet laten ingevolge artikel 159 van de Grondwet.

2.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 9, §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2011, waarbij uitdrukkelijk is voorzien dat de verzoekende partij vrijgesteld is van betaling van een rolrecht. De verzoekende partij heeft nooit een uitnodiging tot betaling van rolrecht ontvangen vanwege de griffie.

Beoordeling door de Raad

1.

Het rolrecht maakt deel uit van de griffierechten, welk laatste begrip evenwel een ruimere betekenis heeft. Griffierechten omvatten immers alle rechten die aan de griffie moeten betaald worden, hetzij om de zaak op rol te plaatsen, hetzij om een kopie of uitgifte van een vonnis of beschikking te bekomen, enz.

Het rolrecht is het specifieke griffierecht verschuldigd door een procespartij om een procedure rechtsgeldig aanhangig te maken bij de bevoegde rechtsmacht.

2.

Artikel 4.8.18 VCRO zoals van toepassing voor de decreetswijziging van 16 juli 2010 bepaalt dat de verzoekende partij verplicht is een griffierecht te betalen.

Na de decreetswijziging werd de tekst “griffierecht” in artikel 4.8.18 VCRO telkens vervangen door “rolrecht”, dit teneinde het onderscheid tussen beide begrippen te verduidelijken.

In het kader van bovenstaande verduidelijking aangebracht in de VCRO werd in het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2011 (dat evenwel nog niet van toepassing was op onderhavige zaak) de tekst “griffierecht” eveneens vervangen door “rolrecht”.

Artikel 4.8.18, tweede lid VCRO, zoals van toepassing voor de decreetswijziging van 16 juli 2010 heeft de bevoegdheid om het griffierecht vast te stellen gedelegeerd aan de Vlaamse Regering. Na de decreetswijziging werd de tekst “griffierecht” ook hier vervangen door “rolrecht”.

Artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 voorziet in een vrijstelling van griffierecht voor de verzoekende partij. Hieruit blijkt voldoende dat de verzoekende partij geen rolrecht verschuldigd is.

De Raad verwerpt de exceptie. Het beroep tot vernietiging is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1 VCRO en van de formele en materiële motiveringsplicht.

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat de aanvraag geen betrekking heeft op een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf. Volgens haar moet bij de beoordeling uitgegaan worden van het feit dat het bedrijf zal gesplitst worden, zodat de uitbating aan de [REDACTED] dient gezien worden los van de beoogde uitbating aan de [REDACTED]. Dit onderscheid wordt volgens haar door de verwerende partij niet gemaakt.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij ten onrechte de leefbaarheid heeft beoordeeld vanuit het bestaande bedrijf van de verzoekende partij, terwijl zij uitsluitend diende te beoordelen of de beoogde nieuwe landbouwuitbating kan beschouwd worden als een volwaardig leefbaar bedrijf. Het staat volgens haar niet ter discussie dat de aanvrager de bedoeling heeft het bedrijf aan de [REDACTED] als een apart bedrijf uit te baten of te laten uitbaten door zijn dochter.

De verzoekende partij stelt dat het nieuwe bedrijf aan de [REDACTED] niet beschikt over gronden of enig potentieel om aan landbouw te doen, zodat de verwerende partij niet in alle redelijkheid kan voorhouden dat het hier gaat over een zelfstandig leefbaar landbouwbedrijf. De kleine verouderde kweekserres zijn onvoldoende om van een volwaardig en leefbaar bedrijf te kunnen spreken. De groenteteelt en de kweek van mestvarkens waarnaar de verwerende partij verwijst hebben betrekking op het bestaande bedrijf van de verzoekende partij en niet op de nieuwe site die 250 meter verder ligt.

De verzoekende partij argumenteert dat de beoogde aanvraag niet vergund kan worden vanuit het bestaande bedrijf aan de [REDACTED] omdat op deze site recent nog een loods vergund werd, en op deze bedrijfssite alle bouwwerken die nodig zijn voor de uitbating van het bedrijf reeds aanwezig zijn.

Zij stipt verder aan dat ook al zou men toch mogen rekening houden met het bestaande bedrijf aan de [REDACTED], de aanvraag nog steeds niet voldoet aan de wettelijke bepalingen, vermits er geen twee maar drie voltijds tewerkgestelde arbeidskrachten actief zijn (vader, moeder en dochter).

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zich op de aangegeven site kweekserres bevinden die gebruikt worden voor intensieve groenteteelt. Het feit dat zij verouderd zijn, doet niets ter zake. De aangevraagde loods zal dienen voor “het marktklaar” maken van de teelt. De rentabiliteitsstudie bevestigt dat de niet-bebouwde grond rondom de serres eigendom is van de aanvrager en voor de teeltactiviteiten kan gebruikt worden. De aanvraag kadert in functie van de agrarische activiteiten die op de site uitgevoerd worden.

De verwerende partij argumenteert dat beide sites enkel gescheiden worden door akkerland. Zoals blijkt uit de toelichtende nota neergelegd tijdens de hoorzitting is het merendeel ervan ook verbonden aan de site die het voorwerp van de aanvraag uitmaakt. Vanuit ruimtelijk oogpunt moeten beide sites beschouwd worden als één geheel.

Volgens de verwerende partij is er voldoende aangetoond door de rentabiliteitsstudie dat er wel degelijk sprake is van een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf. De inkomsten die het bedrijf genereert, overtreffen de normale vergoeding voor de prestaties van twee voltijdse arbeidskrachten. De studie toont aan dat zowel de aanvrager als zijn vrouw en dochter van het bedrijf kunnen leven.

Tenslotte is het middel volgens de verwerende partij intern tegenstrijdig in de mate de verzoekende partij zowel de materiële als de formele motiveringsplicht geschonden acht.

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog toe dat het bedrijf een oppervlakte heeft van 18,69 ha. De hoofdactiviteit is groenteteelt en akkerbouw met als nevenactiviteit de kweek van 340 mestvarkens. Het landbouwbedrijf is een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf.

Zij voert aan dat de leefbaarheid van het bedrijf moet geïnterpreteerd worden in een stedenbouwkundige context. De puur geldelijke economische context maakt volgens haar geen element van beoordeling uit.

De tussenkomenende partij stelt dat de loods moet dienen ter vervanging van een bouwvallige schuur en zal dienen voor de opslag van graan of aardappelen en voor het plaatsen van landbouwmachines. Volgens haar heeft de aanvraag volledig betrekking op een bedrijf dat door de aard van de gebouwen, de situering, de infrastructuur, enz thuishoort in agrarisch gebied.

Zij argumenteert dat de dochter op dit ogenblik meewerkt op het bedrijf. Een vergunning kan niet geweigerd worden op grond van mogelijke gebeurtenissen in de toekomst.

De tussenkomenende partij besluit tot de ongegrondheid van het middel.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat een identieke aanvraag ingediend op naam van de dochter van de tussenkomenende partij eerder werd geweigerd. Volgens de verzoekende partij hoopt de tussenkomenende partij de vergunning wel te bekomen door deze in te dienen op zijn naam.

De verzoekende partij argumenteert dat uit de rentabiliteitsstudie niet blijkt dat het bedrijf voldoende inkomsten genereert voor drie voltijdse werkkrachten, reden waarom er gepoogd wordt een nieuw bedrijf op te richten dat echter niet als volwaardig kan beschouwd worden.

De verzoekende partij besluit tot de gegrondheid van het middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel 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. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven(...)"

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in eerste instantie van oordeel is dat het gevraagde niet vergunbaar is wegens het niet- bestaan van een leefbaar landbouwbedrijf.

Artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit stelt het bestaan van een volwaardig leefbaar bedrijf niet als expliciete voorwaarde bij de oprichting van de "*voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen*". Deze voorwaarde geldt uitsluitend voor de oprichting van de woning van de exploitanten of van verblijfsgelegenheid. Dit blijkt alleen reeds uit het feit dat de voorwaarde van een integrerend deel van een leefbaar bedrijf opgenomen in artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit in het enkelvoud is gesteld en derhalve niet kan slaan op de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen.

De omzendbrief van 8 juli 1977 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt daarenboven expliciet dat de leefbaarheid van het bedrijf geen determinerend criterium vormt voor de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied.

Wel dient nagegaan te worden of het aangevraagde kan beschouwd worden als "*gebouw noodzakelijk voor het bedrijf*". In dat opzicht kan de leefbaarheid van het agrarisch bedrijf een gegeven vormen bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Een vergunningsaanvraag voor een bedrijfsgebouw voor een niet-leefbaar bedrijf kan immers een verdoken aanvraag zijn voor gebouwen met een louter residentiële functie in het agrarisch gebied. Ingeval zou blijken dat het bedrijf waarop de aanvraag betrekking heeft, niet leefbaar is, kan de bouwvergunningsaanvraag dan ook enkel worden ingewilligd indien vaststaat dat de inrichting waarop de aanvraag betrekking heeft, werkelijk een agrarisch bedrijf betreft.

3.

De Raad stelt vast. dat het agrarisch karakter van het bedrijf van de tussenkomen partij door de verzoekende partij als zodanig niet betwist wordt. Ook in beide adviezen van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling wordt erkend dat het gaat over een professioneel uitgebaat land- en tuinbouwbedrijf met een areaal van meer dan 18 ha. Evenmin bestaat er enige betwisting over de beoogde landbouwbestemming van de te bouwen loods. De verzoekende partij houdt niet voor dat de aangevraagde loods een residentieel karakter zou bezitten. De verzoekende partij meent echter te moeten afleiden uit de historie dat het de bedoeling is om een tweede bedrijf op te starten voor de dochter van de tussenkomen partij op een perceel dat niet beschikt over voldoende landbouwpotentieel om als een afzonderlijk leefbaar bedrijf beschouwd te worden.

De argumentatie van de verzoekende partij mist de nodige relevantie in de mate de oprichting van een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw zowel mogelijk is voor de vestiging van een nieuw bedrijf als voor de uitbreiding van een bestaand bedrijf. Uit het middel zoals het door de

verzoekende partij is geformuleerd, blijkt dat enkel wordt aangevoerd dat het bedrijf van de verzoekende partij geen leefbaar bedrijf vormt, weze het opgesplitst of niet.

De tussenkomende partij maakt op voldoende wijze aannemelijk dat de aangevraagde loods een agrarische bestemming heeft en dat zij de loods noodzakelijk acht voor de verdere ontwikkeling van haar landbouwactiviteiten. Zij stelt met name dat zij beschikt over 18,69 ha landbouwgrond met groententeelt voor de verse markt, aardappelen en de kweek van mestvarkens, dat het grootste deel van de landbouwgronden tussen beide sites haar eigendom zijn of door haar gebruikt worden, en dat beide sites vanuit ruimtelijk oogpunt als één geheel te beschouwen zijn. De argumentatie van de tussenkomende partij dat de loods zal dienen voor het marktklaar maken van de teelt, komt geloofwaardig over.

De Raad merkt op dat het niet toekomt aan de verzoekende partij om te beslissen in de plaats van de tussenkomende partij of de oprichting van een bedrijfsgebouw, in casu een loods, al dan niet noodzakelijk is voor de beoogde landbouwuitbating. Slechts indien en voor zover de argumentatie van de aanvrager van de vergunning kennelijk onredelijk is of op onjuiste feiten gebaseerd is en als zodanig overgenomen is door de verwerende partij, kan zij deze in vraag stellen. Ook de Raad beschikt terzake slechts over een legaliteitstoets.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 en 4.7.22 VCRO en van de formele en materiële motiveringsplicht.

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat de verwerende partij geen afdoende beoordeling gemaakt heeft van de goede ruimtelijke ordening, minstens dat deze als kennelijk onredelijk dient beschouwd te worden.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening teruggebracht tot één zin, enkel stellend dat de aanvraag redelijk aanvaardbaar is door de voorziene beplanting. De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partij niet afdoende geantwoord op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat wijst op het gebrekkige groenplan. Volgens dit verslag is een aanplanting van hoogstammen noodzakelijk als integratie in het landschap. De verwerende partij oordeelt volgens de verzoekende partij kennelijk onredelijk door aan te nemen dat de integratie in het open landschap kan gerealiseerd worden door de aanplanting van fruitbomen van 3 à 4 meter terwijl het beoogde gebouw 8 meter hoog is met een voorziene oppervlakte van 700 m².

De verzoekende partij merkt op dat ook het college van burgemeester en schepenen in haar preadvies reeds gewezen had op de povere kwaliteit van de gebruikte materialen en de verwerende partij hierover met geen woord rept.

De verzoekende partij voert aan dat het kennelijk onredelijk is om het open akkerland aan te tasten terwijl er in de voortuinstrook meer dan voldoende plaats is. Volgens de verzoekende partij zou dit een veel kleinere impact hebben op het bestaande akkerland en het landbouwpotentieel onaangetaast laten. Zij is van oordeel dat de loods beter elders ingeplant kan worden zelfs als zij voor vergunning in aanmerking zou komen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat uit de bespreking van het eerste middel volgt dat de aanvraag functioneel inpasbaar is. Zij heeft de afweging gemaakt om de loods zo dicht mogelijk bij de serres in te planten omdat bij een mogelijke locatie vooraan een aantal bomen zouden moeten gerooid worden. Zij was van oordeel dat de aanplanting van hoogstammige bomen rond de loods niet opportuun waren omdat er in de omgeving weinig bestaande hoogstammen voorkomen waardoor de loods nog meer gemarkeerd zou worden in het landschap

De verwerende partij is tevens van oordeel dat conform artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO moet rekening gehouden worden met de in de omgeving bestaande toestand. Rechts van de serre bevindt zich een aanzienlijk serrecomplex dat veel dieper in het agrarisch gebied gelegen is.

Zij stelt dat haar motivering inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening weliswaar beknopt maar correct is.

De verwerende partij besluit tot de ongegrondheid van het middel.

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog toe dat het zicht vanaf de straatzijde niet zal wijzigen vermits de loods ingeplant wordt achter de bestaande serres. Zij besluit eveneens dat het ingeroepen middel niet gegrond is.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij in haar antwoordnota bijkomende motieven aanvoert die niet terug te vinden zijn in de bestreden beslissing. Zij stelt dat de motieven moeten teruggevonden worden in de bestreden beslissing en dat een gebrekkige motivering niet meer tijdens de procedure voor de Raad kan rechtgezet worden.

De verzoekende partij benadrukt nogmaals dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is door het open gebied aan te tasten.

De verzoekende partij besluit tot de gegrondheid van het middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de beslissing over de aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing vermelde motieven moeten bovendien afdoende zijn.

2.

De verwerende partij beoordeelt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening als “*redelijk aanvaardbaar*”. De precieze motivering waarom het aansnijden van een gebied, dat door de verwerende partij zelf als een relatief open gebied beschouwd wordt, toch aanvaardbaar geacht wordt, ontbreekt volledig. De Raad merkt op dat ook in het advies van het Departement

Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van 1 oktober 2010 het gebied beschouwd wordt als een open en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich klaarblijkelijk bewust is van de problematische verenigbaarheid met het relatief open landschap, door te verwijzen naar laagstammige bomen die de loods maatschappelijk moeten helpen integreren.

De verwerende partij verduidelijkt in de bestreden beslissing niet waarom de vergunningsaanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening rekening houdend met de criteria en de aandachtspunten voorzien in artikel 4.3.1, §2 VCRO, telkens getoetst aan de relevante in de omgeving bestaande toestand.

De motivering van de verwerende partij kan slechts aanzien worden als een nietszeggende stijlclausule. In het licht van het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is de Raad van oordeel dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is. Op de verwerende partij rust immers een verstrengde motiveringsplicht in de mate zij het niet eens is met de voorliggende adviezen. Zij dient deze weliswaar niet punt voor punt te weerleggen, maar is wel verplicht in de bestreden beslissing duidelijk de motieven aan te geven waarom zij hiervan meent te moeten afwijken.

De verwerende partij is zich hiervan blijkbaar bewust en poogt in haar antwoordnota voor de Raad een meer uitgebreide motivering te onderbouwen, waarbij zij bijkomende motieven aanwendt die niet terug te vinden zijn in de bestreden beslissing. De verwerende partij beschikt als orgaan van actief bestuur weliswaar over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid en een ruime appreciatiemarge inzake de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, maar de Raad kan in het kader van het hem opgedragen legaliteitstoezicht slechts rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven. De verwerende partij kan een gebrekkige motivering in de bestreden beslissing niet meer op ontvankelijke wijze herstellen door bijkomende nieuwe motieven aan te dragen in haar antwoordnota voor de Raad.

De Raad komt tot het besluit dat de motieven van de bestreden beslissing die de goede ruimtelijke ordening moeten schragen niet beantwoorden aan de vereisten van artikel 4.3.1, §2 VCRO, bij gebreke van een concrete toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, hierbij rekening houden met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer ██████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 maart 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een loods op een perceel gelegen te ██████ en met kadastrale omschrijving ██████.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH