

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-0959
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0446-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-PIETERS-LEEUV2. de gemeente SINT-PIETERS-LEEUV <p>vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer John VAN LAETHEM2. de bvba VAN LAETHEM INTEGRATED PRODUCE <p>vertegenwoordigd door advocaten Jan GHYSELS en Stijn VERBEKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1170 Brussel, Terhulpsessesteenweg 187</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende 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 tussenkommende partij, zaakvoerder van de tweede tussenkommende 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

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende 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 16 april 2019.

Advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaten Jo RAMS en Bruno PERSYN *loco* advocaten Jan GHYSELS en Stijn VERBEKE voeren het woord voor de tussenkomende partijen.

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

III. TUSSENKOMST

1.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 22 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 7 augustus 2018 toe in de debatten.

2.

Overeenkomstig artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet is een tussenkomende partij een rolrecht van 100 euro verschuldigd. Artikel 21, §5, tweede lid DBRC-decreet bepaalt dat het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van de brief waarmee het verschuldigde bedrag wordt meegedeeld, gestort wordt. Indien het rolrecht niet-tijdig gestort is, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

3.

De tussenkomende partijen werden met een aangetekende brief van 13 augustus 2018 verzocht om het rolrecht te betalen.

De Raad dient, desnoods ambtshalve, na te gaan of het verzoekschrift tot tussenkomst ontvankelijk is.

4.

Voorafgaand aan de zitting is aan de partijen meegedeeld dat de vaststelling van de niet-betaling van de rolrechten door de tussenkomende partijen deel zal uitmaken van het mondeling debat op de openbare zitting van 16 april 2019.

In een schriftelijke nota van 15 april 2019 stellen de tussenkomende partijen dat het rolrecht werd betaald op 4 april 2019, dat de niet prompte betaling van de rolrechten de goede werking van de Raad of van de onderliggende procedure niet heeft geschaad, dat de sanctie van niet-ontvankelijkheid disproportioneel is, waarbij ze verwijzen naar enkele arresten van het Grondwettelijk Hof en van het Hof van de Rechten van de Mens *“over overdreven formalisme”*. De tussenkomende partij stellen dat de Raad hetzij op grond van artikel 6 EVRM artikel 21, §5 DBRC-decreet buiten toepassing dient te laten, hetzij suggereren ze de volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof:

“Schendt artikel 21,§5 DBRC de artikelen 10,11 en 13 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 6 EVRM, voor zover het voorziet in een niet-regulariseerbare sanctie van niet-ontvankelijkheid van een verzoek tot tussenkomst bij het uitblijven van de betaling van het verschuldigde rolrecht binnen de door het decreet gestelde termijn van vijftien dagen na ontvangst vanweg de griffie van de beschikking waarbij verzoeker tot tussenkomst op onvoorwaardelijke wijze werd toegelaten in het geding tussen te komen.”

5.

Enkel in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan de decretale sanctie van niet-ontvankelijkheid worden gemilderd, hetgeen de tussenkomende partijen niet aantonen.

In de mate de tussenkomende partijen aanvoeren dat de sanctie van niet-ontvankelijkheid de toegang tot de rechter op een niet-toelaatbare wijze beperkt, kan verwezen worden naar het arrest van het Grondwettelijk Hof, nr. 17/2015 van 12 februari 2015, waarin het volgende wordt overwogen:

“ ...

B.13. De inkorting, van 30 dagen naar 15 dagen, van de termijn waarbinnen het verschuldigde rolrecht na de mededeling door de griffie dient te worden gestort, doet geen afbreuk aan het recht op toegang tot de rechter. De verzoekers beschikken immers over een voldoende lange termijn om aan die verplichting te voldoen, aangezien die termijn pas begint te lopen de dag na de dag van de betekening bedoeld in artikel 4.8.13, § 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en de bestreden bepaling slechts vereist dat de verzoekers binnen die termijn de overschrijving uitvoeren, maar niet dat het verschuldigde rolrecht ook binnen die termijn op de rekening van het Grondfonds toekomt.

...”

Het Grondwettelijk Hof heeft dus reeds uitspraak gedaan over de formaliteit van de betaling van het rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen en geoordeeld dat dit geen afbreuk doet aan het recht op toegang tot de rechter.

Er is dus geen reden om in te gaan op de door de tussenkomende partij gesuggereerde prejudiciële vraag.

6.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 23 januari 2014 dient de eerste tussenkomende partij namens de tweede tussenkomende 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 liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in agrarisch gebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Open Ruimte’ (hierna: RUP ‘Open Ruimte’), goedgekeurd door de verwerende partij op 27 november 2014. De percelen situeren zich in open landbouwgebied met overdruk bouwvrij agrarisch gebied. De tussenkomende partijen hebben dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestreden bij de Raad van State. De vordering tot schorsing werd verworpen bij arrest nr. 231.750 van 26 juni 2015. De vordering tot vernietiging werd verworpen bij arrest nr. 233.844 van 16 februari 2016.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 25 februari 2014 gunstig voor de oprichting van een schaduwhal en ongunstig voor de bouw van de bedrijfswoning. De ongunstige beoordeling luidt als volgt:

“ ...

- *Met betrekking tot de oprichting van een bedrijfswoning met aparte carport heeft de afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling 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 beoordeelt de gevraagde bedrijfswoning als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

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.

...”

De tussenkomenende partijen tekenen tegen die 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 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. Het oprichten van de gevraagde bedrijfswoning wordt als volgt beoordeeld:

“ ...

Beoordeling

...

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.

...

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 andersluidende overwegingen over de aangevraagde bedrijfswoning luiden als volgt:

“ ...

De aanvraag werd geweigerd om reden dat onvoldoende zou worden aangesloten op de bestaande bebouwing. Nochtans dient gesteld dat de bedrijfsground 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.

...”

Bij arrest nr. S/2015/0043 van 14 april 2015 wordt de tenuitvoerlegging van deze beslissing door de Raad geschorst. Met het arrest nr. RvVb/A/1617/1108 van 8 augustus 2017 wordt de beslissing vernietigd. In het vernietigingsarrest wordt onder meer het volgende overwogen:

“ ...

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.

“
...”

2.

Het dossier wordt door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 10 november 2017. De aangevraagde bedrijfswoning wordt opnieuw ongunstig beoordeeld:

“
...”

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. Temeer het RUP in een verstrenging heeft voorzien die ook het onderzoek naar de noodzakelijkheid binnen de bedrijfsvoering oplegt.

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. Er zijn alternatieven denkbaar binnen de bedrijfssite die een betere integratie van een eventueel toelaatbare woning zouden bewerkstelligen, waarbij ook op de interne bedrijfscirculatie kan worden aangesloten. Dit zou de permanente integratie binnen het landbouwbedrijf waarborgen en voorkomen dat een hoog talud moet doorsneden worden voor een nieuwe inkom.

“
...”

Na de hoorzitting van 28 november 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 30 november 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van de schaduwhal en de bedrijfswoning. De carport wordt uit de vergunning gesloten. De overwegingen met betrekking tot de gevraagde bedrijfswoning luiden als volgt:

“
...”

De aanvraag werd geweigerd om reden dat onvoldoende zou worden aangesloten op de bestaande bebouwing. Nochtans dient gesteld te worden 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 doorkruist 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.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 1° en 4.3.6 VCRO in samenhang met de artikelen 3 en 5 van het gemeentelijk RUP “Open Ruimte” definitief goedgekeurd op 25 september 2014 en in ondergeschikte orde 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 zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zetten uiteen:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op een stuk grond dat binnen de contouren valt van het gemeentelijk RUP “Open Ruimte”.

Volgens dat RUP is de ruimtelijke bestemming van de grond “open landbouwgebied met overdruk bouwvrij agrarisch gebied” waarbinnen alle voorschriften van het artikel 3 blijven gelden, maar de bebouwing aan beperkingen is onderworpen.

Art. 3.1.1 bepaalt dat het open landbouwgebied bestemd is voor grondgebonden agrarische bedrijven. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. De volledige zone kan worden ingericht met het oog op de landbouwexploitatie van het gebied rekening houdend met het gewenste open landschapsbeeld (art. 3.2.2). Dit houdt in dat de aanwezige vergezichten en het typische plateaulandschap moeten bewaard en versterkt worden. Verder mag de bebouwing in functie van de landbouw enkel gerealiseerd worden op een perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg of met een rechtmatig aangelegde toegang tot een voldoende uitgeruste weg. Een maximale bundeling van de bebouwing

moet steeds nagestreefd worden en deze moet landschappelijk ingepast worden door middel van gepaste architecturale vormgeving en materialen, erfbeplanting en groene omkadering. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

De overdruk 'bouvvrij agrarisch gebied' voegt hier aan toe dat het oprichten van gebouwen en constructies niet is toegelaten. Daaraan is echter ook meteen een uitzonderingsbepaling toegevoegd voor bestaande landbouwbedrijfzetels. Deze bepaalt het volgende:

'Bestaande bebouwing en verhardingen verbonden aan grondgebonden landbouwexploitatie kunnen behouden blijven, verbouwd worden en instandhoudingswerken kunnen uitgevoerd worden. Herbouw en uitbreiding van bestaande landbouwbedrijfzetels zijn toegelaten indien bij de vergunningsaanvraag kan aangetoond worden dat deze geen fundamentele afbreuk doet aan de doelstellingen van de onderliggende bestemming.'

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. 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.

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.

Zowel de artikelen 4.3.1. en 4.3.6. van de VCRO en de artikelen 3 en 5 van de verordenende bepalingen van het RUP "Open Ruimte" zijn "wettelijke" normen. Ze zijn bindend voor het bestuur en laten dus geen ruimte voor een discretionaire inschatting door het bestuur.

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:

“(…) Gebruikelijk gebeurt dit aan de straat. Hier is aan de Paul Veldekenstraat, 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 doorkruist worden om de woning te bereiken. Een dergelijke opvatting maakt ook dat de bedrijfsgebouwen en gronden niet optimaal aaneengesloten kunnen 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.”

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 inplanten van een woning die niet geïntegreerd is in de woning desalniettemin “aanvaardbaar acht”. De deputatie maakt een opportuniteitsbeoordeling 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 de wet 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.

In de eerdere deputatiebeschrijving van 28 augustus 2014 werd een volledig identieke motivering gegeven om de integratie van de woning in het bedrijf te motiveren.

Zoals gesteld in het vernietigingsarrest d.d. 08 augustus 2017 van uw Raad kan uit deze overwegingen 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.

Verzoekende partijen vestigen de aandacht van uw Raad op het feit dat art. 3.2. van de stedenbouwkundige bepalingen van het RUP “OPEN RUIMTE” de voorwaarde dat de woning van de exploitanten enkel mag toegelaten worden in het betrokken gebied “voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaakt”, zoals tevens bepaald is in artikel 11 van het Inrichtingsbesluit, heeft behouden.

Artikel 11 Inrichtingsbesluit bepaalt:

“... 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 ...”.

Art. 3.2. Verordenende bepalingen van het RUP “OPEN RUIMTE” stelt:

“Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken”.

Dit blijkt trouwens overduidelijk niet enkel uit het advies van de PSA doch ook uit de motiveringen van de deputatie zelf.

De deputatie heeft in haar nieuwe beslissing na het vernietigingsarrest van uw Raad haar identieke oude motivering hernomen, enkel de voorwaarde dat de bedrijfswoning niet afgesplitst mag worden, werd weggelaten. Het weglaten van deze voorwaarde neemt evenwel niet weg dat niet vastgesteld werd dat de woning een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf.

Verzoekende partijen sluiten zich aan bij de motivering van de PSA:

...

Ook de aanvrager is van oordeel dat gelet op de strenge stedenbouwkundige voorschriften van het RUP "Open Ruimte" de deputatie zal genoodzaakt zijn het bouwen van de bedrijfswoning te weigeren zoals blijkt uit het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring van het RUP "Open Ruimte" dat de aanvrager op 20 maart 2015 bij de Raad van State heeft ingediend (randnummers 48 en 49).

De deputatie heeft zonder enige bevoegdheid ter zake beslist dat de stedenbouwkundige voorschriften van de artikelen 3 en 5 van het gemeentelijk RUP "Open Ruimte", goedgekeurd op 25 september 2014 (ondergeschikt van artikel 11 van het Inrichtingsbesluit) en art. 4.3.6. VCRO buiten toepassing kunnen worden gelaten, hetgeen een miskennis uitmaakt van die bepalingen evenals van 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 deputatie miskent flagrant het vernietigingsarrest van uw Raad d.d. 08 augustus 2017.
...

De verwerende partij repliceert:

" ...

Met het arrestnummer RvVB/A/1617/1108 van 8 augustus 2017 vernietigt de Raad voor Vergunningsbetwistingen het eerdere besluit van de deputatie om volgende reden:

...

De Raad kan worden gevolgd waar zij stelt dat 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, of dat dit mogelijks zelfs contradictorisch lijkt. Om die reden heeft de deputatie de betrokken voorwaarde dan ook geschrapt.

Dit neemt echter niet weg dat uit de motivering van de bestreden beslissing duidelijk blijkt om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de deputatie van oordeel is geweest dat de voorgestelde inplanting van de woning 'aanvaardbaar' is in het licht van de vereiste dat de bedrijfswoning een integrerend deel moet uitmaken van het bedrijf. Dit blijkt duidelijk uit punt 5.6. 'Beoordeling', paragraaf c) van de bestreden beslissing:

..."

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota niets wezenlijks meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In essentie betwisten de verzoekende partijen de beoordeling in de bestreden beslissing dat de aangevraagde bedrijfswoning voldoet aan de vereiste van een geïntegreerde inplanting. De verzoekende partijen verwijzen onder meer naar het vernietigingsarrest van de Raad waarin werd geoordeeld over de vorige beslissing van de verwerende partij en stellen dat er in de bestreden beslissing op een identieke wijze wordt gemotiveerd.

2.

Het wordt niet betwist dat de aangevraagde bedrijfswoning moet voldoen aan de vereiste van een geïntegreerde inplanting.

De Raad kan enkel vaststellen dat de motivering in de bestreden beslissing die is aangehaald in de feitenuiteenzetting, identiek is aan de motivering in de vorige vernietigde beslissing van de verwerende partij.

Deze motivering werd in het vernietigingsarrest, eveneens aangehaald in de feitenuiteenzetting, ondeugdelijk bevonden. Het enige verschil is dat de verwerende partij thans geen voorwaarde meer oplegt dat *“de woning (niet) mag (...) afgesplitst worden van de bedrijfssite”*.

In de antwoordnota wordt daar een verklaring voor gegeven. De verwerende partij stelt dat ze het ermee eens is dat deze voorwaarde niet gelijk staat, en zelfs mogelijk contradictorisch is, met de vaststelling dat voldaan is aan de vereiste van een geïntegreerde inplanting van een bedrijfswoning. Ze stelt dat de voorwaarde om die reden werd geschrapt.

Voor het overige citeert de verwerende partij de motieven in de bestreden beslissing, stellende dat daaruit duidelijk blijkt waarom ze van oordeel is dat voldaan is aan de vereiste van een geïntegreerde inplanting. Uit deze stelling kan niet anders dan worden afgeleid dat de verwerende partij het klaarblijkelijk niet eens is met de vernietigingsmotieven van het arrest nr. RvVb/A/1617/1108 van 8 augustus 2017. In dit arrest werd immers, over de identieke motivering, vastgesteld dat uit de overwegingen weliswaar kan 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. Noch het feit dat de verwerende partij het niet eens is met deze beoordeling, noch het feit dat er thans geen voorwaarde meer wordt opgelegd dat de bedrijfswoning niet mag afgesplitst worden, is een reden om anders te oordelen.

Indien een vergunningverlenende overheid vaststelt dat niet voldaan is aan een noodzakelijke vereiste om een vergunning te verlenen, dan dient ze de vergunning te weigeren en ze niet alsnog aanvaardbaar achten omwille van een *“bijzondere situatie”*.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste gelegd te worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De kosten van het beroep, met inbegrip van de door de verzoekende partijen gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, dienen ten laste gelegd te worden van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer John VAN LAETHEM en de bvba VAN LAETHEM INTEGRATED PRODUCE is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 november 2017, waarbij aan de eerste tussenkomende partij, zaakvoerder van de tweede tussenkomende partij, een 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 termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 mei 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ