

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0551
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0846-A

Verzoekende partij de heer **Xavier WYLLEMAN**

vertegenwoordigd door advocaat Koen VAN WYNSBERGE, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 9860 Oosterzele, Kwaadbeek 47a

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 15 juni 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde van 22 februari 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan de heer Stefaan MACHTELINCKX (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het aanleggen van grasdallen op een toegangsweg naar een landbouwloods op de percelen gelegen te 9570 Sint-Maria-Lierde (Lierde), Kleinendries, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 0087G, 0109B, 0109C02 en 0112X 2.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 november 2018.

Advocaat Koen VAN WYNSBERGE voert het woord voor verzoekende partij. De heer Johan KLOKOCKA voert het woord voor verwerende partij.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 3 januari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het aanleggen van grasdallen op de toegangsweg naar de landbouwloods”*.

De loods betreft volgens de stedenbouwkundige vergunning van 12 december 1991 een stal voor runderen en bergruimte voor stro en machines, en wordt ontsloten via een toegangsweg langsheen de vroegere bedrijfswoning die voor de loods is gesitueerd aan de Kleinendries 29. De aanvrager wenst deze loods voortaan te ontsluiten via een nieuwe toegangsweg die aansluit op de Drijhoek.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 23 januari 2017 gunstig:

“Het betreft hier een volwaardig in uitbating zijnd landbouwbedrijf met mestveehouderij en akkerbouw als voornaamste bedrijfsspeculaties.

De aanvrager wenst een bestaande landbouwloods beter te kunnen ontsluiten met zwaar landbouwmateriaal en wenst dan ook een nieuwe toegangsweg aan te leggen. Deze weg bestaat uit wegneembare grasdallen.

Gelet op de aard van de aanvraag en de omkeerbaarheid van de materialen waarmee deze toegangsweg wordt aangelegd is er uit landbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen de voorgestelde werken.”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 13 februari 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften ...

... De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan ...

...

Toetsing aan de regelgeving en de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag betreft het aanleggen van een toegangsweg naar een volwaardig landbouwbedrijf.

Deze toegangsweg is voor de aanvrager noodzakelijk om de bestaande landbouwloods te kunnen ontsluiten met zwaar landbouwmateriaal.

De voorziene verharding blijft beperkt: er worden enkel twee stroken voorzien in grasdallen.

...

De voorziene verharding is gemakkelijk verwijderbaar.

Gezien de verharding wordt uitgevoerd in grasdallen met naastliggende grasstroken, blijft de visuele impact van deze toegangsweg beperkt.

Er worden geen reliëfwijzigingen voorzien.

Deze aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve invloed op het karakter van de woonomgeving.

Voetweg nr. 71 die langs de nieuw aan te leggen weg loopt, dient steeds toegankelijk te zijn.

...

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Het advies is gunstig met voorwaarden:

- *Voetweg nr. 71 die langs de nieuw aan te leggen weg loopt, dient steeds toegankelijk te zijn.*
- *Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten. Alle overtollige afgegraven grond van funderingen dient van het terrein te worden verwijderd.*

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 6 april 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 mei 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 juni 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 15 juni 2017 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag voor het aanleggen van een nieuwe toegangsweg in grasdallen ten behoeve van een volwaardig in uitbating zijnd landbouwbedrijf, is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan ...

Gelet op de bepalingen van artikel 3, §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning ... moeten aanvragen strekkende tot het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond met een grondoppervlakte van meer dan 500m² en tot het oprichten en wijzigen van infrastructuurwerken met een lengte van meer dan 200m aan een openbaar onderzoek onderworpen worden. Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorziet in het aanleggen van een weg in grasdallen van minder dan 500 m² (336m² grasdallen), en met een lengte van minder dan 200m (168m). Deze aanvraag ... is bijgevolg niet behept met een procedurefout, zoals beweerd wordt in het beroepschrift.

...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

... de aanvraag beoordeeld moet worden naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid binnen het woongebied met landelijk karakter en met zijn directe omgeving.

De bouwplaats is gelegen in een landelijke en agrarische omgeving buiten de dorpskern van de deelgemeente Sint-Maria-Lierde. De aanvraag situeert zich ten noorden van de Kleinendries en ten oosten van Drijhoek, beide voldoende uitgeruste gemeentewegen. Voorliggende aanvraag beoogt de aanleg van een oprit naar een vergund agrarisch gebouw in functie van een volwaardig in uitbating zijnd landbouwbedrijf met mestveehouderij en akkerbouw als voornaamste bedrijfsactiviteiten. De aan te leggen toegangsweg wordt opgericht in een weide, en is bedoeld om de achtergelegen landbouwloods makkelijk te kunnen bereiken en beter te kunnen ontsluiten met zwaar landbouwmateriaal. De oorspronkelijke toegangsweg naar de loods ligt namelijk op het perceel met voorliggende woning Kleinendries 29, dat geen eigendom is van de aanvrager. De nieuwe toegangsweg kadert dus in een efficiëntere bedrijfsvoering. Gelet op de omkeerbaarheid van de aanvraag werd dan ook een positief advies verleend voor het Departement Landbouw en Visserij.

Grasdallen laten bovendien de mogelijkheid een aangepaste landschappelijke inkadering te realiseren.

De voornaamste stedenbouwkundige bezwaren van appellant hebben betrekking op de hinder bij het in- en uitdraaien (schade aan eigendom), en de schade aan het openbaar domein.

Er kan gesteld worden dat de toegangsweg niet van die aard is dat deze een grote mobiliteitsimpact zal veroorzaken. De aanvraag voor een weg in grasdallen voor de bediening van één loods zal niet leiden tot een aanzienlijke toename van zwaar landbouwverkeer in de Drijhoek. Appellant vermeldt zelf in zijn beroepschrift dat het tracé momenteel ook occasioneel gebruikt wordt en weinig problemen stelt. De gebruikers van de weg kunnen steeds voldoende zicht nemen, dat niet kan verwacht worden dat zich problemen zullen voordoen bij het in- en uitdraaien. De te verwachten hinder (aanzienlijke toename verkeer, schade aan eigendom) die beschreven wordt in het beroepschrift, berust louter op veronderstellingen. De nieuwe toegangsweg zal enkel zorgen voor een betere bereikbaarheid van de loods en is niet van die aard dat het woongenot van de buren op ongeoorloofde wijze zal geschonden worden.

De voorgestelde werken hebben geen noemenswaardige impact op de woonomgeving en beogen enkel een verbeterde toegankelijkheid. De realisatie van de weg zal niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder in een dergelijke situatie zal komen te overstijgen. Het aanleggen van een efficiëntere toegangsweg op dit perceel is ruimtelijk aanvaardbaar en resulteert niet in enig ruimtelijk probleem.

Uit dit alles dient besloten dat het gevraagde zich op een kwalitatieve wijze inpast binnen de plaatselijke aanleg, en de goede ruimtelijke ordening niet zal verstoren.

Bovendien is de aanleg van de strikt noodzakelijke toegang naar de agrarische bedrijfsgebouwen in bepaalde gevallen zelfs vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van artikel 5 ten 6° van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Zo er zich inderdaad schade voordoet, door bvb te zwaar gebruik, vormt dit een burgerrechtelijk probleem.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- Voetweg nr. 71 die langs de nieuw aan te leggen weg loopt, dient steeds toegankelijk te zijn.*
- Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten. Alle overtollige afgegraven grond van de funderingen dient van het terrein te worden verwijderd.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan 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: Inrichtingsbesluit), van artikel 2, §2 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, van de formele motiveringsplicht zoals vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

37. Het voorwerp van de aanvraag ligt volgens het gewestplan ... in een agrarisch gebied.

...

39. In casu dient vastgesteld dat de ... bestreden beslissing ... art. 11.4.1 KB van 28 december 1972 en het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel schendt om twee redenen.

40. Enerzijds is er in de bestreden beslissing en in de voorafgaande adviezen slechts op onzorgvuldige wijze onderzoek gedaan naar de agrarische bestemming van het concrete gebouw (Kleinendries 29, Lierde) in functie waarvan de aanvraag voor een verharde inrit geschiedt. Er wordt in de bestreden beslissing zonder meer aanvaard dat de aanvraag betrekking zou hebben op een loods waarin een akkerbouw- en vetmestbedrijf zou zijn ondergebracht. Een en ander wordt geponeerd in het advies van het departement Duurzame landbouwonwikkeling, maar er is terzake geen enkel onderzoek gedaan naar de concrete activiteiten die in de loods in kwestie plaatsvinden. In dit advies wordt niet onderzocht welke de ondernemingsnummer en landbouwnummer van aanvrager zijn. Er wordt evenmin aangegeven welke concrete landbouwactiviteiten er in de loods in kwestie zouden worden uitgevoerd. Het departement stelt slechts in zeer algemene bewoordingen dat het bedrijf van de aanvrager een volwaardig en in uitbating zijnd landbouwbedrijf betreft met akkerbouw en mestveehouderij. Welke akkerbouwactiviteiten er in concreto vergund zijn in de betreffende landbouwloods, wordt evenwel niet verduidelijkt in dit advies; Of er ter plaatse vee wordt gehouden is evenmin verduidelijkt. Er worden slechts een aantal zeer algemene beschouwingen gemaakt over het bedrijf van de aanvrager dat elders gelegen is, maar over de concrete activiteiten die er in de loods in kwestie zullen worden ontwikkeld wordt er geen beoordeling gemaakt door de adviesinstantie. Over de concrete omvang van de activiteiten in de loods in kwestie waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft wordt niets toegelicht of uitgewijd in het advies van het Departement Duurzame Landbouwonwikkeling.

41. Verzoekende partij heeft in zijn beroepschrift en in zijn navolgende schriftelijke repliek er nochtans uitdrukkelijk op gewezen dat het gebouw in kwestie waarbij de inrit wordt voorzien, eerder deel uitmaakte van een andere (stopgezette) landbouwexploitatie, en op het ogenblik van de aanvraag geïsoleerd ligt van elke landbouwactiviteit. Tevens heeft verzoeker erop gewezen dat er op het ogenblik van de aanvraag geen verdere landbouwactiviteit meer plaatsvinden in de loods in kwestie. De loods in kwestie werd weliswaar bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lierde van 12 december 1991 vergund voor het houden van runderen en machines, maar de toenmalige uitbater, mevrouw Van Damme Daisy, stopte met haar landbouwactiviteiten op 31.12.2012. Sindsdien maakt de loods in kwestie geen deel meer uit van een actief landbouwbedrijf. Verzoeker heeft overigens vastgesteld op basis van de GEO-PUNT kaarten voor landbouwgebruik, dat deze loods sinds 2013 niet meer is aangeduid als bedrijfszetel/landbouwgebouw ... De aanvraag heeft dus geenszins betrekking op een volwaardig landbouwbedrijf, maar op een geïsoleerde voormalige landbouwloods waar alleszins niet meer aan landbouw wordt gedaan op het ogenblik van de aanvraag.

...

43. In casu heeft de vergunningverlener ten onrechte geen onderzoek gedaan naar het gegeven of de aanvraag zelf betrekking heeft op een werkelijk agrarisch bedrijf. Meer bepaald blijkt er niet in uit het advies van het Departement Landbouw en Visserij, noch uit het advies van GSA, de PSA of uit de motieven van de bestreden beslissing zelf of het voorwerp van de aanvraag i.e. de loods in de Kleinendries 29 te Lierde waarbij de thans aangevraagde inrit is voorzien, op het ogenblik van de vergunningsaanvraag nog betrekking heeft op een werkelijk landbouwbedrijf.

44. Doordat de bestreden beslissing dienaangaande geen enkele verduidelijking biedt, en de adviezen waarop deze beslissing gesteund is terzake evenmin een onderzoek hebben gedaan naar de concrete activiteiten in het voorwerp van de aanvraag, maar zich louter beperken tot te stellen dat het bedrijf van de aanvrager (dat op een andere locatie gelegen is) als volwaardig landbouwbedrijf zou moeten worden beschouwd, schendt de bestreden beslissing het art. 11.4.1. van het KB van 28 december 1972 en het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel. Alleszins is de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd.

45. De bestreden beslissing schendt de in het voorliggende middel aangehaalde bepalingen en beginselen om nog een andere reden. Meer bepaald is in de bestreden beslissing de noodzakelijkheid van de aangevraagde inrit onvoldoende aangetoond. Overeenkomstig art. 11.4.1. van het K.B. van 28 december 1972 mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen ... Uw Raad is ... van oordeel dat, wat betreft de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de vergunningverlenende overheid bij een aanvraag in het agrarisch gebied steeds moeten nakijken of het op te richten gebouw wel noodzakelijk is voor het landbouwbedrijf. ...

46. In casu blijkt dat de loods in kwestie die in oorsprong vergund werd als bedrijfsgebouw bij een landbouwwoning te Lierde, aan de Kleinendries 29, ter plaatse reeds over een verharde uitrit/ toegangsweg beschikt. ...

47. Verzoeker heeft dit ook herhaaldelijk aangekaart in zijn beroepschrift en navolgend in zijn verweerschrift voor de deputatie waarin hij repliek gaf op het verslag van de PSA.

48. In het advies van de PSA en in de bestreden beslissing wordt hieromtrent gesteld dat de inrit noodzakelijk zou zijn omdat "de oorspronkelijke inrit ligt op een perceel dat niet de eigendom is van de aanvrager".

49. Het feit dat de bestaande inrit niet zou kunnen worden gebruikt omdat deze thans op een perceel ligt dat eigendom is van derden, vormt evident geen stedenbouwkundig argument, maar vormt een gegeven van puur burgerrechtelijke aard. De belanghebbende partij kan immers feitelijk nog steeds toegang nemen tot de openbare weg Kleinendries via deze bestaande toegangsweg. Het feit dat er in de verkoopsakte geen erfdiensbaarheid of een recht van overgang zou zijn bedongen (dit is in casu zelfs niet aangetoond) vormt geen stedenbouwkundig argument om bijkomende open ruimte in het agrarisch gebied aan te tasten voor het aanleggen van een verharde bedrijfsuitrit die vanuit ruimtelijk oogpunt zeer inefficiënt is (het betreft een omleiding over honderden meters terwijl er een bestaande verharding aanwezig is). Het door de deputatie weerhouden argument om de noodzakelijkheid van de inrit te staven, betreft dus geenszins een op ruimtelijke motieven gebaseerd argument, maar een aspect van puur burgerrechtelijke aard, waarover de deputatie niet vermag om een uitspraak te doen. Door alsnog de noodzaak van de nieuwe verharde inrit te verantwoorden op deze wijze schendt de deputatie de formele motiveringsplicht.

50. Anderzijds is de beweerde juridische onmogelijkheid om toegang te nemen voor de bestaande loods via de bestaande inrit naast de woning Kleinendries 29 te Lierde een gevolg van een onrechtmatige afsplitsing de bedrijfsloods van de woning Kleinendries 29, dewelke geschiedt in strijd met art. 2, §2, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Voormelde bepaling stelt dat "een stedenbouwkundige vergunning (...) steeds nodig (is) als het onroerende bebouwde goed een

exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie "land- en tuinbouw in de ruime zin" of "industrie en bedrijvigheid" valt, betreft en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie".

51. Uit de motieven van de deputatie zoals gehanteerd in de thans bestreden beslissing, blijkt dat de deputatie op de hoogte is van het feit dat de landbouwloods geen zakenrechtelijke binding meer heeft met het perceel waarop de vroegere bedrijfswoning bij de loods waarop de aanvraag van belanghebbende partij betrekking heeft. De deputatie hanteert deze zakenrechtelijke afsplitsing immers als enige en doorslaggevend argument om de noodzakelijkheid van de thans aangevraagde inrit te verantwoorden.

52. Overeenkomstig art 2, §2 van het Besluit van de Vlaamse Regeling van 14 april 2000, diende voor deze zakenrechtelijke afsplitsing evenwel een stedenbouwkundige vergunning te worden bekomen. De deputatie heeft in casu niet onderzocht of dergelijke vergunning werd afgeleverd door de afsplitsing die de deputatie als doorslaggevend element beschouwd om tot het verlenen van de vergunning over te gaan. Uit de vergunningshistoriek in de bestreden beslissing ... noch uit de vergunningsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lierde, blijkt dat dergelijke vergunning zou ter beschikking geweest zijn van de belanghebbende partij en/of zijn rechtsvoorganger/verkoper van de loods.

53. Van een zorgvuldig handelende vergunningverlener mag nochtans worden verwacht dat zij het dossier in zijn volledigheid onderzoekt, en dus ook de (on)rechtmatigheid onderzoekt van een zakenrechtelijke afsplitsing van een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw, en dit zeker indien deze afsplitsing als doorslaggevend wordt beoordeeld om de vergunning al dan niet te kunnen verlenen (quod in casu!).

54. Uiteraard kan noch de vorige eigenaar, noch de belanghebbende partij rechten ontleen uit hun onrechtmatig afsplitsing - met name om thans een vanuit ruimtelijk oogpunt nutteloze en meer storende verharding van open ruimte in agrarisch gebied te vergunnen. De deputatie mag evenmin met deze onrechtmatige afsplitsing van de bedrijfsloods van de bedrijfswoning rekening houden, en deze onrechtmatige afsplitsing alleszins niet aanwenden om de noodzaak van een nieuwe een vanuit het landschappelijk en ruimtelijk oogpunt meer schadelijke verharde toegangsweg te vergunnen in het agrarisch gebied. Nu zij dit toch doet, baseert zij haar vergunningsbeslissing op minstens juridisch onjuiste motieven, en schendt zij minstens de formele motiveringsplicht zoals vervat in de art. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet.

...

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

" ...

11. Het dient vastgesteld dat de verwerende partij, en dit in navolging van het advies van het Departement voor Landbouw en Visserij, voorbijgaat aan de essentie van de door verzoeker aangebrachte discussie, en dit met name of het voorwerp van de aanvraag zelf betrekking heeft op een daadwerkelijk landbouwbedrijf. Zoals aangetoond in het ... verzoekschrift, blijkt er noch uit het advies van het Departement Landbouw en Visserij, noch uit het advies van GSA, noch uit dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch uit de motieven van de bestreden beslissing zelf of het voorwerp van de aanvraag i.e. de loods in de Kleinendries 29 te Lierde waarbij de thans aangevraagde inrit is voorzien, op het ogenblik van de vergunningsaanvraag nog betrekking heeft op een werkelijk landbouwbedrijf. De loods in kwestie maakt in casu reeds jaren geen deel meer uit van een actief landbouwbedrijf. ... Daarnaast heeft de aanvrager zijn eigen bedrijf op een andere locatie.

12. Zomaar poneren dat uit de bedrijfsactiviteiten van de aanvrager (uitgevoerd op een ander adres) zou blijken dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming, gaat voorbij aan de toetsing die de verwerende partij in deze beslissing diende uit te voeren, en wel de vraag of de het voorwerp van de aanvraag en meer bepaald of de loods in de

Kleinendries 29 een daadwerkelijke landbouwloods zou betreffen. Dit gegeven komt niet aan bod in de diverse adviezen en/of in de bestreden beslissing. Tevergeefs verwijst de verwerende partij in haar repliek dan ook naar de overwegingen in de bestreden beslissing. Naar de daadwerkelijke bestemming van de loods Kleinendries 29 werd er door de verwerende partij geen onderzoek gedaan, en dit terwijl blijkt dat deze loods reeds jarenlang geen landbouwfunctie meer kent. De verwerende partij spreekt dit ook niet tegen in haar antwoordnota.

13. Zoals de verzoeker heeft uiteengezet in het ... verzoekschrift ... kan er in casu niet worden volstaan met de stelling dat de bestaande inrit niet tot de eigendom van de aanvrager zou behoren om tot de noodzakelijkheid van de aan te leggen inrit te besluiten. Zoals verzoeker heeft aangehaald is een en ander feitelijk en juridisch onjuist.

14. Het feit dat de bestaande inrit niet zou kunnen worden gebruikt omdat deze thans op een perceel ligt dat eigendom is van derden, vormt geen stedenbouwkundig argument ... Uit de foto's met toelichting die verzoeker toevoegt onder stuk 12 blijkt dat de aanvrager ook begin 2018 nog steeds toegang neemt tot de loods via de bestaande toegangsweg langsheen de woning Kleinendries 29. ...

15. De verwerende partij gaat niet in op deze argumentatie in haar antwoordnota.

16. Evenmin gaat de verwerende partij in op het gegeven dat de beweerde onmogelijkheid om toegang te nemen voor de bestaande loods via de bestaande inrit naast de woning Kleinendries 29 te Lierde een gevolg van een onrechtmatige afsplitsing de bedrijfsloods van de woning Kleinendries 29 ...

18. Noch de vorige eigenaar, noch de belanghebbende partij (kan) rechten ontleen uit hun onrechtmatige afsplitsing ... Het valt op dat de verwerende partij in haar antwoordnota geen enkele betwisting voert m.b.t. het onrechtmatig karakter van de afsplitsing die aan voorliggende aanvraag voorafgaat. De verwerende partij gaat dit gegeven volledig uit de weg. ..."

2.

Verwerende partij betwist het middel als volgt:

" ...

In tegenstelling tot wat verzoeker stelt, werd er in de procedure wel degelijk onderzocht of de loods in functie staat van landbouwactiviteiten. Er kan hiervoor verwezen worden naar het Deputatiebesluit, p. 2-3 ... p. 5-6 ...

De Deputatie heeft dus wel degelijk weloverwogen geoordeeld dat de aangevraagde inrit in functie staat van een landbouwloods horende bij een volwaardig in uitbating zijnd landbouwbedrijf. De Deputatie heeft zich hiervoor mede gebaseerd op het advies van het Departement Landbouw en Visserij. Dit onafhankelijk adviesorgaan heeft een gunstig advies verleend om de bestaande landbouwloods beter te kunnen ontsluiten met zwaar landbouwmateriaal in functie van het volwaardig in uitbating zijnd landbouwbedrijf met mestveehouderij en akkerbouw als voornaamste bedrijfsspeculaties. De verzoeker toont op geen enkele manier aan dat de loods niet meer zou worden gebruikt voor landbouwdoeleinden. Er werden in het verzoekschrift geen concrete bewijsstukken toegevoegd die zouden aantonen dat de loods niet meer zou worden gebruikt voor landbouwdoeleinden.

...

In tegenstelling tot wat verzoeker stelt, werd de noodzaak voor de aanleg van de inrit ten behoeve van de loods wel degelijk aangetoond. Er kan hiervoor verwezen worden naar het Deputatiebesluit, p. 5-6 ...

Het feit dat de aanvrager geen rechten heeft op de bestaande doorgang in eigendom van een derde, betekent dat de aanvrager dus geen toegang heeft tot de loods. De aanvrager moet evenwel zijn loods kunnen bereiken. Dit is dus wel degelijk een argument dat de noodzaak aantoonst voor het aanleggen van een eigen inrit naar de loods. Het gebruik van de bestaande inrit die in eigendom is van een derde, kan door de aanvrager niet worden afgedwongen. Uit het bovenstaande blijkt dat de noodzaak voor de aanleg van de inrit wel degelijk is gemotiveerd en aangetoond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de overeenstemming van de aanvraag met de geldende gewestplanbestemming agrarisch gebied, en dit in het licht van haar argumentatie daaromtrent in het kader van de hoorzitting. Zij stelt enerzijds dat er in de bestreden beslissing en in de daaraan voorafgaande adviezen niet afdoende wordt onderzocht in hoeverre er in de loods waarnaar de nieuwe toegangsweg leidt nog agrarische activiteiten zullen plaatsvinden, gezien deze loods deel uitmaakt van een ondertussen stopgezette landbouwexploitatie, zodat niet blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op een werkelijk agrarisch bedrijf. Anderzijds stelt zij dat uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt in hoeverre de nieuwe toegangsweg tot de loods noodzakelijk is in functie van het gebruik ervan als landbouwloods, gezien het gebouw reeds voldoende wordt ontsloten via een bestaande toegangsweg langsheen de vroegere voorliggende bedrijfswoning, terwijl niet blijkt dat er een stedenbouwkundige vergunning voorligt voor de afsplitsing van beide gebouwen.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

Artikel 11.4.1 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 verblijfsgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.”

Artikel 7.4.4, §1 VCRO luidt als volgt:

“§1. De voorschriften van de plannen van aanleg behouden hun verordenende kracht tot zij worden vervangen. De grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde waarde. Van deze voorschriften kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in deze codex vastgestelde afwijkingsmogelijkheden.”

Op basis van geciteerde artikelen dient verwerende partij op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, het beroepsschrift en de repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan en aan de goede ruimtelijke

ordering. De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Verwerende partij dient op basis van de vereiste in geciteerd artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit dat *“de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen mogen bevatten”* te onderzoeken in hoeverre de beoogde nieuwe toegangsweg tot de loods is vereist voor de landbouwexploitatie aldaar.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen op zich niet wordt betwist, bestaat er reeds een (vergunde) toegangsweg waarlangs de loods in principe kan worden ontsloten, gelegen langs de vroegere bedrijfswoning voor de loods (Kleinendries 29). Verzoekende partij wees hierop expliciet in haar repliek op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij zij opmerkte dat *“er een tracé bestaat dat veel breder en geschikter en ook veel korter is”*, zodat *“de loods perfect is ontsloten op betere wijze dan de huidige aanvraag”*. Hoewel voormelde vaststellingen door verwerende partij op zich niet worden betwist, wordt in de bestreden beslissing geoordeeld dat *“de aan te leggen toegangsweg is bedoeld om de achtergelegen landbouwloods makkelijk te kunnen bereiken en beter te kunnen ontsluiten met zwaar landbouwmateriaal”*, gezien *“de oorspronkelijke toegangsweg naar de loods namelijk ligt op het perceel met voorliggende woning Kleinendries 29, dat geen eigendom is van de aanvrager”*, zodat *“de nieuwe toegangsweg dus kadert in een efficiëntere bedrijfsvoering”*. Uit voormelde overwegingen blijkt dat verwerende partij de noodzakelijkheid van de nieuwe toegangsweg tot de loods louter koppelt aan het feit dat de aanvrager geen eigenaar is van de reeds bestaande toegangsweg tot deze loods.

Verwerende partij heeft als orgaan van actief bestuur enkel tot taak om vergunningsaanvragen te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, in het bijzonder artikel 4.3.1 VCRO. In die optiek kon zij het noodzakelijk karakter van de nieuwe toegangsweg voor de landbouwexploitatie van de aanvrager niet louter motiveren op basis van (het burgerrechtelijk motief inzake) het eigendomsstatuut van de bestaande toegangsweg tot de loods, maar diende zij concreet te onderzoeken en te motiveren in hoeverre de beoogde toegangsweg aldaar ruimtelijk is verantwoord. De vraag in hoeverre de aanvrager al dan niet beschikt over (zakelijke) rechten om de bestaande toegangsweg (verder) te gebruiken betreft een burgerrechtelijke discussie. Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van verwerende partij om daarover als vergunningverlenend bestuursorgaan te oordelen.

Ongeacht voormeld oordeel, blijkt uit de stukken van het administratief dossier niet dat de bestaande toegangsweg tot de loods door de aanvrager niet (langer) kan worden gebruikt. Hoewel het in eerste instantie aan de aanvrager staat om redelijkerwijze te verantwoorden waarom er

aldaar (vanuit ruimtelijk oogpunt) noodzakelijk een nieuwe toegangsweg is vereist om de loods te ontsluiten, worden er geen stukken voorgelegd met betrekking tot de (zakelijke) rechten op de bestaande toegangsweg, zodat het zelfs niet duidelijk is of er een burgerlijk geschil inzake de bestaande toegangsweg bestaat. Het (gebrekkig) motief dat *“de oorspronkelijke toegangsweg geen eigendom is van de aanvrager”* vindt dan ook geen steun in het administratief dossier. Overigens blijkt uit de stukken van het administratief dossier evenmin in hoeverre er een stedenbouwkundige vergunning voorligt voor de afsplitsing van de voorliggende bedrijfswoning en de naastgelegen toegangsweg aan de Kleinendries 29 en de achterliggende loods, die eertijds klaarblijkelijk samen een landbouwexploitatie vormden, terwijl artikel 2, §2 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen bepaalt dat *“een stedenbouwkundige vergunning steeds nodig is als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie “land- en tuinbouw in de ruime zin” valt betreft en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie”*.

4.

Onafgezien van de gebrekkige ruimtelijke toets inzake de noodzaak van de nieuwe toegangsweg in functie van de ontsluiting van een bestaande reeds goed ontsloten loods, blijkt uit de bestreden beslissing evenmin in hoeverre de betreffende loods (nog steeds) een agrarische bestemming heeft.

Verzoekende partij wees in haar repliek op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op het feit dat *“de loods eerder deel uitmaakte van een andere landbouwexploitatie die niet is overgedragen”* en *“thans geïsoleerd ligt van elke landbouwactiviteit”*. Verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat *“de aanvraag voor het aanleggen van een nieuwe toegangsweg ten behoeve (staat) van een volwaardig in uitbating zijnd landbouwbedrijf”* en dat *“voorliggende aanvraag de aanleg beoogt van een oprit naar een vergund agrarisch gebouw in functie van een volwaardig in uitbating zijnd landbouwbedrijf met mestveehouderij en akkerbouw als voornaamste bedrijfsactiviteiten”*.

Verwerende partij neemt zonder onderzoek naar de aard van de in de loods (die via de beoogde nieuwe toegangsweg zou worden ontsloten) uitgeoefende activiteiten zonder meer aan dat er aldaar (nog steeds) landbouwactiviteiten plaatsvinden, terwijl dit niet blijkt uit de stukken van het administratief dossier. Ook in het gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, waarop verwerende partij zich steunt, wordt zonder meer aangenomen dat er aldaar sprake is van *“een bestaande landbouwloods”*, zonder nadere toelichting omtrent de (huidige) activiteiten in de loods. Het wordt klaarblijkelijk nochtans niet betwist dat deze loods eertijds deel uitmaakte van een ondertussen stopgezette landbouwexploitatie, zodat het in het licht van geciteerde opmerking daaromtrent van verzoekende partij was aangewezen om terzake een zorgvuldig onderzoek te voeren op basis van onder meer de (milieu)vergunningstoestand van deze loods. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door de vaststelling dat de aanvrager een volwaardig landbouwbedrijf met mestveehouderij en akkerbouw uitbaat, gezien niet wordt betwist dat dit bedrijf op een andere locatie is gesitueerd, noch door de bewering van de aanvrager in de nota naar aanleiding van de hoorzitting dat hij de loods *“gebruikt voor het stallen van diens landbouwvoertuigen”*.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

Het tweede en het derde middel dienen in het licht van de beoordeling van het eerste middel niet te worden onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VI. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Verzoekende partij vordert naast het betaalde rolrecht van 200 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform met het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De beslissing van verwerende partij van 15 juni 2017, waarbij aan de heer Stefaan MACHTELINCKX een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het aanleggen van grasdallen op een toegangsweg naar een landbouwloods op de percelen gelegen te 9570 Sint-Maria-Lierde (Lierde), Kleinendries en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 0087G, 0109B, 0109C02 en 0112X 2, wordt vernietigd.
2. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het beroep, begroot op het rolrecht van 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, worden ten laste gelegd van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 januari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE