

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0249 van 21 april 2015
in de zaak 2010/0596/A/3/0557

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 juni 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 29 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de [REDACTED] (hierna de aanvragers) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 26 januari 2010 ontvankelijk en gegrond verklaard. De deputatie heeft aan de aanvragers de stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een loods.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 29 juni 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 6 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van een loods voor het stallen van landbouwmachines en –voertuigen en voor de aanleg van bijkomende verharding”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, 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 worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 3 november 2009 een ongunstig advies uit met de volgende motivering:

“ ...

- *Het betreft de bouw van een loods voor de berging van enkele camions en machines, i.f.v. het vangen, in kooien plaatsen en vervoeren van slachtkuikens, naast een particuliere woning aan de rand van het agrarisch gebied.*
- *Het betreft o.i. geen activiteit die onder de categorie landbouw of landbouwverwant valt, maar wel een commerciële handels- en transportactiviteit.*
- *De constructie wordt tenslotte op grote afstand van de woning met paardenstal van de aanvrager voorzien.*
- *De bouw van de loods kan daarom vanuit landbouwkundig standpunt niet verantwoord worden.*

”
...

De verzoekende partij verleent op datum van 26 januari 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Het ingediende aanvraagdossier tot stedenbouwkundige vergunning is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Uit het preadvies van de gemeente blijkt dat er misdrijven op het perceel zijn vastgelegd in het verleden.

Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en zijn ongunstige beoordeling.

Gelet op het ongunstig advies van het departement voor Landbouw en Visserij dd 03/11/2009.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 26 januari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Uit de bijlage bij het besluit van 11 april 2008 van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen blijkt dat volgens artikel 4.1 van de standaardtypebepalingen alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven toegelaten zijn. In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid het agrarisch gebied nuttig nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels.

Op 3 december 2002 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de herbouw van een zonevrije woning. Het betreft bijgevolg geen agrarisch bedrijf en de loods voor landbouwvoertuigen is niet gevestigd in een bestaande landbouwbedrijfszetel. De loods heeft een oppervlakte van 625 m² en heeft een volume van 3 969 m³. Voor de loods wordt een betonverharding aangelegd met een oppervlakte van 725 m².

De loods wordt ingeplant op 10 m van de rechterperceelsgrens en op 90 m uit de as van de weg. De loods heeft een kroonlijsthoogte van 4,50 m en een nokhoogte van 8,20 m. De loods vormt geen geïntegreerd geheel met de woning en de paardenstal: de afstand tussen deze gebouwen is veel te groot. De gevels worden uitgevoerd in betonpanelen met rode gevelsteen op strips en het dak wordt uitgevoerd in zwarte vezelcementgolfplaten.

Watertoets

Het ontwerp voldoet niet aan de bepalingen van het besluit van 1 oktober 2004 van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: het hemelwater van de helft van de dakoppervlakte van de loods en de helft van de oppervlakte van de verharding (totale oppervlakte van 687,5 m²) vloeit af naar een hemelwaterput met een inhoud van 20 000 l, wat niet voldoende is. De andere helft infiltreert in eigen bodem.

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid werd het ontwerp onderworpen aan de watertoets. Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de aanvragers op 25 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het Agentschap Infrastructuur Vlaanderen, Wegen en Verkeer brengt op 7 april 2010 een gunstig advies uit.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

Het bedrijf kan derhalve in principe als een aan landbouw verwant en dus para-agrarisch bedrijf beschouwd worden. Er worden echter door de aanvrager geen afdoende bewijzen (foto's, aankoopbewijzen, facturen) bijgebracht die de effectieve aanwezigheid van deze activiteit staven. Op basis van de huidige gegevens kan niet geoordeeld worden of het om een werkelijke bedrijfsexploitatie gaat, ook niet in graad van beroep, temeer omdat op het perceel momenteel geen agrarische gebouwen voorkomen, enkel een woning en een paardenstal.

2. Inplanting

Het gebouw is ingeplant op 90 meter uit de wegas, dus een stuk bij de straat vandaan. In dat opzicht wordt het standpunt van het Departement Landbouw en Visserij bijgetreden. Door haar inplanting vormt zij een te diepe insnijding van het achterliggende open landschap agrarische gebied. Een dergelijk gebouw zou zo dicht mogelijk aan straatzijde ingeplant moeten worden in lijn met de andere aanwezige gebouwen. De loods kan dan aansluiten op de bestaande verharding, al dan niet in oppervlakte vergroot, zodat er veel minder nieuwe verharding voorzien moet worden.

Op basis van deze inplanting is het ontwerp stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en komt de aanvraag vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening niet voor vergunning in aanmerking.

3. Watertoets:

...

In de aanvraag is slechts een hemelwaterput van 20.000 liter voorzien die kan instaan voor de helft van het nieuwe dakoppervlak en de helft van de bijkomende verharding. Voor de overige helft zijn echter geen maatregelen getroffen.

Algemene conclusie

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming maar de effectieve aanwezigheid van de exploitatie wordt onvoldoende aangetoond. De aanvraag is niet in overeenstemming met de verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 13 april 2010, heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanvullend verslag opgesteld, waarin hij adviseert om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“
...

Tijdens deze hoorzitting belooft de aanvrager bewijsstukken van hun bedrijfsactiviteit bij te brengen. Voorgesteld werd daarom het dossier te verdagen om deze bewijsstukken te kunnen bekijken.

Deze stukken werden per fax door de aanvrager bijgebracht op 19 april 2010. Het gaat om een aantal facturen die inderdaad aantonen dat zij hun machines verhuren aan bedrijven voor het laden van kippen en het schuiven van mest. De aanvrager verwijst ook naar hun webstie www.winitra.be.

Het bedrijf toont hiermee aan dat deze aan landbouw verwante activiteiten uitoefent en dus als een para-agrarisch bedrijf kan beschouwd worden, conform de Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/1/2002 en 25/10/2002.

De op het plan voorgestelde inplanting op 90 meter uit de wegas is echter niet aanvaardbaar. De loods zou aansluitend op de bestaande bebouwing onmiddellijk aan de straatzijde ingeplant moeten worden om het achterliggende open agrarische gebied te vrijwaren. Omwille van deze inplanting komt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

Bovendien voldoet de aanvraag niet aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er is slechts één hemelwaterput van 20.000 liter voorzien en geen enkele infiltratie- of buffervoorziening. Het hemelwater zonder meer laten afvloeien op het perceel is niet conform het besluit.

Er wordt dan ook voorgesteld om het beroep niet in te willigen en geen vergunning te verlenen conform het eerste ontwerpbesluit.

...”

De verwerende partij beslist op 29 april 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden en overweegt hierbij het volgende:

“
...

Het betreft de aanvraag van een loods voor opslag van landbouwmachines en voertuigen. Deze machines worden aangeboden aan kippenkwekerijen voor het pakken en in kooien zetten van slachtrijpe kuikens. Op het perceel bevindt zich reeds een bestaande niet aan agrarische activiteiten gebonden woning met paardenstal.

De omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/1/2002 en 25/10/2002, bevat de door de deputatie algemeen gehanteerde normen betreffende para-agrarische bedrijven.

1.

...

Als voorbeeld van bedrijven die overwogen kunnen worden komen ook landbouwloonwerkondernemingen voor. Het betreft bedrijven die een landbouwmachinepark ten dienste stellen van de landbouwers.

Naar aanleiding van de hoorzitting werd de aanvrager de mogelijkheid geboden bewijsstukken van de bedrijfsactiviteit bij te brengen.

De stukken werden per fax door de aanvrager bijgebracht op 19 april 2010. Het gaat om facturen die inderdaad aantonen, dat de machines aan bedrijven worden verhuurd voor het laden van kippen en het schuiven van mest. De aanvrager verwijst ook naar de website van het bedrijf, namelijk [REDACTED]

Hiermee wordt aangetoond dat het bedrijf aan de landbouw verwante activiteiten uitoefent en dus als een para-agrarisch bedrijf kan worden beschouwd, conform de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/1/2002 en 25/10/2002.

2. Inplanting

Het gebouw is ingeplant op 90 meter uit de wegas, dus een stuk bij de straat vandaan. Door deze inplanting vormt het gebouw een tamelijk diepe insnijding in het achterliggende agrarisch gebied, wat volgens het advies van het Departement Landbouw en Visserij – Afdeling Duurzame Landbouwkundige Ontwikkeling van de Vlaamse Overheid uit landbouwkundig oogpunt niet kan worden verantwoord.

Tijdens de hoorzitting heeft betrokkene aangetoond dat de inplanting op voormelde afstand uit de wegas wordt gevraagd om redenen van de goede werking van het bedrijf.

Uit het inplantingsplan blijkt dat op de links aanpalende percelen eveneens constructies zijn opgericht op een grote afstand uit de as van de weg.

3. Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en verharderen van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een hemelwaterput van 20.000 liter. Hiermee is de aanvraag niet conform het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In dit besluit wordt gesteld dat indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op de bouw van landbouwbedrijfsgebouwen zonder bedrijfswoning, de plaatsing van het een hemelwaterput niet verplicht is mits er een afdoende infiltratie-voorziening of buffervoorziening voorzien wordt.

In de aanvraag is slechts een hemelwaterput van 20.000 liter voorzien die kan instaan voor de helft van het nieuwe dakoppervlak en de helft van de bijkomende verharding. Voor de overige helft zijn echter geen maatregelen getroffen. Er dient te worden voldaan aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004.

Bovendien voldoet de aanvraag niet aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er is slechts één hemelwaterput van 20.000 liter voorzien en geen enkele infiltratie- of buffervoorziening. Het hemelwater zonder meer laten afvloeien op het perceel is niet conform dit besluit.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming aangezien de effectieve aanwezigheid van de exploitatie werd aangetoond.

De aanvraag dient in overeenstemming te worden gebracht met het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

*De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.
...*

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 VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 11.4.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, het gewestplan Turnhout (vastgesteld bij KB van 30 september 1977), de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, alsook van het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“...

Middel afgeleid uit een schending van;

4.

De aanvragers van de vergunning die middels de bestreden beslissing werd verleend zijn twee bvba's, met name [REDACTED]

Wat betreft [REDACTED]

Bij raadpleging van de statuten van [REDACTED] lezen we bij het doel:

*“De vennootschap heeft tot doel, zowel in België als in het buitenland:
Onderneming voor goederenvervoer langs de weg, lucht of water.*

Onderneming voor alle expeditie- en commissiewerken alsmede tussenkomst in het vervoer en bevrachtingen, inbegrepen scheepsbevrachtingen.

Onderneming voor goederenbehandeling, opslagplaatsen en magazijnen, vrachtbehandeling.

Het wegen en controleren van goederen.

Onderneming voor goederenvervoer langs de weg: vervoer van boomstammen, zwaar internationaal vervoer, veevervoer, pluimveevervoer, vervoer met koelwagens, vervoer van bulkgoederen, inclusief vervoer in tankwagens, autovervoer. Verhuur van vrachtwagens met bestuurder. Het laden, overladen en lossen van vee, van pluimvee, van goederen en van bagage die vervoerd worden over de weg, per spoor, door de lucht of over binnenwateren. De exploitatie voor rekening van derden van overige opslagvoorzieningen (silo's, pakhuizen, hangars, containerparken, tanks) voor diverse goederen, inclusief landbouwproducten en pluimvee. De besteldiensten: het ophalen van vracht en het groeperen van individuele vracht voor de verzending, het distribueren en thuisbezorgen van vracht bij aankomst, het bezorgen van expresvracht. Het stouwen van vee, pluimvee en goederen. Organisatie van het vrachtvervoer. Vervoersondersteunende activiteiten. Onderneming voor het verhuren van voertuigen, vrachtwagens, machines, materiaal en materieel, werktuigen, roerende goederen"

5.

Op basis van de hierboven geciteerde passage uit de oprichtingsakte blijkt aldus dat [REDACTED] geenszins activiteiten ontplooit die men kan kwalificeren als para-agrarisch.

De weinige verwijzingen naar de landbouw in de oprichtingsakte hebben betrekking op het vervoeren van veevoeder en pluimveevoeder, het overladen en lossen van vee en pluimvee, de exploitatie voor rekening van derden van opslagvoorzieningen voor diverse goederen, inclusief landbouwproducten en pluimvee, alsook het stouwen van vee en pluimvee.

6.

Deze vermeldingen zijn niet afdoende om te kunnen oordelen dat het om een para-agrarische onderneming zou gaan. Sterker nog, de Raad van State heeft in het verleden reeds geoordeeld dat het opslaan van landbouwproducten niet gezien kan worden als een para-agrarische onderneming.

...

Op basis van de Omzendbrief van 8 juli 1997 kunnen ook transportbedrijven, zelfs al vervoeren ze landbouwproducten of vee, niet gezien worden als para-agrarisch: ...

8.

Men dient, op basis van de oprichtingsakte, te besluiten dat [REDACTED] een transportbedrijf is, meerbepaald een transportbedrijf gespecialiseerd in het vervoeren van slachtkuikens en ander pluimvee. ([REDACTED] staat trouwens voor [REDACTED]).

Wat betreft [REDACTED]

9.

In de oprichtingsakte van [REDACTED] lezen we:

"De vennootschap heeft tot doel, zowel in België als in het buitenland:
Onderneming voor goederenvervoer langs de weg, lucht of water.

Onderneming voor goederenvervoer langs de weg: vervoer van boomstammen, zwaar internationaal vervoer, veevervoer, vervoer van dieren, vervoer met koelwagens, vervoer van bulkgoederen, inclusief vervoer in tankwagens, autovervoer. Verhuur van vrachtwagens met bestuurder. Het laden, overladen en lossen van vee en dieren die vervoerd worden over de weg, per spoor, door de lucht of over binnenwateren. De exploitatie voor eigen rekening of voor rekening van derden van overige opslagvoorzieningen (silo's, pakhuizen, hangars, containerparken, tanks) voor diverse goederen.

De besteldiensten: het ophalen van vracht en het groeperen van individuele vracht voor de verzending, het distribueren en thuisbezorgen van vracht bij aankomst, het bezorgen van expresvracht.

Onderneming voor alle expeditie- en commissiewerken alsmede tussenkomst in het vervoer en bevrachtingen, inbegrepen scheepsbevrachtingen.

Onderneming voor goederenbehandeling, opslagplaatsen en magazijnen, vrachtbehandeling.

Het wegen en controleren van goederen.

Het stouwen van goederen

Organisatie van het vrachtvervoer.

Vervoerondersteunende activiteiten.

De activiteiten van vervoerscommissieairs die contracten voor het vervoer van goederen afsluiten in eigen naam maar het vervoer zelf door derden laten uitvoeren.

Onderneming voor het verhuren van voertuigen en vrachtwagens, al dan niet met chauffeur en/of bedieningspersoneel.

Onderneming voor het verhuren van laad- en losmateriaal, landbouwmateriaal, -toestellen, -werktuigen en -voertuigen, al dan niet met chauffeur en/of bedieningspersoneel.

Verhuur en lease van landbouwmachines en -werktuigen.

Verhuur van machines en werktuigen voor de landbouw, veeteelt, bosbouw, al dan niet met bedieningspersoneel.

Onderneming in onroerende goederen. De verwerving voor eigen rekening van participaties, titels, rechten of roerende waarden, onder welke vorm het ook zij, naar aanleiding van de oprichting, ontwikkeling, omvorming en controle van om het even welke ondernemingen, Belgische of buitenlandse commerciële, industriële of andere vennootschappen. Het toestaan van leningen en kredietopeningen aan vennootschappen of particulieren"

In de hier aangehaalde passage uit de oprichtingakte van ████████ lezen we iets meer verwijzingen naar de landbouw, doch besluiten dat het om een onderneming gaat die para-agrarische activiteiten ontplooit doorstaat de toets met het redelijkheidsbeginsel niet.

10.

Men moet besluiten dat ████████ in hoofdzaak een transportbedrijf is. Ook al gaat het om het transport van landbouwproducten of dieren, toch kan overeenkomstig de Omzendbrief van 8 juli 1997 dit niet gezien worden als een para-agrarische onderneming.

Conclusie

11.

Op basis van al bovenstaande moet geoordeeld worden dat het niet redelijk is om de activiteiten die beide bvba's ontplooiën te omschrijven als para-agrarisch. Naar alle redelijkheid dient men te oordelen dat het gaat om transportbedrijven die, zoals reeds eerder aangehaald, overeenkomstig de Omzendbrief van 8 juli 1997 niet gezien kunnen

worden als para-agrarische onderneming, zelfs niet indien ze dieren of landbouwproducten zouden vervoeren.

12.

Gelet op het feit dat men te maken heeft met een transportbedrijf kan men redelijkerwijs vermoeden dat de loods zal aangewend worden als parkeerplaats voor vrachtwagens. Tot deze correcte bevinding kwam ook het Departement Landbouw en Visserij in haar advies van 3 november 2009: ...

Alle gegevens uit het dossier wijzen er dus op dat het geen para-agrarische onderneming is en dat de aanvraag niet kan toegelaten worden in agrarisch gebied. Dit advies wordt manifest genegeerd. Dit essentiële advies wordt niet weerlegd in de bestreden beslissing en dit maakt een motiveringsgebrek uit.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt de gegrondheid van het eerste middel dan ook niet te betwisten.

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.

...”

Vermeld artikel definieert het begrip ‘para-agrarisch’ niet zodat de term in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen. Een para-agrarisch bedrijf kan omschreven worden als een onderneming waarvan de activiteit nauw bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is zonder zelf noodzakelijk een zogenaamd grondgebonden karakter te hebben. Een para-agrarisch bedrijf kan een commercieel, ambachtelijk of industrieel karakter hebben. Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit laat immers niet toe te stellen dat agrarische gebieden voorbehouden zouden zijn voor bedrijven die geen daden van koophandel stellen.

2.

Of het aangevraagde verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, of nog, de bestemming van het gebied, wordt bijgevolg in essentie gedetermineerd door de aard van de activiteiten of bedrijvigheid die men uitoefent of wenst uit te oefenen. Hoewel de aanvrager als eerste de aard van de werken kwalificeert, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan het reële voorwerp van de aanvraag te onderzoeken en, mede gelet op de bevindingen ter zake, de aanvraag in feite en in rechte, onder andere wat de verenigbaarheid met stedenbouwkundige voorschriften betreft, te beoordelen.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient bij deze beoordeling acht te slaan op alle relevante gegevens van het dossier zoals de voorgeschiedenis, de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, de ingediende plannen en de verantwoordingsnota, en de

diverse verleende adviezen. De kwalificatie van de aard van de activiteiten betreft de appreciatie *in concreto* van feitelijke gegevens.

Bij de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht kan de Raad zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd na te gaan of zij als vergunningverlenend bestuursorgaan de haar 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 de genomen beslissing is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel met de formeel in de bestreden beslissing tot uiting gebrachte elementen en motieven rekening houden.

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij het volgende:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Het betreft de aanvraag van een loods voor opslag van landbouwmachines en voertuigen. Deze machines worden aangeboden aan kippenkwekerijen voor het pakken en in kooien zetten van slachtrijpe kuikens.

... ”

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij tot de conclusie dat de activiteiten van de aanvragers als een para-agrarisch kunnen aangemerkt worden. De verwerende partij baseert zich hiertoe op door de aanvragers neergelegde facturen die aantonen dat de machines voor het laden van kippen en het schuiven van mest worden verhuurd. De Raad is met de verwerende partij van oordeel dat een loods die enkel gebruikt wordt voor de opslag van machines en voertuigen die dienen voor het pakken en in kooien zetten van kuikens en het schuiven van mest, als een para-agrarische activiteit kan worden beschouwd.

De aanvragers stellen deze machines ten dienste van landbouwers. In het aanvraagformulier staat uitdrukkelijk dat een vergunning wordt gevraagd voor *“het bouwen van een loods ivm landbouwloonwerk voor het stallen van landbouwvoertuigen”*. In de begeleidende nota argumenteren de aanvragers dat zij *“met speciaal daartoe voorziene machines (...) de aanvrager hun diensten aan(bieden) in het pakken en in kooien zetten van slachtrijpe kuikens”*. Het kan niet ontkend worden dat dergelijke activiteiten nauw aansluiten bij de landbouw en als para-agrarisch kunnen aangemerkt worden. Minstens stelt de Raad vast dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling van de verwerende partij op dit punt kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig zou zijn en dat de stukken van het aanvraagdossier, evenals de door de aanvragers voorgelegde facturen niet tot vermelde conclusie konden leiden.

De verzoekende partij verwijst weliswaar naar de toelichting in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen maar deze omzendbrief heeft enkel de waarde van een toelichting. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan deze toelichting bij de beoordeling van de aanvraag betrekken als richtsnoer, doch deze heeft geen bindend of verordenend karakter. Een mogelijke schending ervan kan dan ook niet tot enige onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

3.

De verwijzing naar de statuten van de aanvragers, en dan meer specifiek het maatschappelijk doel van beide rechtspersonen, en naar het advies van het departement Landbouw en Visserij van 3 november 2009 volstaan evenmin om tot de kennelijk onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de beoordeling van de verwerende partij te besluiten. De verzoekende partij lijkt in dit verband overigens uit te gaan van een eerder beperkte lezing van vermelde statuten.

Zo valt in de statuten van de [REDACTED] tevens te lezen dat ze voorzien in de opslag van “landbouwproducten en pluimvee”, het verhuren van machines, het laden, overladen en lossen van vee en pluimvee. De statuten van de [REDACTED] vermeldt ook het “verhuren van landbouwmateriaal-, toestellen-, werktuigen en –voertuigen”, en de “verhuur van machines en werktuigen voor de landbouw”. Het advies van het departement Landbouw en Visserij lijkt dan ook enigszins voorbarig en bovendien moet er vastgesteld worden dat in vermeld advies niet wordt aangegeven waarop men zich baseert om tot een dergelijke conclusie te komen.

De enkele veronderstelling dat de kwestieuze loods louter zal gebruikt worden “voor de berging van enkele camions en machines” dan wel een ander dan een para-agrarisch gebruik zal kennen, doet geen afbreuk aan de geldigheid van de beoordeling van de verwerende partij. Zo mocht blijken dat de aanvragers andere activiteiten uitoefenen in de loods, bijvoorbeeld de uitbating van een zuivere transportfirma, dan vergt zulks in voorkomend geval handhavend optreden, wat echter geheel losstaat van de wettigheid van de bestreden beslissing.

4

De vaststelling dat de aanvraag het oprichten van een loods beoogt voor de opslag van landbouwmachines en -voertuigen die worden aangeboden aan kippenkwekerijen voor het pakken en in kooien zetten van slachtrijs kuikens en dat de machines ook worden gebruikt voor het schuiven van mest, volstaat, mede gelet op de stukken waarop de verwerende partij acht kon slaan, om op een rechtsgeldige wijze te besluiten dat het voorwerp van de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, in dit geval de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel wijst de verzoekende partij op een schending van het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel. De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

1.

Op 3 november 2009 gaf het Departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies over de stedenbouwkundige aanvraag die werd ingediend bij de gemeente [REDACTED]

Het Departement stelde:

“Na onderzoek verstrekt de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling ongunstig advies:

- Het betreft de bouw van een loods voor de berging van enkele camions en machines, i.f.v. het vangen, in kooien plaatsen en vervoeren van slachtkuikens, naast een particuliere woning aan de rand van het agrarisch gebied.

- Het betreft o.i. geen activiteit die onder de categorie landbouw of landbouwverwant valt, maar wel een commerciële handels- en transportactiviteit.
- De constructie wordt tenslotte op grote afstand van de woning met paardenstal van de aanvrager voorzien.
- De bouw van de loods kan daarom vanuit landbouwkundig standpunt niet verantwoord worden”

Ook de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar maakte in zijn advies van 26 januari 2010 melding van het ongunstige advies van het Departement Landbouw en Visserij dd. 3 november 2009.

2.

Uiteindelijk oordeelde het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente [REDACTED], bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening dat:

“De loods vormt geen geïntegreerd geheel met de woning en de paardenstal: de afstand tussen deze gebouwen is veel te groot.”

3.

Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen werd in beroep gegaan. Echter, in het beroepschrift van 24 februari 2010 weerlegden de aanvragers de kritiek op de inplanting niet.

De Deputatie van haar kant wijdde wel aandacht aan het aspect inplanting. In de bestreden beslissing stelde ze:

...

De Deputatie wijkt dus af van het advies van het Departement Landbouw en Visserij.

4.

Indien men een advies niet volgt, dan moet uit de beslissing blijken waarom het advies niet werd gevolgd.

De motivering, op basis waarvan men afwijkt van het ongunstige advies, moet de feitelijke en juridische overwegingen bevatten die aan de beslissing ten grondslag liggen en moet afdoende zijn.

Afdoende impliceert dat de motivering meer moet zijn dan een loutere stijlformule, de aangehaalde motivering moet draagkrachtig zijn, de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen. Nog belangrijker is dat de motivering het mogelijk moet maken om te kunnen opkomen tegen de beslissing. Dit vereist dus inderdaad dat de motivering voldoende uitgebreid is. Motiveringen die vaag of nietszeggend zijn, zijn niet afdoende.

5.

De motivering die de Deputatie thans hanteert is de volgende:

...

Deze motivering is niet afdoende. Men kent de werkelijke motieven niet die het zouden kunnen rechtvaardigen dat de inplanting gebeurt uit een dermate grote afstand uit de wegas. Men heeft het raden naar welke “redenen van de goede werking van het bedrijf” in acht werden genomen, welke redenen naar voor werden gebracht tijdens de hoorzitting.

De Deputatie heeft zich beperkt tot een korte, nietszeggende, abstracte stijlformule en heeft nagelaten om in concreto de redenen aan te geven die de in achtname van een grotere afstand kunnen rechtvaardigen.

Sterker nog, de Deputatie rept met geen woord over het uitgesproken negatieve advies van het Departement Landbouw en Visserij waarin toch heel duidelijk wordt gesteld dat de inplanting op grote afstand van de woning met paardenstal van de aanvrager wordt voorzien.

6.

*Het is bijgevolg voor een betrokken partij, zoals verzoekende partij, bijzonder moeilijk om op te komen tegen de beslissing daar men thans niet de concrete motivering kent (men weet niet wat de aanvragers tijdens de hoorzitting hebben aangetoond) op basis waarvan de Deputatie meende dat de inplanting op een dergelijke afstand toch verdedigbaar was.
...”*

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt de gegrondheid van het tweede middel dan ook niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, merkt in het advies van 3 november 2009 onder andere op dat ‘... De constructie wordt tenslotte op grote afstand van de woning met paardenstal van de aanvrager voorzien...’.

De verwerende partij stelt omtrent de inplanting van de loods het volgende:

“ ...

Het gebouw is ingeplant op 90 meter uit de wegas, dus een stuk bij de straat vandaan. Door deze inplanting vormt het gebouw een tamelijk diepe insnijding in het achterliggende agrarisch gebied, wat volgens het advies van het Departement Landbouw en Visserij – Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van de Vlaamse Overheid uit landbouwkundig oogpunt niet kan worden verantwoord.

Tijdens de hoorzitting heeft betrokkene aangetoond dat de inplanting op voormelde afstand uit de wegas wordt gevraagd om redenen van de goede werking van het bedrijf.

Uit het inplantingsplan blijkt dat op de links aanpalende percelen eveneens constructies zijn opgericht op een grote afstand uit de as van de weg.

...”

De verzoekende partij werpt op dat deze motivering niet afdoende en onzorgvuldig is.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening geenszins in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht 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 besluit is kunnen komen.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of

relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht die op haar rust, is de verwerende partij er niet toe gehouden elk ongunstig advies punt na punt te weerleggen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven de verwerende partij tot het besluit komt dat het aangevraagde er mee in overeenstemming is.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

3.

De verwerende partij verwijst, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, in de bestreden beslissing wel naar het feit dat het Departement Landbouw en Visserij een negatief advies heeft uitgebracht. De verzoekende partij kan echter wel gevolgd worden waar zij stelt dat de verwerende partij zich beperkt tot een nietszeggende stijlformule bij de motivering van de inplanting van de loods op een grote afstand uit de as van de weg.

De verwerende partij beperkt zich immers tot de vaststelling dat de inplanting op grote afstand uit de as van de weg wordt gevraagd om redenen van de goede werking van het bedrijf. Er wordt niet verduidelijkt welke deze redenen dan wel mogen zijn. Dit kan niet beschouwd worden als een zorgvuldige beslissing, mede gelet op het feit dat de loods zeer diep in het agrarische gebied wordt ingepland.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing nog dat op het links aanpalende perceel eveneens constructies zijn opgericht op grote afstand uit de as van de weg, doch uit het inplantingsplan blijkt dat de aangevraagde loods veel dieper wordt ingeplant dan de bestaande woning en ook dieper dan de paardenstal die gelegen is achter de woning. Het getuigt niet van zorgvuldigheid om een dergelijke diepe inplanting te motiveren louter door te verwijzen naar constructies die niet zo diep zijn ingeplant uit de wegas.

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook niet dat de verwerende partij zich heeft gesteund op correcte gegevens. De verwerende partij kon zich niet in alle redelijkheid beperken tot de motivering dat de loods dermate diep wordt ingeplant in het landschap omwille van "redenen van de goede werking van het bedrijf".

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 3, §2 en artikel 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna de Hemelwaterverordening), artikel 8 van het Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003, artikel 4.2.19, §1 VCRO en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

1.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater stelt in art. 3, § 2

...

2.

Ontegensprekelijk is dit artikel van toepassing nu uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat er een verharding van 725m² wordt aangelegd.

De vier mogelijke uitzonderingen zijn thans niet van toepassing. Zelfs al waren deze wel van toepassing, dan diende men op de plannen aan te geven welke verhardingen onder de toepassing van de uitzonderingen vielen, quod non.

3.

Art. 5 van de hemelwaterverordening stelt:

...

Dit wordt op de plannen niet aangegeven.

4.

De Deputatie stelde dus terecht in haar bestreden beslissing dat de aanvraag niet voldoet aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004.

...

5.

Er is inderdaad wel sprake van een hemelwaterput, doch een hemelwaterput wordt aangewend om het hemelwater dat op daken valt op te vangen. Voor het hemelwater dat op een verhard oppervlakte van meer dan 200m² valt, moet een infiltratievoorziening voorzien worden. Deze infiltratievoorziening is niet aanwezig.

6.

De Deputatie heeft toch een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op basis van plannen waarop niets is aangebracht met betrekking tot de exacte inplanting, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, noch het buffervolume, dit hoewel de Deputatie erkent dat de waterinfiltratie beperkt wordt.

De Deputatie motiveert de door haar genomen beslissing dus niet afdoende.

Wel stelt de Deputatie in art. 1 van het beschikkend gedeelte dat de er voldaan dient te worden aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004.

7.

De vraag rijst of men de stelling van de Deputatie, namelijk dat voldaan moet worden aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 gezien kan worden als een voorwaarde die het mogelijk zou maken dat de vergunning toch verleend kon worden.

Het Besluit van de Vlaamse Regering stelt zeer uitdrukkelijk:

...

Nergens in het Besluit wordt melding gemaakt van de mogelijkheid van het opleggen van voorwaarden in de vergunningsbeslissing, om de aanvraag in overeenstemming te brengen met het Besluit.

Wel is het zo dat art. 8 van het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 stelt:

...

Op basis van deze bepaling kan de vergunningverlenende overheid wel voorwaarden opleggen die, in geval van vermindering van de infiltratie van het hemelwater, deze vermindering compenseren.

8.

In casu moet men vaststellen dat de Deputatie zich enkel beperkt tot de stelling dat er voldaan dient te worden aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004.

Indien men toch van mening moest zijn dat dit een voorwaarde die men toegevoegd heeft opdat de vergunning zou kunnen worden afgeleverd, dan dient men te besluiten dat deze voorwaarde de toets van art. 4.2.19, §1 VCRO niet kan doorstaan.

Een voorwaarde die wordt opgelegd in een vergunning dient overeenkomstig art. 4.2.19, §1 VCRO voldoende precies te zijn:

...

Zelfs al zou men oordelen dat de Deputatie thans een voorwaarde oplegt, dan nog dient men van mening te zijn dat deze voorwaarde niet voldoende precies is en dat deze niet afhankelijk gemaakt kan worden van een bijkomende beoordeling van de overheid.

..."

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt de gegrondheid van het derde middel dan ook niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 5 van de Hemelwaterverordening bepaalt:

“ ...

§1

Een stedenbouwkundige vergunning voor de werken, bedoeld in artikel 3, § 2, kan enkel worden verleend als op de plannen de plaatsing van een infiltratievoorziening is aangegeven.

Op de plannen wordt naast de exacte inplanting, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening, in liters en de totale verharde grondoppervlakte in vierkante meter vermeld.

§ 2

Het buffervolume van de in § 1 bedoelde infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het gerealiseerde infiltratiedebiet. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimaal 300 liter per begonnen 20 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. De oppervlakte van de infiltratievoorziening dient minimaal 2 vierkante meter per begonnen 100 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. Van deze afmetingen kan slechts afgeweken worden indien de aanvrager aantoont dat de door hem voorgestelde oplossing een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft.

...”

Artikel 4.2.19, §1 VCRO stelt het volgende:

“ ...

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

...”

Uit deze bepaling volgt dat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan onderworpen worden aan bepaalde voorwaarden maar dat deze voorwaarden onder meer voldoende precies moeten zijn. Dit betekent dat een voorwaarde in ieder geval geen aanleiding mag geven tot een beoordeling inzake de uitvoering van de verleende vergunning, noch door de begunstigde van de vergunning, noch door het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat voorwaarden niet zo geformuleerd mogen zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 116, nr. 374*).

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast, zoals ook wordt opgemerkt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de aanvraag in strijd is met de Hemelwaterverordening:

“ ...

In de aanvraag is slechts een hemelwaterput van 20.000 liter voorzien die kan instaan voor de helft van het nieuwe dakoppervlak en de helft van de bijkomende verharding. Voor de overige helft zijn echter geen maatregelen getroffen. Er dient te worden voldaan aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004.

Bovendien voldoet de aanvraag niet aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er is slechts één hemelwaterput van 20.000 liter voorzien en geen enkele infiltratie- of buffervoorziening. Het hemelwater zonder meer laten afvloeien op het perceel is niet conform dit besluit.

...”

De verwerende partij verleent niettemin een stedenbouwkundige vergunning op voorwaarde dat:

“De aanvraag dient in overeenstemming te worden gebracht met het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.”

3.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke voorwaarde zeer onduidelijk is en dat de formulering ervan de aanvragers toelaat zelf te bepalen of er is voldaan aan de Hemelwaterverordening, dan wel of er bijkomende infiltratie- of buffervoorzieningen moeten voorzien worden. De wijze waarop vermelde voorwaarde is geformuleerd laat verschillende interpretaties toe en biedt de aanvragers een eigen beoordelingsruimte met het oog op het in overeenstemming brengen van het

aangevraagde met de Hemelwaterverordening. Nergens wordt aangegeven welke concrete maatregelen moeten genomen worden.

De verwerende partij kan dan ook niet enerzijds vaststellen dat niet is voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening om vervolgens zonder meer te stellen dat de aanvragers naar eigen goeddunken de aanvraag in overeenstemming met diezelfde verordening moeten brengen.

Het opleggen van een onduidelijk geformuleerde, en dus voor uiteenlopende interpretaties vatbare voorwaarde is tevens in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Door de naleving van de voorwaarde zo afhankelijk te maken van de aanvragers zelf, mist de aan de bestreden beslissing verbonden voorwaarde duidelijk de vereiste 'voldoende precisie', zoals bepaald in artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 april 2010, waarbij aan de [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een loods op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van [REDACTED] en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. 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 21 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER