

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0643 van 5 november 2013
in de zaak 1011/0077/A/8/0059

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 september 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 juli 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer [REDACTED] (hierna de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 22 april 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een loods voor viskweekvijvers.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 20 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 19 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een loods voor viskweekvijvers op een terrein gelegen te [REDACTED], kadastraal gekend [REDACTED]”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Een soortgelijke aanvraag voor het oprichten van een serre met viskweekvijvers werd in fase van beroep bij de verwerende partij vergund in zitting van 1 september 2005.

Het hoger beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van de verwerende partij werd bij ministerieel besluit van 22 juni 2006 ingewilligd.

De beslissing van de verwerende partij houdende de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning, werd bijgevolg vernietigd.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vernietigde verkaveling.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 4 maart 2010 een gunstig advies uit.

De brandweer van Wetteren brengt op 22 maart 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne weigert op 22 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. De weigeringsbeslissing van het college

van burgemeester en schepenen is gebaseerd op het negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 12 april 2010. Dit advies luidt als volgt:

"...

Overwegende dat de vissen klein aangekocht worden en opgekweekt, met de bedoeling ze te verkopen.

Overwegende dat dit bedrijf een commercieel karakter heeft.

Overwegende dat de aanvraag niet in functie staat van een agrarische en/of para-agrarisch bedrijf.

Overwegende dat de loods vrij diep in het agrarisch gebied wordt ingeplant.

Dat deze inplanting een negatieve ruimtelijke weerslag heeft op de nog onaangetaste agrarische bestemming.

Overwegende dat de aanvraag in strijd te beschouwen is met de bestemming van het agrarisch gebied en met de goede ruimtelijke ordening.

Overwegende dat de aanvraag derhalve vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet kan aanvaard worden.

..."

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 20 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 juli 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in een agrarisch gebied.

Volgens het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, wordt in artikel 11.4.1. bepaald dat: "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."

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

(...)

2.5.2 De juridische aspecten

Het gevraagde maakt deel uit van een bedrijf dat gespecialiseerd is in de aanleg van

japanse tuinen en koi-vijvers en de verkoop van koi. De vissen worden door appellant klein aangekocht en worden op het bedrijf opgekweekt, met de bedoeling ze te verkopen, hetzij via de website, op foto of aan particulieren. Het bedrijf heeft bijgevolg een commercieel karakter, zodat de aanvraag niet in functie staat van een agrarische en/of para-agrarisch bedrijf.

Er dient geconcludeerd dat het gevraagde kadert in een bedrijf dat als tuinaanlegbedrijf en koiverkooppunt dient beschouwd te worden, maar dat dit bedrijf niet voldoende planten of bomen kweekt om het in toepassing van art. 4.4.9. van de codex (m.b.t. de clichering) voor vergunning in aanmerking te komen.

Naar aanleiding van een vorige, vergelijkbaar dossier met betrekking tot het bouwen van een serre met kweekvijvers werd bij het ministerieel besluit tot inwilliging van het beroep tegen de beslissing van de deputatie, hierover volgend standpunt ingenomen:

“Het gaat niet om een agrarisch of para-agrarisch bedrijf. Het bedrijf is gespecialiseerd in de aanleg van koi-vijvers en Japanse tuinen. De aanvrager verkoopt onder meer filterinstallaties voor vijvers die op maat worden gemaakt in een eigen atelier. In functie van de aanleg van Japanse tuinen, koopt hij planten aan, die worden opgekweekt en in vorm gesnoeid. Deze Japanse tuinvormbomen waarvan hij een ruim assortiment heeft worden dan doorverkocht aan particulieren. De aanvrager verkoopt tevens ornamenten en beregeningsinstallaties. Hieruit blijkt dat tuinaanleg een belangrijke activiteit is van de aanvrager. Een tuincenter kan echter niet als een agrarisch of para-agrarisch bedrijf beschouwd worden:

De vissen worden klein aangekocht en opgekweekt met de bedoeling ze te verkopen. Dus ook deze activiteit heeft een commercieel karakter

...

De hoofdactiviteit is immers de verkoop van vissen aan particulieren alsook de aanleg van vijvers en Japanse tuinen bij particulieren.

Dit is niet verenigbaar met de bestemming agrarisch gebied.

...”

De voorliggende aanvraag is strijdig met de bestemming van het agrarisch gebied en kan aldus vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaard worden.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

2.5.3. De goede ruimtelijke ordening

Verdere opportuniteitsafwegingen zijn echter niet meer relevant, gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.

...”

Na de hoorzitting van 13 juli 2010 beslist de verwerende partij op 29 juli 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

2.5.2. De juridische aspecten

De aanvraag werd gunstig geadviseerd vanuit de afdeling Duurzame Landbouw - ontwikkeling Oost-Vlaanderen. Zij vermelden niet dat het zou gaan om een zonevreemde

uitbating, en stellen dat er geen landbouwstructuren worden geschaad.

Het gevraagde maakt deel uit van een bedrijf dat gespecialiseerd is in de aanleg van japanse tuinen en koi-vijvers en de verkoop van koi. De vissen worden door appellant klein aangekocht en worden op het bedrijf opgekweekt, met de bedoeling ze te verkopen, hetzij via de website, op foto of aan particulieren. Er is hier bijgevolg sprake van piscacultuur, wat als para-agrarische activiteit beschouwd kan worden.

Het gegeven dat de kweek van de vissen gebeurt met het oog op de verkoop, kan vergeleken worden met het opkweken van kuiken, biggen, ... , een praktijk die niet vreemd is binnen de landbouw. De voorgestelde para-agrarische activiteit vertoont eveneens gelijkenissen met andere binnen het agrarisch gebied toegelaten kweekprojecten als daar zijn stoeterijen, die ook niet louter voor de vleesproductie paarden opkweken, of hondenkennels, waar het eindproduct evenmin in de voedselketen opgenomen wordt.

Er dient geconcludeerd dat het voorgestelde gebouw in functie staat van een para-agrarische activiteit.

Uit de plannen blijkt duidelijk dat het gevraagde niet in functie staat van de andere activiteiten van appellant -tuinaanleg- gelet op het voorzien van 5 vijvers en bijhorende filterinstallaties. Op dit punt kan bijgevolg niet gesteld worden dat het gevraagde in functie staat van een tuincenter maar wel degelijk van piscacultuur.

2.5.3. De goede ruimtelijke ordening

Het voorgestelde gebouw integreert zich goed op de bestaande kavel, onder meer door een aangepast materiaalgebruik en door de voorziene hoogtes. Het betreft een uitbreiding van een bestaand vergund bedrijf, zodat er geen sprake is van een nieuwe aansnijding van het agrarisch gebied.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan.

Overwegende dat appellant de wens uitgedrukt heeft om gehoord te worden; dat bijgevolg alle partijen in hoorzitting van 13 juli 2010 werden uitgenodigd;

Gehoord op dinsdag 13 juli 2010, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Hilde Bruggeman, de heer Jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar; Appellant: de heer [REDACTED];

besluit

Artikel 1 : *Het beroep ingesteld door dhr [REDACTED] wordt ingewilligd.*

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij werd door de verwerende partij met een aangetekende brief van 6 augustus 2010 in kennis gesteld van de beslissing van 29 juli 2010 van de deputatie van de provincieraad van Oost- Vlaanderen.

Het beroep, door de verzoekende partij ingesteld met een aangetekende brief van 7 september 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977 alsmede van artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van artikel 4.4.9, §1 VCRO, van artikel 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De eigendom, waarop de bestreden vergunningsbeslissing betrekking heeft, is gelegen te [REDACTED], ten kadaster gekend onder [REDACTED].

Deze eigendom is volgens de planologische bepaling van het bij K.B. van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in een agrarisch gebied.

Overeenkomstig art. 11.4.1. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn agrarische gebieden 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 verblijfsgellegenheid 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 op tenminste 300m van een woongebied of op tenminste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet

in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van art. 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De bestreden beslissing verleent de vergunning voor het bouwen van een loods met viskweekvijvers.

Het vergunde maakt deel van een bedrijf dat gespecialiseerd is in de aanleg van Japanse tuinen en Koi-vijvers en de verkoop van Koi. De vissen worden klein aangekocht en opgekweekt met de bedoeling ze te verkopen, hetzij via de website, op foto of aan particulieren.

Het gaat dan ook om een bedrijf met een commercieel karakter, zodat de verleende vergunning niet in functie staat van een agrarisch en / of para-agrarisch bedrijf.

Zoals onder de feiten weergegeven, werd eerder reeds een gelijkaardige aanvraag, weze het onder de vorm van het bouwen van een serre met kweekvijvers uiteindelijk geweigerd. De eind 2004 ingediende vergunning werd bij besluit van 31 maart 2005 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Laarne geweigerd. Het beroep van de heer [REDACTED] werd bij besluit van 1 september 2005 van de Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning werd verleend volgens ingediend plan. De Gemachtigde Ambtenaar tekende evenwel beroep aan tegen deze beslissing. Bij Ministerieel Besluit van 22 juni 2006 van de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening werd het beroep van de Gemachtigde Ambtenaar ingewilligd en werd de beslissing van 1 september 2005 van de Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen vernietigd.

*De motivering van dit weigeringsbesluit is vandaag nog steeds actueel en relevant. Een commercieel bedrijf hoort niet thuis in een agrarisch gebied.
(...)*

De thans vergunde aanvraag is gelijkaardig. De aangevraagde loods verschilt enkel een beetje in afmetingen. Het doel en de invulling blijft hetzelfde.

Niettegenstaande in de bestreden beslissing wordt erkend dat “de vissen door appellant klein (worden) aangekocht en op het bedrijf (worden) opgekweekt met de bedoeling ze te verkopen, hetzij via de website, op foto of aan particulieren”, wordt toch gesteld dat “er hier bijgevolg sprake (is) van pisca-cultuur, wat als para-agrarische activiteit beschouwd kan worden”.

De Deputatie is van oordeel dat de kweek van de vissen, met het oog op de verkoop, kan vergeleken worden met het opkweken van kuiken, biggen, ..., “een praktijk die niet vreemd is binnen de landbouw”.

Dergelijke vergelijking gaat helemaal niet op. Over de aard van de activiteiten van de heer [REDACTED] valt er niet te twifelen.

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd terecht benadrukt dat een bedrijf dat als tuinaanlegbedrijf en koiverkooppunt dient beschouwd te worden, niet thuishoort in het agrarisch gebied.

De bestreden vergunning schendt dan ook de in het middel ingeroepen bepalingen.

Het eerste middel is dan ook volkomen gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt :

“ ...

Verzoeker stelt dat het bedrijf waarvan een uitbreiding via het bouwen van een loods wordt beoogd geen agrarisch bedrijf is, doch eerder een commercieel bedrijf. Dienvolgens is er een legaliteitsbelemmering aanwezig voor het vergunnen van het bouwen van een zonevreemde loods.

Verzoeker verwijst voor de beoordeling van het al dan niet zone-eigen zijn van het bedrijf naar een eerder Ministerieel Besluit van 22 juni 2006 aangaande een eerdere aanvraag voor een loods op het perceel.

De deputatie beslist echter over huidige aanvraag, gesteund op het advies van de instantie Duurzame Landbouw - ontwikkeling Oost-Vlaanderen dat er in casu wel degelijk sprake is van een zone-eigen, para-agrarische activiteit
(...)

Het kweken van de vissen is de aanwezige hoofdfunctie. Ook de nieuw aangevraagde loods staat volledig in kader van deze exploitatie. Door de op plan voorziene inrichting en uitvoering van de loods bestaat geenszins het gevaar dat deze voor andere doeleinden wordt opgericht.

Dat er naast de hoofdactiviteit van aanvrager ook nog een commerciële nevenactiviteit aanwezig is, doet geenszins ter zake en houdt niet in dat niet langer van een para-agrarische activiteit kan gesproken worden. Dit werd reeds veelvuldig door de Raad van State bevestigd.
(...)

Uit bovenvermelde rechtspraak blijkt duidelijk dat de deputatie naar alle redelijkheid heeft geoordeeld dat een piscacultuur een para-agrarische, en dus zone-eigen bedrijvigheid is, en dat het commerciële aspect daarvan ondergeschikt en niet bepalend is.

Zodoende kon de vergunning voor de bouw van een loods in het kader van een para-agrarische activiteit wettig worden afgeleverd.

Daarenboven is de beoordeling of een activiteit al dan niet para-agrarisch is, een zuiver feitelijke en inhoudelijk inschatting, hetgeen aan de vergunningverlenende overheid toekomt, en waarvoor Uw Raad in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht niet bevoegd is zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid.
(...)

Naar analogie geldt deze redenering eveneens voor Uw Raad.

Het is duidelijk dat de deputatie op grond van correcte feitelijke gegevens (dit wordt niet betwist) in alle redelijkheid tot een afdoende gemotiveerd besluit is gekomen.

Het eerste middel is niet gegrond.

...”

3.

De verzoekende partij repliceert:

“... ”

2. In de antwoordnota stelt verwerende partij dat er in casu wel degelijk sprake is van een zone-eigen para-agrarische activiteit. Het kweken van de vissen is de aanwezige hoofdfunctie.

Dat er naast de hoofdactiviteit van de aanvrager ook nog een commerciële nevenactiviteit aanwezig is, doet volgens verwerende partij geenszins terzake en houdt niet in dat niet langer van een para-agrarische activiteit kan worden gesproken. Verwerende partij verwijst hiervoor naar een aantal arresten van de Raad van State.

3. Uit de feitelijke gegevens van het dossier blijkt helemaal niet dat het kweken van de vissen de aanwezige hoofdfunctie is met een commerciële nevenactiviteit. In tegendeel.

Zoals in het Ministerieel Besluit van 22 juni 2006 van de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, waarbij een gelijkaardige aanvraag van de heer [REDACTED] werd geweigerd, wordt gesteld, is het bedrijf “gespecialiseerd in de aanleg van koivijvers en Japanse tuinen. De aanvrager verkoopt onder meer filterinstallaties voor vijvers die op maat worden gemaakt in een eigen atelier. In functie van de aanleg van Japanse tuinen koopt hij planten aan, die worden opgekweekt en in vorm gesnoeid. Deze Japanse “tuinvormbomen”, waarvan hij een ruim assortiment heeft, worden dan verkocht aan particulieren. De aanvrager verkoopt tevens ornamenten en beregeningsinstallaties. Hieruit blijkt dat tuinaanleg een belangrijke activiteit is van de aanvrager. Een tuincenter kan echter niet als een agrarisch of para-agrarisch bedrijf beschouwd worden. (...) De hoofdactiviteit is immers de verkoop van vissen aan particulieren alsook de aanleg van vijvers en Japanse tuinen bij particulieren”.

Rekening houdend met deze concrete elementen van het dossier, die in het huidig aanvraagdossier niet verschillend zijn, is de verwijzing naar de door verwerende partij ingeroepen rechtspraak van de Raad van State niet relevant. Het gaat in casu uitgesproken over een commerciële (hoofd)activiteit.

Zoals in de arresten van de Raad van State (nrs. 206.073 van 29 juni 2010 en nr. 205.207 van 15 juni 2010) gesteld is uw Raad wel degelijk bevoegd “om na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen”.

De beoordeling van deze concrete gegevens in de bestreden beslissing is volledig in strijd met de gegevens vermeld in het Ministerieel Besluit van 22 juni 2006.

Dit Ministerieel Besluit werd door de aanvrager niet aangevochten met een annulatieberoep bij de Raad van State.

Ook in het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar wordt terecht benadrukt dat het bedrijf, dat als tuinaanlegbedrijf en Koiverkooppunt dient beschouwd te worden, niet thuishoort in het agrarisch gebied.

4. Het eerste middel is dan ook volkomen gegrond.

... ”

Beoordeling door de Raad

Het ministerieel besluit van 22 juni 2006, waarbij in het kader van de vorige aanvraag de beslissing van de verwerende partij die de stedenbouwkundige vergunning had toegekend, werd vernietigd, motiveert de beslissing tot vernietiging als volgt:

“ ...

9° Het gaat niet om een agrarisch of para-agrarisch bedrijf. Het bedrijf is gespecialiseerd in de aanleg van koivijvers en Japanse tuinen. De aanvrager verkoopt o.m. filterinstallaties voor vijvers die op maat worden gemaakt in een eigen atelier. In functie van de aanleg van Japanse tuinen, koopt hij planten aan, die worden opgekweekt en in vorm gesnoeid.

Deze Japanse “tuinvormbomen”, waarvan hij een ruim assortiment heeft, worden dan verkocht aan particulieren. De aanvrager verkoopt tevens ornamenten en beregeningsinstallaties. Hieruit blijkt dat tuinaanleg een belangrijke activiteit is van de aanvrager. Een tuincenter kan echter niet als een agrarisch of para-agrarisch bedrijf beschouwd worden.

De vissen worden klein aangekocht en opgekweekt met de bedoeling ze te verkopen. Dus ook deze activiteit heeft een commercieel karakter. De afdeling land bevestigt trouwens in haar advies van 27.01.2005 dat het een commercieel gericht bedrijf is (verkoop van vissen en alles wat ermee te maken heeft). Destijds kon het houden van koi's nog gezien worden als een hobby, door de uitbreiding van het bedrijf met een grote serre voor viskweekvijvers evolueert het bedrijf van een kleinschalig bedrijfje met de nadruk op het kweken naar een grote onderneming met de nadruk op de verkoop. De hoofdactiviteit is immers de verkoop van vissen aan particulieren alsook de aanleg van vijvers en Japanse tuinen bij particulieren. Dit is niet verenigbaar met de bestemming agrarisch gebied.

10° De serre wordt vrij diep in het agrarisch gebied ingeplant. Deze inplanting heeft een negatieve ruimtelijke weerslag op de nog onaangetaste agrarische omgeving.

11° Door de nieuwe kweekvijvers wordt de totale oppervlakte ingenomen door vijvers verdubbeld. Er is teveel bebouwing op het terrein. Door het bouwen van een serre wordt het open homogeen agrarisch gebied aangetast.

Overwegende dat de aanvraag zowel strijdig is met de bestemming van het gebied als met een goede ruimtelijke ordening; dat ze bijgevolg niet voor vergunning vatbaar is; dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar dient ingewilligd te worden;

...”

De verwerende partij stelt dat de huidige aanvraag niet identiek is aan de voorgaande die werd geweigerd, en met name dat de beoogde loods in omvang sterk is gereduceerd. De Raad stelt vast dat de huidige aanvraag betrekking heeft op een loods met een breedte van 23 m en een diepte van 15,10 m en een nokhoogte voorzien op 4,30 m. De vorige aanvraag had betrekking op een loods van 28,30 m breedte, 13,05 m diepte en een nokhoogte van 5,77 m. De oppervlakte van de loods nagenoeg is identiek, weliswaar met een lagere nokhoogte.

De geringe wijziging van het bouwvolume doet echter niets af aan het feit dat het voorwerp van de aanvraag quasi identiek, minstens gelijkaardig is aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarover definitief uitspraak werd gedaan door het ministerieel besluit van 22 juli

2006, waarbij de beslissing van 1 september 2005 van de verwerende partij houdende toekenning van een vergunning aan de aanvrager werd vernietigd. Uit het aanvraagdossier blijkt duidelijk dat zowel de huidige als de vorige aanvraag strekt tot het bouwen van een loods voor viskweekvijvers, dienstig voor de bedrijfsactiviteiten van de aanvrager.

Overigens erkent de verwerende partij expliciet dat het gaat over een soortgelijke aanvraag voor het oprichten van een serre met viskweekvijvers.

Het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt eveneens dat, gelet op de aard van de activiteit van de aanvrager, de nadruk ligt op de particuliere verkoop van de koi's, en zulks dient beschouwd te worden als commercieel en niet verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied en dat verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant zijn, gelet op de aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om te oordelen of de bouwaanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening, doch binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften. In de uitoefening van het wettigheidstoezicht is de Raad bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van de vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De afwijzende beslissing die in laatste aanleg genomen is in het kader van de voorgaande gelijkaardige aanvraag en het voorliggend andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in huidige aanvraag noopten de verwerende partij ertoe des te meer aandacht te besteden aan het werkelijk voorwerp van de aanvraag en de verenigbaarheid ervan met de toepasselijke bestemmingsvoorschriften. Dit moet blijken uit de motivering van de vergunningsbeslissing, die des te meer concreet en precies moet zijn.

Een vergunningsbeslissing moet duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt. Deze redenen moeten bovendien afdoende zijn.

De verwerende partij kan zich er niet toe beperken te verwijzen naar het gunstig advies van het departement Landbouw en Visserij.

De Raad stelt vast dat het advies van de afdeling Land in de vorige aanvraag eveneens gunstig was en niettemin geleid heeft tot het weigeren van de vergunning.

Uit het technisch verslag van de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw van de provincie Oost-Vlaanderen van 15 juli 2005, opgesteld in het kader van de vorige aanvraag, blijkt dat een onderzoek werd uitgevoerd. Dit onderzoek heeft toen aangetoond dat het bedrijf vijf dagen per week door particulieren kan worden bezocht; voorts werd vastgesteld dat er in feite geen vissen worden gekweekt, maar aangekocht worden in Japan, waarna ze in quarantaine worden geplaatst en vervolgens voor de verkoop aan particulieren worden aangeboden of verder opgekweekt. Volgens voormeld verslag ligt de nadruk op particuliere verkoop en gaat het om een commerciële activiteit die niet verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften.

De verwerende partij motiveert niet afdoende in concreto waarom volgens haar de huidige aanvraag moet beschouwd worden als pisca-cultuur, hetgeen volgens verwerende partij behoort tot een para-agrarische activiteit, en in welke mate de huidige aanvraag dan wel verschillend is

van de vorige, waarvan in laatste aanleg is beslist dat deze in strijd is met de gewestplanbestemming.

De verwerende partij toont bovendien niet aan waarop zij zich baseert om te stellen dat het kweken van vissen de aanwezige hoofdfunctie is, terwijl uit de vorige aanvraag en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de nadruk van het bedrijf ligt op de verkoop van vissen aan particulieren, alsook de aanleg van vijvers en Japanse tuinen bij particulieren.

De verwerende partij verwijst naar de plannen om te stellen dat het gevraagde niet in functie staat van de andere activiteiten van de aanvrager (tuinaanleg), doch toont niet aan in welke mate zulks effectief uit de plannen blijkt.

Gelet op de voorgaande weigeringsbeslissing en het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, diende de verwerende partij de beoordeling van de aanvraag en derhalve haar beslissing des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te motiveren, wanneer zij een andersluidend standpunt wenste in te nemen. Als zodanig is de verwerende partij niet op een redelijke en zorgvuldige wijze tot de conclusie kunnen komen dat de huidige aanvraag ressorteert onder een para-agrarische activiteit.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij bij de beoordeling en de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende gewestplanbestemming artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO alsmede artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit heeft geschonden, alsmede de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel en het (materiële) motiveringsbeginsel.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 juli 2010, waarbij aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een loods voor viskweekvijver op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. .
4. Er zijn geen kosten van beroep verschuldigd, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 5 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,

 met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc VAN ASCH