

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0397 van 9 oktober 2012
in de zaak 2010/0294/A/2/0277

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

Tussenkomende partij:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Steve Ronse
kantoor houdende te 850 Kortrijk, President Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 maart 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 25 februari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ardooie van 26 oktober 2009 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

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

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 het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 oktober 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Kaat DECOCK, die loco advocaat Steve RONSE verschijnt voor de tussenkommende partij zijn gehoord.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft, zoals reeds vermeld, een antwoordnota ingediend. Deze antwoordnota werd ondertekend door de heer [REDACTED], 'Afdelingschef, voor de provinciegriffier die afwezig was'.

Standpunten van de partijen

De verzoekende partij heeft terzake een exceptie opgeworpen stellende dat niet kan worden onderzocht of de antwoordnota ondertekend is door de bevoegde persoon. Zij verwijst naar artikel 186 van het provinciedecreet dat stelt dat de deputatie in rechte treedt en naar artikel 178, §4 en §5 van het provinciedecreet waarin wordt gesteld dat de stukken van de deputatie worden ondertekend door de provinciegouverneur en de provinciegriffier tenzij het huishoudelijk reglement een andere delegatie zou voorschrijven. De verzoekende partij meent dat nu het huishoudelijk reglement van de verwerende partij niet kan worden geconsulteerd, de verwerende partij zal moeten aantonen dat de antwoordnota door een bevoegde persoon werd ondertekend.

De verwerende partij heeft kennis kunnen nemen van deze exceptie doch is op de openbare zitting van 26 oktober 2010 niet verschenen noch heeft zij enige toelichting gegeven bij de ondertekening van de antwoordnota door een afdelingschef alleen.

Beoordeling door de Raad

Rekening houdende met het feit dat het de deputatie van de provincieraad is, die bij de Raad verwerende partij is en rekening houdende met artikel 178, § 4 en § 5 van het provinciedecreet is de Raad van oordeel dat, bij gebrek aan het voorleggen van enig huishoudelijk reglement, er niet kan worden nagegaan of de antwoordnota door een bevoegde persoon is ondertekend die gemachtigd is haar voor de Raad te vertegenwoordigen.

De Raad weert de antwoordnota dan ook uit de debatten.

IV. TUSSENKOMST

De heer █████ verzoekt met een aangetekende brief van 22 april 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 2 juni 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

V. FEITEN

Op 31 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ardooie een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een loods”*.

Voor deze werken werd reeds eerder een vergunningsaanvraag ingediend doch deze werd na een ongunstig advies van de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling West-Vlaanderen van 7 juli 2009 ingetrokken. Dit ongunstige advies luidde als volgt:

“ ...

Aanvraag betreft het bouwen van een loods en magazijn en dit in agrarisch gebied. Aanvrager baat een bedrijf uit gespecialiseerd in de verkoop van nieuw en 2e hands landbouwmateriaal en heftrucks, verhuur, herstellingen en onderhoud en verkoop van eigen constructies.

Desondanks aanvrager in de nota stelt dat de voornaamste activiteiten van het bedrijf het herstellen en onderhouden van landbouwmachines, de constructie van en aanpassing ervan en de verkoop van nieuwe en 2^{de} hands landbouwmateriaal zijn, kan de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling vanuit landbouwkundig standpunt en op basis van deze informatie het bedrijf niet als para-agrarisch omschrijven, maar eerder als landbouwaanverwant.

Bovendien kan slechts een beperkt gedeelte van de activiteiten (onderhoud en herstellingen van landbouwmachines) als landbouwaanverwant omschreven worden en is het inkomen uit deze activiteit t.o.v. de verkoop en verhuur van machines niet aangetoond.

Gezien het gevraagde zich aan de overkant van de woonplaats en bestaande loodsen van aanvrager situeert, en er op deze plaats geen vergunde gebouwen aanwezig zijn, wordt de loods als nieuwe inplanting aanzien. Nieuwe inplantingen voor landbouwaanverwante maar zelfs ook voor para-agrarische bedrijven worden niet aanvaard, waarbij het gevraagde hierbij ook niet overwogen kan worden.

...”

Daarna werd de aanvraag die het voorwerp is van de huidige procedure ingediend.

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 5 september 2009 tot en met 5 oktober 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 2 oktober 2009 een ongunstig advies uit, dat als volgt luidt:

“ ...

Het bedrijf is gespecialiseerd in het herstel van landbouwvoertuigen/-materiaal. Uit de beperkte aangeleverde boekhoudkundige gegevens blijkt dat het herstellen van dit materiaal meer opbrengt dan de verkoop van materiaal. In 2003 werd er in een advies reeds gesteld dat het om een zonevreemd bedrijf gaat. Dit bedrijf werd echter niet echter niet opgenomen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven omdat de gemeente oordeelde dat het om een para-agrarisch bedrijf gaat. De activiteiten werden bij het opstellen van het BPA omschreven als “loonwerken-handel”, en er werd toen geen uitbreiding voor de nabije toekomst vooropgesteld.

1. Volgens de omzendbrief d.d. 8 juli 1997 moeten para-agrarische bedrijven voldoen aan de volgende drie voorwaarden:
 - a. Het bedrijf heeft een grondgebonden karakter, in aansluiting op of vergelijkbaar met agrarisch grondgebruik.
 - b. Het bedrijf heeft een nauwe relatie met het landbouwproductieproces.
 - c. Het bedrijf heeft een strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting van loutere handel). Het betreft dus de onmiddellijke behandeling van de landbouwproducten, welke onontbeerlijk is vooraleer deze producten aan de commercialisatiesector toevertrouwd worden.

Het herstellen van landbouwmachines kan dus duidelijk niet als een para-agrarische activiteit beschouwd worden. De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling beschouwt het bedrijf wel als landbouwaanverwant. Landbouwaanverwante bedrijven worden gedoogd in agrarisch gebied in gedesaffekteerde landbouwbedrijven. Uitbereidingen kunnen slechts in uitzonderlijke situaties aanvaard worden. In dat geval dienen de bedrijfsgebouwen en de woning één geheel te vormen, zo moeten onder meer alle gebouwen aan dezelfde kant van de openbare weg ingeplant worden.

2. *Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een nieuwe loods aan de overkant van de weg. Op het betreffend perceel is er reeds een afdak aanwezig waar het materiaal (landbouwmachines e.d.) gestald is. In hoeverre deze constructies en de functie vergund zijn, is totaal onduidelijk. Zelfs indien de bestaande constructie vergund zou zijn, gaat het nog om een zeer grote uitbreiding van de infrastructuur. Bovendien gaat het hier niet om een permanente constructie maar om een tijdelijke constructie. In dit geval kunnen*

we dus ook niet meer spreken van een vervanging maar wel van een nieuw inplanting. Een nieuwe inplanting is voor een niet (para)agrarisch bedrijf niet aanvaardbaar. Gelet op de activiteiten van de aanvrager, en op voorwaarde dat de constructies vergund zijn, kan het gevraagde enkel in kader van een planologisch initiatief overwogen worden.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 22 oktober 2009 een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

Het gaat hier wel degelijk om een nieuwe inplanting. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn gevestigd aan de overkant van de straat. Het bestaande afdak is niet vergund en de huidige aanvraag kan dus niet als een uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen worden beschouwd. Daarenboven kan het bestaand afdak niet als een volwaardig bedrijfsgebouw aanzien gezien de tijdelijke constructie.

Volgens bovenvermelde motivering is de aanvraag niet in overeenstemming met de huidige bestemmingsvoorschriften.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen langs de [REDACTED], een lokale verbindingsweg tussen de [REDACTED] en de [REDACTED], ten zuiden van de kern van de hoofdgemeente [REDACTED]. De omgeving wordt gekenmerkt door een verweving van land- en tuinbebouwbedrijfsgebouwen en woningen. De aanvraag is gelegen op een hoekperceel met aan de overkant van de straat de bestaande bedrijfsgebouwen. Het ontwerp is niet gelegen in een geëigende bestemmingszone en voldoet niet aan de wettelijke bepalingen voor toelaatbare activiteiten in agrarisch gebied. Bovendien vormt het voorgestelde gebouw geen fysisch geheel met de bestaande bedrijfsgebouw.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

De aanvraag is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en valt niet onder de voorwaarden van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen (geen nieuwe inplanting voor zonevreemde constructies in agrarisch gebied).

...

ONGUNSTIG ADVIES. De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften en valt niet onder bepalingen van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ardooie verleent op 26 oktober 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing van de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is gelegen in een agrarisch gebied van het gewestplan. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De aanvraag is in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan:

Bij de opmaak van een sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven (2003) werd het bedrijf beschouwd als para-agrarisch. Hierdoor was opname in het sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven niet mogelijk.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een planologisch geëigende zone van het gewestplan. De bestaande plaatselijke ordening wordt niet gewijzigd of verstoord en de voorziene verweving van functies komt niet in het gedrang evenmin als de te realiseren bestemmingen van het gebied. De aanvraag heeft geen invloed op de duurzame ontwikkeling van de omgeving.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

De aanvraag is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 25 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 januari 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in een gemengde gebouwengroep van zonevreemd woningen en agrarische bedrijfsgebouw en ten zuiden van [REDACTED] op de hoek van de [REDACTED], een belangrijke invalsweg en de [REDACTED], een smalle gemeenteweg voor plaatselijk verkeer.

Het bestaand bedrijf bestaat momenteel uit een woning met een loods aan de ene zijde van de [REDACTED] en een niet-vergunde loods van ca. 300 m² voor allerlei landbouwmaterieel en een open stalplaats aan de andere zijde.

Het ontwerp voorziet het slopen van de niet vergunde loods en stalplaats en het bouwen van een nieuwe loods van ca. 25x32m plus een magazijn van 17x8m in prefab beton met een dak in donkergrijze vezelcement. De kroonlijst is voorzien op ca. 6m en nok op ca. 9.3m.

Verder voorziet de aanvraag de regularisatie en de uitbreiding van de parking in steenslagverharding van ca. 600m².

Historiek: *een eerste aanvraag werd ingetrokken nadat de gemeente het negatief advies van afdeling duurzame landbouwontwikkeling volgde en de vergunning wilde weigeren, waarna huidige beter gemotiveerde aanvraag volgde.*

Bemerk dat bij de opmaak van een sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven (2003) het bedrijf werd beschouwd als para-agrarisch. Hierdoor was een opname in het sectoraal BPA niet mogelijk.

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

De hamvraag in dit dossier is dan ook of het bedrijf waarvoor de loods wordt aangevraagd, kan worden beschouwd als een para-agrarisch bedrijf. Volgens de gevestigde rechtspraak van de Raad van State dient het begrip para-agrarisch in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen. Hierbij moet worden verstaan bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is. (...)

Op de website van de aanvrager (www.ignacehouthoofd.be) blijkt dat de activiteiten zich richten op de verkoop, verhuur, onderhoud en herstelling van landbouwmachines (kipwagens, vacuümtanks, mestkarren, meststrooiers, schepbakken, ploegen, rotoeggen, grondfrezen, cultivatoren) en heftrucks. Op basis van deze gegevens dient redelijkerwijs te worden besloten dat de activiteit van de aanvrager onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is. Bijgevolg moet aanvrager beschouwd worden als een para-agrarisch bedrijf.

Verder kan niet worden ingezien hoe de in het beroepschrift aangehaalde criteria (grondgebonden karakter, nauwe relatie met het landbouwproductieproces en strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten) verenigbaar kan worden geacht met voormelde rechtspraak van de Raad van State. In tegendeel, in het principe-arrest Lesage, heeft de Raad van State voormelde criteria zelfs expliciet afgewezen. (...)

De aanvraag is dan ook verenigbaar met de bestemming van het gewestplan (agrarisch gebied).

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Een belangrijk aspect in het ongunstig advies door afdeling duurzame landbouwontwikkeling is de vaststelling dat de inplanting aan de overzijde van de straat beschouwd wordt als een nieuwe vestiging, aangezien er geen vergunning bekend is van bestaande loods en stalplaats, noch van de parking in steenslagverharding van ca. 500m².

Deze zienswijze kan gevolgd worden in de betekenis dat de aanvraag beschouwd wordt als een inname van maagdelijke landbouwgrond, op een terrein dat niet rechtstreeks paalt aan het bestaande bedrijf. Bijgevolg kan het argument van de aanvrager dat dit terrein al lang onttrokken is aan de landbouw niet gevolgd worden.

Ook de keuze van de inplanting is onvoldoende onderbouwd door de aanvrager want uit de stukken blijkt niet waarom een uitbreiding op het naastliggende perceel wordt uitgesloten, terwijl dit beter zou aansluiten op het bedrijf, en een betere plaatselijke inrichting zou geven met een logischer en meer verantwoord ruimtegebruik.

Deze aanvraag zal de bedrijfsoppervlakte verdubbelen waardoor het bedrijf in elk geval het eerder het ambachtelijk, kleinschalig karakter zal verliezen en bijgevolg te groot en te dynamisch wordt in zijn omgeving. Deze omgeving bestaat immers uit enkele eengezinswoningen, bescheiden landbouwbedrijven in een rustige omgeving waardoor kan gesteld worden dat de aanvraag de draagkracht van de omgeving overschrijdt.

Het is ook niet duidelijk waarom de gevraagde loods dergelijk groot gabariet nodig heeft met een kroonlijsthoogte van 5.8m en een nokhoogte van 9.5m.

Tenslotte is ook het voorziene groenscherm weinig kwalitatief en mist het ontwerp een betere landschappelijke inkleding.

Om voormelde reden kan aangenomen worden dat de goede plaatselijke inrichting niet optimaal wordt bejegend en dat daardoor de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Aanvrager dient wel degelijk als een para-agrarisch bedrijf te worden gekwalificeerd en is bijgevolg verenigbaar met de agrarische bestemming volgens het gewestplan. Een belangrijk aspect in het ongunstig advies door afdeling duurzame landbouwontwikkeling is de vaststelling dat de inplanting aan de overzijde van de straat beschouwd wordt als een nieuwe vestiging, aangezien er geen vergunning bekend is van bestaande loods en stalplaats, noch van de parking in steenslagverharding van ca. 500m².

De keuze van deze inplanting is echter onvoldoende onderbouwd en uit de stukken blijkt niet waarom een uitbreiding op het naastliggende perceel wordt uitgesloten, terwijl dit beter zou aansluiten op het bedrijf, en een betere plaatselijke inrichting zou geven met een logischer en meer verantwoord ruimtegebruik.

Verder zal de uitbreiding leiden tot een verdubbeling van de bedrijfsoppervlakte waardoor de draagkracht van de omgeving, die bestaat uit enkele eengezinswoningen en bescheiden landbouwbedrijven, zal worden overschreden.

Het is ook niet duidelijk waarom de gevraagde loods dergelijk groot gabariet nodig heeft met een kroonlijsthoogte van 5.8 meter en een nokhoogte van 9.5m.

Tenslotte is ook het voorziene groenscherm weinig kwalitatief en mist het ontwerp een betere landschappelijke inkleding.

Om al deze redenen moet aangenomen worden dat de goede plaatselijke inrichting niet optimaal wordt bejegend en dat daardoor de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt.

*Bijgevolg stelt de Provinciale Stedenbouwkundig Ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep **gegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

...

Na de hoorzitting van 2 februari 2010 beslist de verwerende partij op 25 februari 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De hamvraag in dit dossier is dan ook of het bedrijf waarvoor de loods wordt aangevraagd, kan worden beschouwd als een para-agrarisch bedrijf. Volgens de gevestigde rechtspraak van de Raad van State dient het begrip para-agrarisch in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen. Hierbij moet worden verstaan bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is. (...)

....

De aanvraag is dan ook verenigbaar met de bestemming van het gewestplan (agrarisch gebied).

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Een belangrijk aspect in het ongunstig advies door afdeling duurzame landbouwontwikkeling is de vaststelling dat de inplanting aan de overzijde van de straat beschouwd wordt als een nieuwe vestiging, aangezien er geen vergunning bekend is van bestaande loods en stalplaats, noch van de parking in steenslagverharding van ca. 500m².

Op de bouwplaats bevindt zich reeds een bestaande loods en stalplaats, en een parking in steenslagverharding van ca. 500m². Het terrein paalt wel niet aan het bedrijf, (is gescheiden door een openbare weg), maar vormt wel 1 ruimtelijk geheel.

Zowel op de hoorzitting als in een aanvullende nota wordt verklaard dat uitbreiding op het naastliggende perceel uitgesloten is, omdat het geen eigendom is van de aanvrager. Huidige aanvragers zijn tevens niet bereid om het perceel te verkopen en bovendien is het perceel te klein voor het te realiseren project. De bouwplaats aan de overzijde van de straat beantwoordt wel aan de gewenste bouwmogelijkheden.

De grootte is het gevolg van een normale bedrijfsontwikkeling van het bedrijf, en houdt een invulling in tussen de bestaande gebouwen. Rekening houdende met de aanwezige cluster van diverse bebouwing in de onmiddellijke omgeving, is de gevraagde schaalgrootte ruimtelijk aanvaardbaar.

De aanvraag is dan ook verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend, met een aangetekende brief van 1 maart 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 31 maart 2010, is dan ook tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, in de versie zoals het bestond ten tijde van het indienen van het inleidend verzoekschrift, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

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

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO in en de schending van het geldende gewestplan.

De verzoekende partij meent dat het een nieuwe vestiging betreft en dat het niet om een para-agrarisch bedrijf gaat. Zij wijst er op dat de nieuwe loods met magazijn zal worden ingeplant aan de overkant van de straat op een terrein dat thans verhard is met steenslag en waarop een aantal kleinere niet vergunde constructies opgetrokken zijn.

De verzoekende partij meent dat de aanvraag een nieuwe vestigingseenheid betreft ook al zal de nieuwe loods onder één en dezelfde juridische koepel blijven. Ze meent verder dat er geen enkele fysische verbondenheid is met de bestaande bedrijfsgebouwen zodat het over een nieuwe bedrijf/vestigingseenheid gaat waarvoor volgens de verzoekende partij moet worden nagegaan of het wel beantwoordt aan de bestemmingsvoorschriften.

Zij meent dat uit de plannen niet duidelijk kan worden afgeleid wat het doel is van het gebouw. Zij stelt dat het niet duidelijk is of er in de nieuwe loods een para-agrarische activiteit zal worden uitgeoefend dan wel een louter commerciële activiteit zoals de verkoop van landbouwvoertuigen.

De verzoekende partij meent uit de stukken van het dossier te kunnen afleiden dat er enkel een commerciële activiteit zal worden uitgeoefend die niet in relatie staat met de landbouw en dus als niet para-agrarisch kan worden beschouwd. Volgens de verzoekende partij staat de verkoop en de verhuur van landbouwmachines niet in relatie met het landbouwproductieproces en niet met de voortgebrachte landbouwproducten. De verzoekende partij wijst er ook nog op dat de aanvrager zelf geen landbouwer is en dat er te weinig stukken bij het dossier worden gevoegd om tot een ander besluit te komen.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat het voorwerp van de bestreden beslissing hoegenaamd niet bedrijfsmatig en feitelijk los staat van haar woning en naastliggende loods. Ze wijst daartoe op de volgende elementen:

- Er is een structurele verbondenheid tussen de woning en naastgelegen loods en het voorwerp van de bestreden beslissing. Het voorwerp van de bestreden beslissing bevindt zich recht tegenover de bestaande woning en loods en is er enkel van gescheiden door een smalle weg. Volgens de tussenkomende partij is de enkele aanwezigheid van deze smalle weg onvoldoende om van een afzonderlijke vestiging te spreken.
- De nieuw te bouwen loods en magazijn komen op een locatie die nu ook al is ingenomen door de tussenkomende partij voor de exploitatie van haar bedrijf.
- Volgens de tussenkomende partij is er geen sprake van verschillende economische/commerciële bedrijfssites in de zin van de wetgeving betreffende de Kruispuntbank der Ondernemingen. De tussenkomende partij wijst er op dat zij op heden één bedrijf uitbaat en dat dit niet zal wijzigen door de huidige openluchtstalplaats en de verouderde stalling te vervangen door de nieuwe loods/magazijn.
- De tussenkomende partij stelt nog dat de plaats aan de overzijde van de straat is gekozen omdat enkel daar de vereiste ruimte aanwezig is nu zij zelf geen eigenaar is van enig naastliggend perceel.

De tussenkomende partij concludeert dan ook dat er economisch en operationeel sprake zal zijn van één bedrijf.

De tussenkomende partij meent verder dat haar bedrijf in zijn geheel ook na de bouwwerken verenigbaar is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied. De tussenkomende partij wijst er op dat in agrarisch gebied para-agrarische bedrijven zijn toegestaan en dat dit bedrijven zijn die activiteiten ontplooiën die onmiddellijk aansluiten bij de landbouw en er op afgestemd zijn.

De tussenkomende partij wijst terzake ook nog op het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen waarin herstelplaatsen voor tractoren uitdrukkelijk worden opgesomd onder aan de landbouw verwante bedrijven.

Volgens de tussenkomende partij blijkt het zone-eigen karakter van haar bedrijvigheid uit de volgende feiten:

- Het feit dat haar activiteiten betrekking hebben op landbouwmachines en landbouwwerktuigen.
- De verklaring van haar boekhouder waaruit blijkt dat 86,06% van haar klantenbestand uit actieve landbouwers bestaat en dat 91% van de omzet voortkomt uit prestaties gelinkt aan dit specifieke cliënteel.
- De verdere boekhoudkundige gegevens van de tussenkomende partij waaruit blijkt dat het herstellen van landbouwmachines een uiterst belangrijke rol speelt in haar inkomen. De opbrengst uit de verkoop van landbouwmachines of -voertuigen is volgens de tussenkomende partij in vergelijking veel minder hoog.
- De tussenkomende partij werd uit het sectoraal BPA zonevrije bedrijven gesloten juist omdat werd geoordeeld dat zij een para-agrarisch karakter heeft. Er nu anders over oordelen zou volgens de tussenkomende partij een schending vormen van het rechtszekerheidsbeginsel.

Tot slot wijst de tussenkomende partij er op dat de plannen voldoende duidelijk zijn, zeker in samenlezing met de begeleidende nota. Uit deze nota blijkt voldoende dat er noodzaak is aan bijkomende opslagruimte en werkruimte. De tussenkomende partij wijst er nog op dat de nieuwbouw op de plaats komt waar zich nu al een verharde openluchtstockageplaats bevindt voor landbouwmachines. Het feit dat er een bureel zou kunnen worden gevestigd in het gedeelte van het magazijn is volgens de tussenkomende partij niet verboden en maakt de link met landbouw niet ongedaan.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Er bestaat geen enkele discussie over het feit dat het perceel, dat het voorwerp is van de aanvraag, gelegen is in agrarisch gebied.

Voor de agrarische gebieden stelt artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit) dat volgende bouwwerken zijn toegelaten:

“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 verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit definieert het begrip “para-agrarische” activiteit niet. Deze term dient dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen.

Een para-agrarisch bedrijf kan worden omschreven als een onderneming waarvan de activiteit nauw bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is. Het bedrijf moet wel niet noodzakelijk een grondgebonden karakter hebben of in nauwe relatie staan met het landbouwproductieproces en met de voortgebrachte landbouwproducten. Verder kan een para-agrarisch bedrijf een commercieel, een ambachtelijk of industrieel karakter hebben.

De Raad dient, gelet op zijn wettigheidstoezicht, na te gaan of de verwerende partij aan het begrip ‘para-agrarisch bedrijf’ een met de spraakgebruikelijke betekenis overeenstemmende draagwijdte heeft gegeven.

2.

De tussenkomenende partij baat, zoals blijkt uit het dossier, een bedrijf uit dat gespecialiseerd is in het verkopen en verhuren van landbouwwerktuigen en in het herstellen van landbouwwerktuigen. Deze activiteiten sluiten aan bij het landbouwgebeuren en het bedrijf is, zoals blijkt uit de voorgelegde stukken in administratief beroep, voor een groot gedeelte, erop afgestemd.

Het bedrijf van de verzoekende partij is dan ook te beschouwen als een para-agrarisch bedrijf.

De vrees van de verzoekende partij dat er een louter commerciële activiteit van koop en verkoop zal zijn, doet geen afbreuk aan het feit dat het bedrijf van de tussenkomenende partij als een para-agrarisch bedrijf kan worden beschouwd.

Volgens artikel 11 van het Inrichtingsbesluit zijn de agrarische gebieden immers bestemd voor de landbouw in ruime zin. Het begrip landbouw mag dan ook niet restrictief opgevat worden. De door de verzoekende partij uitgeoefende handelsactiviteiten leunen voldoende aan bij het landbouwgebeuren. Het begrip landbouw mag ook niet puur vanuit economisch standpunt bekeken worden en zeker niet louter vanuit commercieel oogpunt.

De plannen zijn naar de mening van de Raad ook duidelijk genoeg. Rekening houdende met de huidige aanwezige stalling van landbouwvoertuigen op het betrokken perceel en een bouwvallige loods waarin goederen zijn gestald, kan in alle redelijkheid worden geconcludeerd dat de nieuwe loods en magazijn dienstig zullen zijn voor deze goederen zoals ook gesteld in de begeleidende nota bij de bouwaanvraag.

De verwerende partij mocht dan ook besluiten dat de aanvraag een para-agrarisch bedrijf betreft dat als zone-eigen mag worden beschouwd.

3.

De verzoekende partij kan tot slot niet worden gevolgd waar zij stelt dat de te bouwen loods niet kan worden beschouwd als één geheel vormend met het reeds bestaande bedrijf.

De Raad is immers van oordeel dat zelfs indien de nieuwe loods als een nieuwe vestigingseenheid zou moeten worden beschouwd in de zin van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, tot modernisering van het handelsregister, tot oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen, dit niets wijzigt aan het feit dat, stedenbouwkundig gezien, de loods nog steeds kan worden beschouwd als één geheel vormend met het reeds bestaande bedrijf.

De Raad is verder van oordeel dat er trouwens sowieso niets aan in de weg staat om een nieuw para-agrarisch bedrijf op te richten in een agrarisch gebied voor zover het maar voldoet aan de terzake door de wetgeving gestelde voorwaarden.

In casu is er echter naar het oordeel van de Raad geen sprake van een nieuw bedrijf doch is het duidelijk, gelet op het feit dat het betrokken perceel van het huidige bedrijf slechts door een smalle gemeenteweg voor plaatselijk verkeer wordt gescheiden, dat het hier een uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft. Op het betrokken perceel zijn trouwens nu al activiteiten aanwezig zo blijkt uit het bestreden besluit en het administratief dossier.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO en de formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt in dit middel dat de aanvraag strijdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Volgens de verzoekende partij vormt de te bouwen loods een groot gebouw dat aanleiding geeft tot een duidelijke stijlbreuk met de rurale omgeving. Zij wijst ook nog op het feit dat er een parking van 600m² zal worden aangelegd.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij kennelijk onredelijk oordeelt dat het gebouw een invulling inhoudt tussen de bestaande gebouwen nu er aan de zijde van de betrokken straat geen bebouwing aanwezig is.

De tussenkomende partij wijst er op dat haar bedrijf gelegen is tussen twee drukke invalswegen van en naar Roeselare, zodat er van een desolate ligging geen sprake kan zijn. Verder wijst zij er op dat er meerdere landbouwloodsen langs de [REDACTED] gelegen zijn zodat er van een homogeen openruimtegebied geen sprake kan zijn en ook niet van een ongeschonden rurale omgeving.

Volgens de tussenkomende partij verliest de verzoekende partij ook volledig uit het oog dat de te bouwen constructie zal gerealiseerd worden op een plaats waar nu reeds een grote en verharde openluchtstalplaats aanwezig is evenals een vrij aanzienlijke stalling waarin landbouwmachines en wisselstukken worden geplaatst. Deze stalling en verharding dateren volgens de tussenkomende partij nog van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan. Volgens de tussenkomende partij kan dan ook niet worden gesteld dat een loods die op identiek dezelfde plaats zal worden gebouwd nu plots onverenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Zij meent dan ook dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat de grootte een gevolg is van een normale bedrijfsontwikkeling en terecht tegelijk heeft gewezen op de reeds aanwezige constructies op het betrokken perceel.

De tussenkomende partij meent dan ook dat de verzoekende partij niet aantoont dat de motivering van de bestreden beslissing faalt in rechte dan wel dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij roept niet de schending in van de Formele Motiveringswet, maar louter de schending van de formele motiveringsplicht. Dit middelonderdeel is onontvankelijk. De formele motiveringsplicht heeft immers louter betrekking op de veruitwendiging van de motieven. De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing formeel gemotiveerd is.

2.

Wel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO stelt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het gevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO schrijft voor dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante in de omgeving bestaande toestand', rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden bij het onderzoek van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

3.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij een onderzoek heeft gevoerd naar de op het betreffende perceel bestaande ruimtelijke toestand evenals naar het concrete voorwerp van de aanvraag zoals blijkt uit navolgend citaat van het bestreden besluit:

“ ...

De plaats van de aanvraag is gelegen in een gemengde gebouwengroep van zonevreemde woningen en agrarische bedrijfsgebouwen en ten zuiden [REDACTED] op de hoek van de [REDACTED], een belangrijke invalsweg en de [REDACTED], een smalle gemeenteweg voor plaatselijk verkeer.

Het bestaande bedrijf bestaat momenteel uit een woning met een loods aan de ene zijde van de [REDACTED] en een bestaande loods van ca. 300m² voor allerlei landbouwmaterieel en een open stalplaats aan de andere zijde.

*Het ontwerp voorziet het slopen van de bestaande loods en stalplaats en het bouwen van een nieuwe loods van ca. 25x32m plus een magazijn van 17*m in prefab beton met een dak in donkergrijze vezelcement. De kroonlijst is voorzien op ca. 6m en nok op ca. 9.3m.*

Verder voorziet de aanvraag de regularisatie en uitbreiding van de parking in steenslagverharding van ca. 600m².

...”

Rekening houdend met het feit dat er op het betrokken perceel deels een vervanging zal zijn van een reeds bestaande loods en een uitbreiding hiervan evenals de regularisatie van een steenslagverharding, diende de verwerende partij voornamelijk een onderzoek te doen van het ruimtegebruik en de schaal in vergelijking met de reeds aanwezige ordening. Deze aanwezige ordening wordt onder meer gevormd door de bestaande bouwvallige loods en de stalplaats ook indien deze, zoals voorgehouden door de verzoekende partij, onvergund zouden zijn.

De Raad is van oordeel dat uit de bestreden beslissing, op weliswaar beknopte maar niettemin duidelijke wijze blijkt, dat deze gegevens werden onderzocht en verenigbaar bevonden.

Wat het ruimtegebruik betreft is de verwerende partij immers van oordeel dat de nieuw te bouwen loods zich inpast in de cluster van bestaande gebouwen zoals gesteld in de beschrijving van de bestaande ruimtelijke ordening. Wat verder de schaalgrootte betreft, wijst de verwerende partij eveneens op redelijke wijze naar de in de omgeving aanwezige cluster en de in de omgeving aanwezige diverse bebouwing. Terzake is duidelijk, zoals reeds gesteld, dat deze bebouwing eveneens wordt gekenmerkt door de nu reeds bestaande loods en stalplaats van de tussenkomende partij.

De verwerende partij kon dan ook op niet onredelijke wijze oordelen dat het aangevraagde in het licht van de decretale regelgeving geen nieuwe vestiging is, maar een uitbreiding van het reeds bestaande bedrijf en dit ten gevolge van een normale bedrijfsontwikkeling. De aanvrager legde desbetreffende stukken en een aanvaardbare uitleg voor.

De verwerende partij is niet verplicht om nog de motieven van haar motieven te verduidelijken. Zij heeft voldoende concreet de eerdere negatieve adviezen van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling weerlegd en zich aangesloten bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wat betreft het para-agrarisch karakter van het bedrijf.

De weerlegging door de verwerende partij van het negatief element uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de inplantingsplaats en derhalve de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt door de Raad niet kennelijk onredelijk bevonden.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van █████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. 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 9 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS