

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1108
in de zaak met rolnummer 1415/0128/SA/4/0119

Verzoekende partij	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-PIETERS-LEEUV2. de gemeente SINT-PIETERS-LEEUV, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen <p>vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 2</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Johan VAN LAETHEM2. de bvba VAN LAETHEM INTEGRATED PRODUCE <p>vertegenwoordigd door advocaten Jan BOUCKAERT, Bastiaan SCHELSTRAETE en Matthias STRUBBE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Loksumstraat 25</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 14 november 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 5 mei 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomenende partij, zaakvoerder van de tweede tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een bestaande serre met een schaduwhal, voor het slopen van een afzonderlijke serre en voor het bouwen van een bedrijfswoning op de percelen gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Postweg 20 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 345 en 346C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van de Raad met nummer S/2015/0043 van 14 april 2015 wordt de bestreden beslissing geschorst.

De tussenkomenende partijen en de verwerende partij dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 oktober 2016.

Advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de verzoekende partijen.
Advocaat Jan BOUCKAERT voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. Tussenkomst

1.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 26 januari 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkomende partij met een beschikking van 25 februari 2015 toe in de debatten.

2.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

3.

Belang van de tussenkomende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen zetten hun belang uiteen als volgt:

“ ...

15. Verzoekers tot tussenkomst geven onmiskenbaar blijk van het rechtens vereiste belang om in voorliggende procedure tussen te komen. Verzoekers tot tussenkomst zijn immers beiden de begunstigde van de bestreden beslissing, vermits eerste verzoeker tot tussenkomst de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag namens tweede verzoeker tot tussenkomst heeft ingediend.

Verzoekers tot tussenkomst beschikken dan ook over het vereiste belang om onderhavig verzoekschrift in te dienen bij Uw Raad.

...”

De verzoekende partijen werpen op:

“ ...

13. Hierboven werd reeds opgemerkt dat de tussenkomende partijen in dit dossier op **20 maart 2015** een annulatieberoep met vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging hebben ingediend bij de Raad van State tegen de beslissingen tot definitieve vaststelling resp. goedkeuring van het gemeentelijk RUP Open Ruimte.

Opvallend hierbij is dat de tussenkomende partijen met betrekking tot die vordering tot schorsing een argumentatie hebben opgebouwd, waaruit blijkt dat zij er zelf van uitgaan dat Uw Raad hun vergunning zal vernietigen:

Immers, de tussenkomende partijen hebben hun argumentatie met betrekking tot de spoedeisendheid van hun annulatieberoep uitsluitend opgebouwd rond een eventuele vernietiging van hun stedenbouwkundige vergunning door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Nergens in dat verzoekschrift (bij de Raad van State) hebben de tussenkomende partijen enig voorbehoud geformuleerd met betrekking tot deze procedure (bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen).

14. De verzoekende partijen menen dan ook dat de tussenkomst van de tussenkomende partijen onontvankelijk is aangezien zij zelf erkennen dat zij de wettigheid van de (hier) bestreden beslissing in vraag stellen. Wanneer een of meerdere personen een stedenbouwkundige vergunning verkregen hebben, waarvan zij menen dat die wettig is, kan men van die personen verwachten dat zij zich ook gedragen alsof zij uitgaan van de wettigheid.

Bij de tussenkomende partijen is dat niet het geval: allicht vanuit opportunistische overwegingen – maar daarom niet minder tegenstrijdig – stellen de tussenkomende partijen in de ene procedure (nl. bij de Raad van State) een vordering in die zij uitsluitend baseren op de onwettigheid van hun vergunning, terwijl ze in de andere procedure (nl. deze procedure bij Uw Raad) willen voorhouden dat de vergunning wettig zou zijn.

Er moet worden opgemerkt dat de tussenkomende partijen de vordering tot schorsing bij de Raad van State vrijwillig hebben ingesteld. Niets of niemand heeft hen ertoe gedwongen een uiteenzetting over spoedeisendheid uit te schrijven.

15. De tussenkomende partijen hebben hierdoor geheel vrijwillig en volledig voorbehoudloos in een andere procedure te kennen gegeven dat ook zijzelf eigenlijk niet overtuigd zijn van de wettigheid van hun stedenbouwkundige vergunning.

Dit wordt nog versterkt door het feit dat de tussenkomende partijen voor 14 april 2015 (schorsingsarrest) ook niet zijn overgegaan tot het uitvoeren van de verkregen vergunning, niettegenstaande zij van meet af aan uitvoerbaar is. Dit toont eens te meer aan dat de tussenkomende partijen blijkbaar niet overtuigd zijn van de geldigheid van de vergunning die aan hen werd afgeleverd.

Het verzoek tot tussenkomst van de tussenkomende partijen dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen.

...”

Beoordeling door de Raad

De tussenkommende partijen zijn te beschouwen als de aanvragers van de bestreden vergunning en zijn derhalve op grond van de artikelen 4.8.11, §1, eerste lid, 1° en 4.8.21, §1, eerste lid VCRO van rechtswege belanghebbende om tussen te komen in de onderliggende procedure.

De argumentatie van de verzoekende partijen kan daar geen afbreuk aan doen. De exceptie van de verzoekende partijen kan niet aangenomen worden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 23 januari 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de eerste tussenkommende partij namens de tweede tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een bestaande serre met een schaduwhal, het slopen van een afzonderlijke serre en voor het bouwen van een bedrijfswoning met een afzonderlijke carport”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het door de verwerende partij op 27 november 2014 goedgekeurde gemeentelijk uitvoeringsplan “Open Ruimte”.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Vlaams Brabant brengt op 25 februari 2014 een gunstig advies uit voor wat betreft de oprichting van een schaduwhal en een ongunstig advies voor wat betreft de bouw van de bedrijfswoning. Het advies luidt als volgt:

“ ...

Na onderzoek verleent de afdeling een gedeeltelijk ongunstig advies:

- *De voorgelegde aanvraag heeft betrekking op het uitbreiden van een serre met een schaduwhal en het slopen van een afzonderlijke serre. De voorgelegde aanvraag voorziet tevens in de oprichting van een bedrijfswoning met afzonderlijke carport.*
- *De voorgestelde werken zijn voorzien bij een bedrijf dat actief is in de teelt en verwerking van eetbare bloemen en is gesitueerd in agrarisch gebied. Het betreft een volwaardig tuinbouwbedrijf.*
- *Na onderzoek is er uit landbouwkundig standpunt dan ook geen overwegende bezwaar tegen de voorgestelde uitbreiding van een serre onder de vorm van een schaduwhal.*
- *Met betrekking tot de oprichting van een bedrijfswoning met aparte carport heeft de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling een bezwaar. Door het slopen van een bestaande serre dienen we vast te stellen dat de bedrijfswoning in kwestie met bijgebouw volledig afsplitsbaar is ingeplant. Dit in tegenstelling tot het ontwerp dat onze dienst ontvangen heeft op 26/07/2013 en beantwoord heeft op 29/07/2013: “De exploitantenwoning die wij momenteel kennen is gelegen op Lenniksebaan 1082. Wij vragen ons af water momenteel gebeurt in de uitgebreide kantoorgebouwen vooraan de site en of deze niet kunnen ingericht worden, voor zover er al een noodzaak zou zijn aan permanent toezicht, wetende dat de huidige bedrijfswoning zich slechts een straat verder bevindt. De hele bedrijfsschikking gaat uit van een toegang langs de Paul*

Veldekensstraat terwijl de voorgestelde woning zich aan de Postweg bevindt en daarvoor een hoge talud moet doorsnijden, hetgeen niet echt wenselijk is en ook geen logische samenhang geeft van de bedrijfsgebouwen.”

- *Verwijzend naar het oorspronkelijk ontwerp stellen we dus vragen over gewijzigde verharde toegangsweg tot het goed en wordt er een compleet aparte toegangsweg tot de woning geconstrueerd, hetgeen een toekomstige afsplitsing alleen maar kan in de hand werken.*
- *Alles bij mekaar stellen we vragen met de ruimtelijke samenhang van de bedrijfswoning ten opzichte van de bedrijfsgebouwen en wordt er uit landbouwkundig oogpunt een ongunstig advies verstrekt.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw verleent op 5 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een bestaande serre met een schaduwhal en het slopen van een afzonderlijke serre en weigert een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning met een afzonderlijke carport aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

functionele inpasbaarheid: De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gewestplan, daar in agrarisch gebieden de woning van exploitanten mag bevatten, voor zover deze integrerend deel uitmaken van een leefbaar bedrijf. Gelet op de (afsplitsbare) inplanting van de woning en de aparte toegangsweg met ongewenste doorsnijding in het talud en ongewenste aansluiting op de Postweg, is de woning onvoldoende fysisch geïntegreerd in het bedrijf.

De afbraak van een gedeelte van de bestaande gebouwen en het bouwen van een nieuwe schaduwhal is aanvaardbaar, gezien het over een volwaardig tuinbedrijf gaat.

mobiliteitsimpact: De huidige toegang tot het perceel situeert zich langs de Paul Veldekensstraat. Het is wenselijk de ontsluiting langs de Paul Veldekensstraat te organiseren, zodat het talud niet hoeft doorbroken te worden en ten voordele van de verkeersveiligheid op de Postweg.

de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid: De nieuwe bedrijfswoning wordt volledig afsplitsbaar ingeplant. Bovendien heeft Landbouw en Visserij hier tevens ongunstig over geadviseerd en dit standpunt wordt gedeeld: De exploitatiewoning die wij momenteel kennen is gelegen op Lenniksebaan 1082. Wij vragen ons af wat er momenteel gebeurt in de uitgebreide kantoorgebouwen vooraan de site en of deze niet kunnen ingericht worden, voor zover er al noodzaak is aan permanent toezicht, wetende dat de huidige bedrijfswoning zich slechts een straat verder bevindt. De hele bedrijfsschikking gaat uit van een toegang langs de Paul Veldekensstraat terwijl de voorgestelde woning zich aan de Postweg bevindt en daarvoor een hoge talud moet doorsnijden, hetgeen niet echt wenselijk is en ook geen logische samenhang geeft van de bedrijfsgebouwen.

visueel-vormelijke elementen: Het talud langs de Postweg wordt doorbroken en de woning wordt aan de linkse zijde van het perceel ingeplant. Dit heeft een negatief effect op het straatbeeld.

cultuurhistorische aspecten: Niet relevant.

het bodemreliëf: De aanvraag voorziet het plaatselijk wijzigen van het reliëf en het doorbreken van het talud langs de Postweg.

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: Geen opmerkingen.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet volledig in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Voorwaarden

De bedrijfswoning en samenhangende inrichtingswerken (toegangsweg, grindverharding, terrasaanleg, reliëfwijziging,...) worden uitgesloten uit deze stedenbouwkundige vergunning.

De rioleringsaanleg moet gebeuren volgens het advies van Vivaqua.

...

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 27 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 augustus 2014 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het uitbreiden van een bestaande serre met een schaduwhal en voor het slopen van een afzonderlijke serre en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het bouwen van een bedrijfswoning met een afzonderlijke carport, op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet enerzijds in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10000l bij de woning, en het hergebruik van het hemelwater, en anderzijds in de afvoer van het hemelwater van de schaduwhal naar het bestaande spaarbekken voor hergebruik als bedrijfswater. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in het agrarisch gebied.

...

Eerder werd de vestiging van dit weinig grondgebonden bedrijf op deze plaats al toegestaan en uit de adviesverlening van Duurzame Landbouwwontwikkeling blijkt dat het betrokken bedrijf beoordeeld wordt als een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf (tuinbouw), waarbij uitbreidingen zijn toegestaan en een exploitantenwoning mogelijk is.

c) Art. 4.3.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt verder dat voor het bouwen of uitbreiden van een exploitatiewoning van een bedrijf in een daartoe volgens de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan of gewestplan geschikt bestemmingsgebied, een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor een volume van maximum 1.000 m³, of 1.250 m³ ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin. De woning 999m³ groot (volgens de berekening van de aanvrager) en voldoet aan deze norm. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

Wel dient opgemerkt dat nog bijkomend een aparte carport is gepland, die onmiskenbaar slechts in functie van de woning staat en bijkomend volume creëert. In zoverre ook de wagen van de uitbater dient gestald te worden dient afgewogen hoe dit kan gecombineerd worden met de al bestaande ruime parkeervoorzieningen op het terrein en versnippering van de ruimte met bijkomende constructies kan vermeden worden. Bij de toelichting omtrent exploitantenwoningen is geen enkele voorwaarde omtrent de activiteit, de intensiviteit ervan of de noodzaak tot toezicht verbonden (in tegenstelling tot de voorwaarden voor exploitantenwoningen in industriegebied). De exploitantenwoning kan slechts opgericht worden bij een volwaardig en leefbaar bedrijf.

In de toelichting van 8 juli 1997 omtrent de toepassing en de uitvoering van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen wordt nog gesteld dat zal blijken uit de 'fysische inlijving' van de woning in de gehele bebouwde hoevekavel, dat ze een integrerend onderdeel uitmaakt van het bedrijf, waarmee wordt bedoeld dat de woning deel uitmaakt van het gebouwencomplex. Dit moet blijken uit het feit dat de woning in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt. Verder wordt in andere woorden ook nog gesteld dat de woning integrerend deel moet uitmaken van het bedrijf. Onder 'een integrerend deel van het bedrijf' wordt ook het gebouwencomplex verstaan. De voorwaarde tot integratie in agrarische gebieden kan dan ook begrepen worden als het groeperen van de gebouwen op een huiskavel en de integratie van deze totaliteit in de omgeving.

De opvatting van een integrerende inplanting is gericht op een compacte en gebundelde bebouwing zonder aantasting van nieuwe open ruimte. Daarnaast wordt op deze wijze vermeden dat een afsplitsbare woning zou ontstaan, die op deze wijze op termijn tot een verdere residentialisering van het agrarisch gebied zou kunnen leiden.

In deze dient gesteld dat onvoldoende voldaan is aan deze opvatting. De woning wordt volledig naar een hoek van het perceel geschoven, met een aparte toegang los van de bedrijfstoegang aan de andere straat, en met een strook errond van 960m² die zich voordoet als een 'huiskavel'. Het is perfect mogelijk hier om deze woning (op termijn) mits een verdeling of verkaveling van de grond af te splitsen van de rest van het bedrijf en hier een zuiver residentiële bestemming aan te geven afzonderlijk van het bedrijf (dat in het slechtste geval opnieuw een exploitantenwoning zal aanvragen). Het feit dat de toegang in het talud naast de overige bedrijfsgebouwen wordt geschoven verandert dit gegeven niet. Dit druist regelrecht in tegen de bepalingen terzake en dient vermeden te worden.

De argumenten inzake een betere bedrijfsorganisatie en de meer opportune inplanting van de toekomstige containervelden kan misschien wel om organisatorische redenen begrepen worden, maar deze opportuniteiten kunnen niet opwegen tegen vooropgestelde noodzaak tot inlijving. Zo is het bijvoorbeeld best mogelijk om de voorziene containervelden en de woning om te wisselen en de woning fysiek aan te sluiten op de schaduwhal, langs dezelfde bedrijfstoegang. Op de luchtfoto is te zien hoe tot op vandaag ter plaatse van de toekomstige bedrijfswoning in open lucht kweek plaatsvindt, en de strook waar de kweek naartoe zou gaan braak ligt en nog ten dele bebouwd is met de af te breken lagere serres. Er wordt dus duidelijk aangetoond dat er geen omstandigheden zijn die maken dat dit stuk grond niet bewerkbaar zou zijn en niet dienstig kan zijn als containerveld.

De woning kan perfect op het huidige braakliggende stuk geplaatst worden, of ter hoogte van de af te breken serre, met de exploitantenweg als toegang, al dan niet aansluitend bij de schaduwhal. Dit is naar wooncomfort en architectuur toe een minder interessante optie, maar tenslotte is een exploitantenwoning enkel een bedrijfsnoodwendigheid en mag een optimaal wooncomfort niet primeren hierop. De uitsluiting van de bedrijfswoning uit de vergunning, zoals door de gemeente gebeurde, kan aldus bijgetreden worden.

Het argument dat de verlenging van de bedrijfstoegang maakt dat bij uitbreiding naar het noorden niet kan aangebouwd worden tegen de bestaande bebouwing, is daarbij niet dienstig. Er is geen noodwendigheid om overdekte doorgangsruidtes tussen landbouwgebouwen te creëren, ook dit is een argument van gebruiksgemak dat niet opweegt tegen de grootste behoedzaamheid die vanuit planologische standpunt zich opdringt. Ook de planologische wijzigingen die zouden aansturen op een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden, waarvan sprake door de beroeper, kunnen niet motiveren dat een omkering van de inplantingszones onmogelijk zou zijn, gezien de inname van de ruimte bij omwisseling van de functies identiek blijft. Bovendien wordt met een omwisseling van de inplantingszones een minder opportune doorbreking van het talud langs de Postweg vermeden.

d) Inzake de schaduwhal kan in toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) nog gesteld worden dat geen opmerkingen gemaakt kunnen worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen sluit de schaduwhal perfect aan op de bestaande serres. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn passend binnen het geheel van de bedrijfsbebouwing. De aanvraag heeft een ondergeschikte impact op de mobiliteit, waarbij de Postweg een grote draagkracht heeft.

Conclusie

De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning inzake de schaduwhal, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- de inplanting gebeurt aansluitend op de bestaande bedrijfsgebouwen, wat bijdraagt tot de bundeling en het compact houden van de bebouwing en beantwoordt aan de doelstellingen voor de inrichting van het landbouwgebied;*
- de schaalvergroting is beperkt en overschrijdt de draagkracht van de omgeving niet;*
- de gebruikte vormgeving is afgestemd op die van de bestaande bedrijfsgebouwen.*

De aanvraag kan worden vergund met volgende voorwaarde:

- *de voorwaarden, zoals opgenomen in de vergunning door het college van burgemeester en schepenen worden nageleefd (...).*

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning inzake de exploitantenwoning met carport, om volgende redenen:

- *de exploitanten woning maakt onvoldoende een integrerend deel uit van de rest van de bedrijfsgebouwen en is zo opgevat dat een eenvoudige afsplitsing van de rest van het bedrijf mogelijk is, wat een ernstig risico inhoudt op een toekomstige residentialisering, dewelke indruist tegen de grondbestemming van het landbouwgebied;*
- *de carport staat louter in functie van de woning, ook de parkeervoorzieningen van de uitbater en de werknemers dienen gebundeld te worden.*

...

Na de hoorzitting van 28 augustus 2014 beslist de verwerende partij op dezelfde dag om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

In de toelichting van 8 juli 1997 omtrent de toepassing en de uitvoering van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen wordt nog gesteld dat zal blijken uit de 'fysische inlijving' van de woning in de gehele bebouwde hoevekavel, dat ze een integrerend onderdeel uitmaakt van het bedrijf, waarmee wordt bedoeld dat de woning deel uitmaakt van het gebouwencomplex. Dit moet blijken uit het feit dat de woning in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt. Verder wordt in andere woorden ook nog gesteld dat de woning integrerend deel moet uitmaken van het bedrijf. Onder 'een integrerend deel van het bedrijf' wordt ook het gebouwencomplex verstaan. De voorwaarde tot integratie in agrarische gebieden kan dan ook begrepen worden als het groeperen van de gebouwen op een huiskavel en de integratie van deze totaliteit in de omgeving. De voorwaarde dient niet begrepen te worden als een noodzakelijke fysische aaneensluiting, vrijstaande woningen kunnen ook worden toegelaten.

De opvatting van een integrerende inplanting is gericht op een compacte en gebundelde bebouwing zonder aantasting van nieuwe open ruimte. Daarnaast wordt op deze wijze vermeden dat een afsplitsbare woning zou ontstaan, die op deze wijze op termijn tot een verdere residentialisering van het agrarisch gebied zou kunnen leiden.

De aanvraag werd geweigerd om reden dat onvoldoende zou worden aangesloten op de bestaande bebouwing. Nochtans dient gesteld dat de bedrijfsgrond door de al bestaande invullingen beperkt is geworden, zodat de mogelijkheden tot inplanting van de woning beperkt zijn geworden. De afstand tot de overige bedrijfsgebouwen en installaties blijft klein. Daarbij is het logisch en ook gangbaar dat een bedrijfswoning naar de rand van het terrein wordt geschoven en niet centraal tussen de bedrijfsgebouwen wordt geïntegreerd. Gebruikelijk gebeurt dit aan de straat. Hier is aan de Paul Veldekensstraat, waar de ingang van het bedrijf zich bevindt, de strook aan de straat al ingenomen door het bedrijf en is er niet van tevoren een strook gereserveerd voor deze woning. Een ontsluiting van de woning via deze straat, gebundeld met de bedrijfsinkom, zou in dit geval inhouden dat de volledige bedrijfssite zou moeten doorkruisd worden om de woning te bereiken. Een dergelijke opvatting maakt ook dat de bedrijfsgebouwen en gronden niet optimaal aaneengesloten

kunnen aangelegd worden. De hoeksituatie laat daarbij wel een inplanting toe aan de andere straat. In deze bijzondere situatie acht de deputatie het aanvaardbaar dat de oprit naar de woning onafhankelijk wordt aangelegd vanaf de Postweg. Daarbij is een inspanning geleverd om deze oprit maximaal te integreren in het bestaande talud, met een minimale helling en ingegroend.

d) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt kunnen worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen sluit de schaduwhal perfect aan op de bestaande serres en zal ook de woning zich inpassen in de bedrijfssite. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn passend binnen het geheel van de bedrijfsbebouwing. De aanvraag heeft een ondergeschikte impact op de mobiliteit, waarbij de Postweg een grote draagkracht heeft.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
 - de inplanting gebeurt aansluitend op de bestaande bedrijfsgebouwen, wat bijdraagt tot de bundeling en het compact houden van de bebouwing en beantwoordt aan de doelstellingen voor de inrichting van het landbouwgebied;*
 - de schaalvergroting is beperkt en overschrijdt de draagkracht van de omgeving niet;*
 - de gebruikte vormgeving is afgestemd op die van de bestaande bedrijfsgebouwen;*
 - de inplanting van de woning langs de Postweg maakt een optimale bedrijfsvoering op dit eerder beperkte perceel mogelijk;*
 - de woning voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden inzake bedrijfswoningen*
- ...*

Art. 2

De aanvraag ingediend door heer John Van Laethem, zaakvoerder Van Laethem Integrated Produce bvba, Postweg 20, 1602 Sint-Pieters-Leeuw(Vlezenbeek), inzake het uitbreiden van een bestaande serre met een schaduwhal en het slopen van een afzonderlijke serre, en het bouwen van een bedrijfswoning, gelegen Postweg 20 te Sint-Pieters-Leeuw(Vlezenbeek), kadastraal bekend afdeling 6, sectie B, perceelnummers 346c en 345, te vergunnen met volgende voorwaarde:

- de voorwaarden, zoals opgenomen in de vergunning door het college van burgemeester en schepenen worden nageleefd (als bijlage 1);*
- de carport wordt uit de vergunning gesloten;*
- de woning mag niet afgesplitst worden van de bedrijfssite;*
- de uitbreiding van de bedrijfssite gebeurt in eerste fase in de diepte (vanaf de Veldekensstraat).*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van het beroep

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

11. *Eerste verzoekster verleende in dit dossier — zoals gezegd — op 05 mei 2014 een gedeeltelijke vergunning voor de aanvraag die door de bestreden beslissing wordt vergund.*

Verzoekster is dan ook een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang.

12. *Tweede verzoekster is de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, in deze procedure vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, zoals voorzien door artikel 57, §3, 9° in samenlezing met artikel 193 van het Gemeentedecreet. Tweede verzoekster dient het algemeen gemeentelijke belang te behartigen. Binnen dat kader heeft de gemeente specifieke bevoegdheden alsook een beleidsvisie inzake mobiliteit, milieu en de bescherming van het landschap binnen de gemeente.*

Tweede verzoekster heeft op 30 januari 2014 een gemeentelijk RUP "OPEN RUIMTE" voorlopig goedgekeurd (BS 21 februari 2014) en intussen ook definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 25 september 2014.

Volgens dit RUP is de ruimtelijke bestemming van de grond waar het goed gelegen is dat betrekking heeft op de aanvraag " open landbouwgebied met overdruk bouwvrij agrarisch gebied". De vergunning doorkruist derhalve manifest het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente en maakt een aantasting uit van haar planologisch beleid.

Verzoeksters menen dat de bestreden beslissing voor haar hinder en nadelen veroorzaakt doordat ze toelating verleent om op het kwestieuze perceel het 7m hoge talud te doorsnijden voor het bouwen van een woning voor de vergunningsaanvrager, terwijl een dergelijke ingreep volstrekt niet nodig is voor de realisatie van een bedrijfswoon gelegenheid op het stuk grond (voor zover de aangevraagde woning effectief als bedrijfswoning vergund zou kunnen worden, quod non). De bestreden beslissing heeft definitieve en onherstelbare schade aan het landschap voor gevolg, wat het voor tweede verzoekster onmogelijk - minstens zeer moeilijk — zal maken om haar beleid dat is gesteund op zorg voor het milieu en behoud van landschappen verder uit te voeren zoals voorzien.

De hinder en nadelen die voortvloeien uit de bestreden beslissing raken rechtstreeks en nadelig aan de bevoegdheid van verzoeksters om het algemeen gemeentelijk belang te behartigen en het uitvoeren van de bouwvergunning zou het landschap onherstelbaar en definitief beschadigen. Tweede verzoekster is een rechtspersoon die rechtstreekse — minstens onrechtstreekse — hinder en nadelen ondervindt ingevolge de vergunningsbeslissing en beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang.

Het beroep van verzoeksters werd dan ook ontvankelijk ingesteld.

...”

De verwerende partij gedraagt zich naar de wijsheid van de Raad.

De tussenkomenende partij werpt op:

“ ...

21. *Tweede verzoekende partij is geen "bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan". Dit belet evenwel niet dat zij op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° van de VCRO een beroep bij Uw Raad kan indienen. Dit kan uitsluitend indien zij aangeeft welke hinder of nadelen zij rechtstreeks of onrechtstreeks kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. ...*

Tweede verzoekende partij moet in dit geval haar belang voldoende waarschijnlijk en concreet maken. Zij moet bovendien aantonen dat er een rechtsreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de realisatie van de bestreden beslissing.

In zoverre zij opkomt ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid heeft Uw Raad reeds geoordeeld dat zij op specifieke wijze dient aan te tonen hoe de bestreden beslissing haar gemeentelijk belang of specifiek stedenbouwkundig of planologisch belang in het gedrang brengt. ...

22. *Tweede verzoekende partij stelt louter dat het gebied waarop de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag betrekking heeft, overeenkomstig de voorschriften van het RUP "Open Ruimte", de bestemming "open landbouwgebied met overdruk bouwvrij agrarisch gebied" zou hebben. Door de stedenbouwkundige vergunning te verlenen zou verwerende partij derhalve het planologisch en stedenbouwkundig beleid van de gemeente doorkruisen.*

Vooreerst merken verzoekers tot tussenkomst op dat tweede verzoekende partij op deze manier geenszins de aard en de omvang van haar vermeende hinder of nadelen voldoende concreet omschrijft.

23. *Verder is op te merken dat ten tijde van het indienen van het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring het RUP "Open Ruimte" nog niet eens was goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant. Dit RUP werd overigens pas op 22 januari 2015 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd, zodat de stedenbouwkundige voorschriften ervan pas vanaf dan verordenende kracht hebben. Op 20 maart 2015 hebben tussenkomenende partijen overigens een beroep tot nietigverklaring ingediend bij de Raad van State ten het RUP "Open Ruimte", aangezien dit ruimtelijk uitvoeringsplan de uitbreidingsmogelijkheden op de bedrijfssite van tussenkomenende partijen aanzienlijk beknot (...).*

24. *Verwerende partij heeft de bestreden beslissing genomen met inachtnaam van de toen geldende stedenbouwkundige voorschriften.*

Het al dan niet weigeren van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op grond van artikel 4.3.2 van de VCRO behoort evenwel tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

Verwerende partij is er toe gehouden om bij het behandelen van een beroep, ingevolge artikel 4.7.21, § 1 van de VCRO, de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken. Dit houdt in dat zij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder dat

zij daarbij gebonden is door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. ... Er is dan ook geen sprake van het doorkruisen van het stedenbouwkundig of planologisch beleid van de gemeente. Er anders over oordelen zou afbreuk doen aan de waarborg van het administratief beroep.

Het voorgaande klemmt overigens des te meer nu eerste verzoekende partij in haar beslissing dd. 5 mei 2014 met geen woord rept over het RUP "Open Ruimte". Nochtans dateert de voorlopige vaststelling van dit RUP van 30 januari 2014. Evenmin zijn verzoekende partijen tussengekomen in de administratieve beroepsprocedure om hun bezwaren op dit vlak kenbaar te maken.

25. Wat betreft de stelling dat de bestreden beslissing "definitieve en onherstelbare schade aan het landschap [tot] gevolg [heeft], wat het voor tweede verzoekster onmogelijk — minstens zeer moeilijk — zal maken om haar beleid dat is gesteund op de zorg voor het milieu en behoud van landschappen verder uit te voeren zoals voorzien", dient te worden vastgesteld dat tweede verzoekende partij geen enkele verwijzing naar beleidsdocumenten en/of gemeentelijke regelgeving aanhaalt.

Bovendien zet zij geenszins de aard en de omvang van haar vermeende hinder of nadelen voldoende concreet uiteen. Zij stelt louter dat de bestreden beslissing "definitieve en onherstelbare schade aan het landschap" tot gevolg heeft. Een verzoekende partij kan niet volstaan om slechts in algemene bewoordingen te stellen dat de bestreden beslissing nefaste gevolgen voor haar ruimtelijk beleid zou hebben zonder dit in verband te brengen met het concrete ruimtelijk beleid van de gemeente. ...

Het voorgaande klemmt overigens des te meer nu de bestreden beslissing overweegt dat er wel degelijk "een inspanning [is] geleverd om [de] oprit maximaal te integreren in het bestaande talud, met een minimale helling en ingegroend".

Bovendien is de stelling van verzoekende partijen weinig accuraat en misleidend. Zo is de bestaande talud vooreerst geenszins 7 m hoog, doch 5 m hoog. Dit blijkt uit diverse opmetingsplannen (...). Bovendien werd de talud reeds op diverse plaatsen doorsneden, waardoor het landschap reeds "onherstelbaar en definitief" is beschadigd.

...

26. Tweede verzoekende partij maakt dan ook het bestaan van hinder of nadelen onvoldoende waarschijnlijk. Zij laat na de aard en de omvang hiervan op voldoende concrete wijze te omschrijven.

De vordering van tweede verzoekende partij is derhalve onontvankelijk wegens gebrek aan het rechtens vereiste belang.

..."

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota:

" ...

*In het schorsingsarrest dat Uw Raad in deze zaak op **14 april 2015** uitsprak, werd de ontvankelijkheid van het verzoekschrift voor beide verzoekende partijen (terecht) weerhouden. Beide verzoekster blijven bij het standpunt zoals uiteengezet in het inleidend verzoekschrift en menen dat zij ontvankelijk in deze procedure betrokken zijn en blijven.*

..."

Beoordeling door de Raad

Het belang van de verzoekende partijen werd in het schorsingsarrest nummer S/2015/0043 van 14 april 2015 als volgt beoordeeld:

“De eerste verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang om beroep in te stellen bij de Raad.

Om de redenen hierna uiteengezet bij de bespreking van het moeilijk te herstellen, kan in de huidige stand van het geding worden aangenomen dat de tweede verzoekende partij het bestaan van hinder en nadelen ten gevolge van de bestreden beslissing, voldoende aannemelijk maakt.”

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

De exceptie van de tussenkommende partijen wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, § 1, 1° VCRO, van artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en van het materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zetten uiteen:

“ ...

13. *Artikel 4.3.1, §1 van de VCRO bepaalt dat een overheid die moet beslissen over een vergunningsaanvraag verplicht is om de vergunning in principe steeds te weigeren wanneer de aanvraag strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften.*

Voor gebieden die volgens het gewestplan zijn ingekleurd als agrarische gebieden is in dat verband artikel 11 van het zogenaamde Inrichtingsbesluit relevant. Uit die bepaling volgt dat agrarische gebieden primair zijn bedoeld voor gebruik in het kader van landbouw. Uitzonderlijk mag er ook een bedrijfswoning worden geplaatst, doch enkel voor zover ze geïntegreerd zijn in het bedrijf. ... Het vereiste van integratie in het bedrijf dient strikt te worden gerespecteerd. De vaste rechtspraak van de Raad van State bevestigt duidelijk: “De woning moet een integrerend deel uitmaken van het gebouwencomplex van het bedrijf of fysisch geïntegreerd zijn in het bedrijf.” ...

Zowel artikel 4.3.1. VCRO en artikel 11 van het Inrichtingsbesluit zijn wettelijke ... normen. Ze zijn bindend voor het bestuur en laten dus geen ruimte voor een discretionaire inschatting door het bestuur.

14. *De aanvraag die door de bestreden beslissing wordt vergund, voldoet niet aan die vereisten: de bedrijfswoning maakt geen deel uit van het bedrijf en is er ook niet in*

geïntegreerd. Dit blijkt niet alleen uit de ingediende plannen, maar ook uit de bestreden beslissing zelf, waar de deputatie het volgende stelt:

...

Uit bovenstaand fragment blijkt dat de deputatie weliswaar heeft vastgesteld dat de feitelijke situatie op het stuk grond zich niet leent tot een integratie van de woning in het bedrijf, maar het inplanen van een woning die niet geïntegreerd is in de woning desalniettemin “aanvaardbaar acht”. De deputatie maakt een opportuiniteitsbeoordeling terwijl zij niet over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

Toen eerste verzoekster in een eerdere fase uitspraak deed over de vergunningsaanvraag stelde zij eveneens vast dat de voorziene woning niet geïntegreerd werd in het bedrijf. Anders dan de deputatie heeft gedaan, heeft eerste verzoekster correct het decreet toegepast en de vergunning geweigerd zoals voorgeschreven wordt door artikel 4.3.1. VCRO. Het weigeren van de vergunning is de enige mogelijkheid die een bestuur heeft wanneer zij uitspraak moet doen over een vergunningsaanvraag die zo onwettig is als degene die in deze zaak voorligt.

15. *De deputatie heeft zonder enige bevoegdheid terzake beslist dat de voorschriften uit artikel 11 van het Inrichtingsbesluit in dit geval buiten toepassing kunnen worden gelaten. In die mate miskent de bestreden beslissing artikel 11 van het Inrichtingsbesluit en artikel 4.3.1. VCRO. In die mate is de bestreden beslissing ook in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, bepaalt:

...

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, stelt hierover het volgende:

...

Het is m.a.w. niet absoluut noodzakelijk dat de woning fysiek geïntegreerd is in het bedrijf. Een bedrijfswoning is ook vergunbaar wanneer de woning een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf. M.b.t. het integrerend deel uitmaken van het gebouwencomplex van het bedrijf, wijst verwerende partij nog op een arrest van de Raad van State, waarin hierover het volgende werd geoordeeld (...):

...

Artikel 11.4.1. van het inrichtingsbesluit mag dan wel een reglementaire bepaling zijn zoals verzoekers aanvoeren, de bepaling stelt niets i.v.m. de inplantingsplaats van de bedrijfswoning ten opzichte van de bedrijfsgebouwen. Dit aspect is – aldus de Raad van State – niet reglementair geregeld en maakt deel uit van de beoordeling door de vergunningverlenende overheid van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening.

De memorie van toelichting stelt duidelijk dat een beoordeling van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening ipso facto een zekere discretionaire bevoegdheid inhoudt:

...

In casu kon de deputatie na een zorgvuldig onderzoek van de feitelijke omstandigheden dan ook in alle redelijkheid het volgende oordelen (punt 5.6. ‘beoordeling, paragraaf c) van de bestreden beslissing):

...
De aangevoerde bepalingen en beginselen worden geenszins geschonden.
...”

De tussenkomenende partijen stellen nog:

“ ...
36. *De bestreden beslissing overweegt met betrekking tot de planologische verenigbaarheid van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag hetgeen volgt:*

...
Verwerende partij zet aldus duidelijk en omstandig uiteen waarom de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wel degelijk “een integrerend deel van het bedrijf” uitmaakt en derhalve in overeenstemming is met het bestemmingsvoorschrift vervat in artikel 11 van het Inrichtingsbesluit.

Teneinde het eventuele risico op mogelijke residentialisering in de toekomst in elk geval uit te sluiten, heeft verwerende partij overigens de volgende voorwaarde aan de stedenbouwkundige vergunning verbonden ...:

- “(...) ”
- *de woning mag niet afgesplitst worden van de bedrijfssite (...)”*

Die voorwaarde spreekt voor zich. Een eventuele schending van een voorwaarde van een vergunning wordt, net zoals elke andere schending van de vergunning, strafrechtelijk beteugeld middels artikel 6.1.1 van de VCRO. Verwerende partij heeft dan ook op een zorgvuldige en gemotiveerde wijze gehandeld.

31. *Bovendien oordelen zowel Uw Raad als de Raad van State dat de bedrijfswoning niet noodzakelijk vlakbij de bedrijfsgebouwen moet worden ingeplant.*

32. *Ten slotte is de stelling van verzoekende partijen dat verwerende partij niet over discretionaire bevoegdheid zou beschikken met betrekking tot de inplanting van de bedrijfswoning onjuist. Zo oordeelde de Raad van State reeds dat:*

...
33. *De bestreden beslissing schendt derhalve artikel 11 van het Inrichtingsbesluit niet. Evenmin ligt er een schending van de materiële motiveringsplicht en/of het zorgvuldigheidsbeginsel voor.*
...”

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...
18. *In haar antwoordnota repliceert de verwerende partij op dit argument. De verwerende partij stelt dat artikel 11 van het Inrichtingsbesluit niets bepaalt in verband met de inplantingsplaats van de bedrijfswoning ten aanzien van de bedrijfsgebouwen. Volgens de verwerende partij beschikt zij hierdoor over een eigen discretionaire bevoegdheid om de inplantingsplaats te toetsen aan “een goede plaatselijke ordening”.*

Deze argumentatie overtuigt niet, want ze is deels naast de kwestie. In dit middel gaat het erom dat artikel 4.3.1. VCRO jo. artikel 11 van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat een vergunning moet geweigerd worden wanneer (o.a.) de bedrijfswoning niet geïntegreerd is in het bedrijf of in het gebouwencomplex. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing zelf aangegeven dat de woning niet geïntegreerd kan worden. De verwerende

partij had bijgevolg ook geen andere keuze dan de vergunning te weigeren. De aanvraag voldoet niet aan de stedenbouwkundige voorschriften. Dit heeft met een goede plaatselijk ordening niets te maken.

Ook de argumentatie van de tussenkommende partijen in dat verband – voor zover hier al ontvankelijk rekening mee kan worden gehouden – overtuigt niet. Deze partijen voeren aan dat de vergunningsvoorwaarde dat “de woning niet mag afgesplitst worden van de bedrijfssite” “voor zich spreekt” en een voldoende stok achter de deur betekent voor het geval men de woning van de bedrijfssite zou afsplitsen. Het opnemen van deze voorwaarde in de bestreden beslissing bevestigt precies het standpunt van verzoekster, want het toont aan dat de woning die in de aanvraag voorzien is, niet geïntegreerd is in de bedrijfssite.

De tussenkommende partijen schrijven dat door het toevoegen van deze voorwaarde er een stok achter de deur wordt ingebouwd dat indien de vergunning toch ten onrechte zou worden uitgevoerd met een afsplitsing van de woning, dit strafrechtelijk beteugeld kan worden. Indien dit werkelijk de bedoeling was toen de verwerende partij deze vergunningsvoorwaarde inlaste (wat nergens uit blijkt) moet worden opgemerkt dat deze vergunningsvoorwaarde strijdig is met artikel 4.2.19 VCRO dat bepaalt dat een vergunningsvoorwaarde de uitvoering van de vergunning niet afhankelijk kan maken van een (andere) overheid.

Ten slotte, voor zover Uw Raad van oordeel zou zijn dat de deputatie over de inplantingsplaats van een bedrijfswoning in agrarisch gebied over een discretionaire bevoegdheid zou beschikken (quod non), moet worden opgemerkt dat die bevoegdheid in deze zaak kennelijk onredelijk is uitgeoefend aangezien in deze zaak de bedrijfswoning dermate onafhankelijk van de bedrijfssite wordt voorzien dat het vergunnen ervan manifest strijdig is met de ratio legis van artikel 11 van het Inrichtingsbesluit dat agrarisch gebied in eerste instantie bedoeld is voor landbouw. Het vergunnen van woningen is niet uitgesloten, maar moet steeds in het licht van die primaire bedoeling te worden beoordeeld. In deze zaak is dat in ieder geval niet in voldoende redelijkheid gebeurd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de bedrijfswoning zoals vergund in de bestreden beslissing, niet voldoet aan de vereisten van artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), hetgeen volgens de verzoekende partijen ook zou blijken uit de overwegingen in de bestreden beslissing.

2.

Artikel 11 Inrichtingsbesluit bepaalt:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De

afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”

Uit deze bepaling volgt dat een bedrijfswoning zoals bedoeld in deze bepaling, enkel kan vergund worden voor zover deze “integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf”.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de bedrijfsground door de al bestaande invullingen beperkt is geworden en zo ook de mogelijkheden tot inplanting van een woning, dat de afstand tot de overige bedrijfsgebouwen en installaties klein blijft, dat het logisch en gangbaar is dat een woning naar de rand van het terrein geschoven wordt. Vervolgens stelt de verwerende partij dat aan de bestaande toegang tot het bedrijf geen strook is gereserveerd voor een woning, maar dat de “hoeksituatie” wel een inplanting toelaat aan de andere straat en dat in “deze bijzondere situatie” het aanvaardbaar wordt geacht dat een onafhankelijke oprit voor de woning wordt opgelegd.

Uit deze overwegingen kan weliswaar worden afgeleid dat de verwerende partij de in de aanvraag voorziene inplanting van de bedrijfswoning aanvaardbaar acht omwille van een “bijzondere situatie”, doch niet dat deze bedrijfswoning een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf. Integendeel lijkt de verwerende partij van oordeel te zijn dat de bedrijfswoning afsplitsbaar is van de overige bedrijfsgebouwen, aangezien ze in de bestreden beslissing onder meer als voorwaarde oplegt dat de woning niet mag afgesplitst worden van de bedrijfssite, terwijl ze in de bestreden beslissing zelf vaststelt dat de opvatting van een integrerende inplanting mede is gericht op het vermijden van afsplitsbare woning die op termijn zou kunnen leiden tot verdere residentialisering. Een voorwaarde in een vergunningsbeslissing dat een woning niet kan afgesplitst worden staat niet gelijk met de vaststelling dat voldaan is aan de vereiste van een geïntegreerde inplanting van een bedrijfswoning. Dergelijke voorwaarde kan er evenmin voor zorgen dat aan de vereisten van artikel 11 van het Inrichtingsbesluit wordt voldaan.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.2 VCRO en van de formele motiveringsplicht in samenhang met het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zetten uiteen:

“... ”

22. *Artikel 4.3.2. van de VCRO bepaalt dat een bestuur een vergunning kan weigeren indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Het gaat niet om een verplichting maar om een mogelijkheid voor het bestuur, zodat zij ter zake een zekere discretionaire beoordelingsvrijheid heeft. Die vrijheid is niet onbeperkt: het bestuur moet in een dergelijk geval nog steeds de algemene beginselen van behoorlijk bestuur eerbiedigen, zoals o.m. het zorgvuldigheidsbeginsel: het bestuur dient haar beslissing te steunen op een behoorlijke en redelijke belangenafweging. Uit de formele motiveringsplicht volgt dat de keuze om al dan niet gebruik te maken van de mogelijkheid die artikel 4.3.2. VCRO uitdrukkelijk moet gemotiveerd worden.*

23. De aanvraag heeft betrekking op een stuk grond dat binnen de contouren valt van het gemeentelijk RUP "Open Ruimte". Het RUP werd voorlopig vastgesteld op 30 januari 2014 (BS 21 februari 2014) en intussen ook tijdig definitief vastgesteld.

Volgens dat RUP is de ruimtelijke bestemming van de grond "open landbouwgebied met overdruk bouwvrij agrarisch gebied". Artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften bij dat RUP — dat betrekking heeft op die bestemming — luidt als volgt:

...

In de bestreden beslissing wordt met geen woord gerept over dit RUP. Het enige wat in de bestreden beslissing wordt geschreven over de ruimtelijke bestemming is het volgende:

...

De vraag kan worden gesteld of de deputatie daadwerkelijk heeft onderzocht of de aanvraag in overeenstemming is met dit RUP. Uit de motivering van de beslissing blijkt dat in ieder geval niet, zodat verzoeksters menen dat om die reden alleen al de bestreden beslissing vernietigd dient te worden.

Verder moet erop worden gewezen dat het RUP "Open Ruimte" uitdrukkelijk verbiedt dat in het gebied gebouwen en constructies worden gebouwd. Enkel de limitatief opgesomde constructies kunnen toegelaten worden. Bedrijfswoningen zijn volgens het RUP derhalve niet toegelaten in het gebied.

De deputatie was inderdaad niet verplicht de vergunning te weigeren omwille van de strijdigheid met dit RUP (vermits het nog niet uitvoerbaar is). Wel was de deputatie verplicht te motiveren waarom zij het opportuun vindt de voorschriften van dit RUP — dat weldra uitvoerbaar zal worden — niet heeft betrokken in haar onderzoek. De deputatie heeft dat niet gedaan.

24. De bestreden beslissing motiveert niet waarom geen rekening werd gehouden met de stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 5 van het RUP "Open Ruimte" dat reeds sinds 30 januari 2014 voorlopig werd vastgesteld en weldra uitvoerbaar zal zijn.

De beslissing is strijdig met artikel 4.3.2. VCRO in samenhang met het zorgvuldigheidsbeginsel en de formele motiveringsplicht.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In regel geldt dat een stedenbouwkundige vergunning enkel kan worden verleend voor zover de aanvraag verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften. Dit vloeit voort uit artikel 4.3.1., § 1, 1°, a) VCRO en werd recent nog bevestigd door het Grondwettelijk Hof (met eigen onderlijning):

...

In regel wordt een aanvraag dus beoordeeld conform de stedenbouwkundige voorschriften zoals ze gelden op het ogenblik van de aanvraag. Op deze regel bestaan verschillende afwijkingsmogelijkheden die echter beperkend moeten geïnterpreteerd worden. Er geldt bijgevolg dan ook geenszins een verplichting om gebruik te maken van deze uitzonderingsregels; die in tegendeel restrictief moeten worden toegepast.

Een van de mogelijke afwijkingen van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, is de zg. 'negatieve anticipatie' zoals bedoeld in artikel 4.3.2. VCRO, waarbij een vergunning kan

worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan, ook als de aanvraag voldoet aan de voorschriften die gelden op het ogenblik van de aanvraag. Art. 4.3.2. VCRO, bepaalt het volgende:

...

Naar analogie met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bedoeld in artikel 4.3.1., §2, 2° VCRO, geldt ook voor artikel 4.3.2 VCRO dat deze bepaling allerm minst als een verplichting kan worden geïnterpreteerd en dat verwerende partij derhalve evenmin moet motiveren waarom ze geen toepassing heeft gemaakt van vermelde bepaling. (...)

De deputatie diende bijgevolg geenszins te motiveren waarom ze geen toepassing heeft gemaakt van de mogelijkheid die is voorzien in artikel 4.3.2. VCRO.

Noch artikel 4.3.2. VCRO, noch het zorgvuldigheidsbeginsel of het formeel motiveringsbeginsel zijn geschonden.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“...

(i) Algemeen

54. Artikel 4.3.2 van de VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning kan worden geweigerd indien:

...

Dit is de zgn. negatieve anticipatie. Dit is een afwijkingsmogelijkheid op de vereiste van artikel 4.3.1, 1° van de VCRO dat de aanvraag in overeenstemming moet zijn met de stedenbouwkundige voorschriften.

55. Wat de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel betreft, kan het volstaan te verwijzen naar hetgeen hieromtrent reeds werd uiteengezet bij de weerlegging van de eerste twee middelen (...).

(ii) Toepassing in casu

56. Het is terecht dat artikel 4.3.2 van de VCRO voorziet in een mogelijkheid om de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te weigeren indien deze onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van RUP. Verzoekers tot tussenkomst wensen er evenwel meteen op te wijzen dat dit echter slechts een mogelijkheid betreft en geen verplichting. Verwerende partij beschikt over een discretionaire bevoegdheid om al dan niet gebruik te maken van deze afwijkingsmogelijkheid.

Zo oordeelde Uw Raad reeds hetgeen volgt:

...

57. De artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet verplichten de overheid slechts om in de akte de juridische en feitelijke overwegingen op te nemen die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dit op afdoende wijze.

In casu motiveert verwerende partij duidelijk waarom zij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag inwilligt. De bestreden beslissing bevat dan ook een formele motivering. De formele motiveringsplicht gaat evenwel niet zo ver dat verwerende partij eveneens zou moeten motiveren waarom zij van een bepaalde decretaal voorziene mogelijkheid geen gebruik maakt. ... Bovendien is verwerende partij geenszins verplicht om de motieven van de motieven van haar beslissing weer te geven. De motiveringsplicht

houdt zulks immers niet in. ... De formele motiveringsplicht houdt slechts in dat het bestuur motiveert wat het doet, niet wat het niet doet.

58. *Evenmin kan men voorhouden dat verwerende partij onzorgvuldig zou hebben gehandeld omdat zij geen rekening zou hebben gehouden met het gegeven dat het RUP “Open Ruimte” ten tijde van het nemen van haar beslissing in opmaak was.*

Zowel het verslag van de PSA (...) als de bestreden beslissing (...) vermelden immers uitdrukkelijk dat:

...

Men kan dan ook geenszins voorhouden dat het RUP “Open Ruimte” “niet ter sprake” komt in de bestreden beslissing: dat doet het wel. Het voormelde citaat doelt immers op het RUP “Open Ruimte” aangezien de artikelen 3 en 5 van de stedenbouwkundige voorschriften het RUP “Open Ruimte” prima facie serreteelt op het kwestieuze perceel uitsluiten. Evenmin zijn er andere RUP’s met betrekking tot de percelen van tussenkomende partijen in opmaak of vastgesteld.

Verwerende partij heeft dan ook wel degelijk rekening gehouden met het RUP “Open Ruimte”. Zij oordeelde evenwel – ingevolge de haar toegekende discretionaire bevoegdheid – dat het aangevraagde wel degelijk in overeenstemming was met de goede ruimtelijke ordening. Zij hoefde geenszins te motiveren waarom zij bij deze beoordeling geen toepassing heeft gemaakt van artikel 4.3.2 van de VCRO (...°

59. *De kritiek van verzoekende partijen klemmt overigens des te meer nu de beslissing van eerste verzoekende partij dd. 5 mei 2014 zelf niets vermeldt omtrent het gemeentelijk RUP “Open Ruimte”, terwijl de voorlopige vaststelling ervan dateert van 30 januari 2014. Dit RUP werd pas op 22 januari 2015 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.*

Bovendien zijn verzoekende partijen tijdens de administratieve beroepsprocedure op geen enkele wijze zelf actief tussengekomen. Verzoekende partijen hebben aldus noch in hun eigen beslissing (in eerste aanleg) noch tijdens de hoorzitting (in administratief beroep) gewezen op de inhoud en de verenigbaarheid met het RUP “Open Ruimte”.

...

De verzoekende partij dupliceren:

“ ...

In hun verzoek tot voortzetting repliceren de tussenkomende partijen op dit middel en stellen onder meer dat de formele motiveringsplicht zou inhouden dat een bestuur enkel moet motiveren “wat het doet, en niet wat het niet doet”. Hoe sloganesk deze repliek ook is, ze is juridisch onjuist. De formele motiveringsplicht houdt in dat een bestuur rekening moet houden met alle relevante feitelijke en juridische elementen die hebben geleid tot het nemen van een beslissing. Om in het kader van dit middel te beoordelen of de formele motiveringsplicht is geschonden, dient Uw Raad zich in principe enkel de vraag te stellen: “was het bestaan van het voorlopig vastgestelde RUP Open Ruimte een feitelijk of juridisch relevant gegeven bij het beoordelen van deze vergunningsaanvraag?”. In bevestigend geval, is het duidelijk dat in deze zaak de formele motiveringsplicht werd geschonden omdat de bestreden beslissing er niets over vermeldt.

De verzoekende partijen menen dat die vraag bevestigend moet beantwoord worden en verwijzen in dat verband naar artikel 4.3.2. VCRO. Uit die bepaling blijkt dat decreetgever heeft willen aangeven dat telkens wanneer een RUP voorlopig vastgesteld is, dit –

ongeacht het niet meteen uitvoerbare kracht heeft – desalniettemin steeds een juridisch relevant gegeven is in concrete vergunningsdossiers. Men kan niet in redelijkheid beweren dat in deze zaak het RUP geen (feitelijk dan wel juridisch) relevant gegeven was dat de verwerende partij het in haar motivering diende te betrekken.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de gemeenteraad van de tweede verzoekende partij op 30 januari 2014 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Open Ruimte’ voorlopig heeft vastgesteld. Inmiddels werd dit gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan ook definitief vastgesteld.

De bestreden beslissing werd genomen op 28 augustus 2014 en derhalve na de voorlopige vaststelling van het vermeld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.

Artikel 4.3.2 VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg en dat deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld.

Deze bepaling schrijft niet voor dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Niettemin houdt het zorgvuldigheidsbeginsel in dat de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag rekening moet houden met alle relevante elementen die verband houden met een goede en duurzame ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO bepaalt immers dat bij het beoordelen van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening in het bijzonder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO moeten in acht genomen worden.

De gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat een beleidsdocument is dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur en een langetermijnvisie aangeeft op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Een voorlopig vastgesteld ontwerp van gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan bevat derhalve op geconcretiseerde wijze de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor een deel of delen van het grondgebied van een gemeente.

Uit het voorgaande volgt dat een voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een relevant document is naar goede ruimtelijke ordening en derhalve niet compleet kan genegeerd worden bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag.

3.

Artikel 2.2.14, § 1, tweede lid VCRO bepaalt dat het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan na de voorlopige vaststelling onmiddellijk wordt opgestuurd naar de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen, zodat op het eerste gezicht kan aangenomen worden dat de verwerende partij op de hoogte was en kennis had van het voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Open Ruimte’ bij het beoordelen van het administratief

beroepschrift dat door de verwerende partij werd ontvangen op 28 mei 2014 – en derhalve geruime tijd na de voorlopige vaststelling – en dat heeft geleid tot de bestreden beslissing.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat het voorlopig vastgesteld ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoering in de bestreden beslissing niet ter sprake komt. Er wordt enkel gesteld dat het “goed” niet gelegen is binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan en vervolgens verwezen naar de agrarische bestemming van het gebied, waaruit kan afgeleid worden dat de verwerende partij geen enkele aandacht heeft besteed aan de inhoud van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Open Ruimte’ bij het beoordelen van de betrokken aanvraag.

4.

Het derde middel is in de aangegeven gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Johan VAN LAETHEM en van de bvba VAN LAETHEM INTEGRATED PRODUCE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een bestaande serre met een schaduwhal, voor het slopen van een afzonderlijke serre en voor het bouwen van een bedrijfswoning op de percelen gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Postweg 20 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 345 en 346C.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 augustus 2017 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ