

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0593
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0212-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-MARTENS-LATEM vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKÉ, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	LANDBOUWVENNOOTSCHAP WEYTENS , met keuze van woonplaats te 9800 Deinze, Karmstraat 8.

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 december 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 13 oktober 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 9 juli 2012 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde verleend voor de herlocalisatie van een bestaand landbouwbedrijf met oprichting van een rundveestal, machineloods, sleufsilo's, mestvaalt en een bedrijfswoning op een perceel gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Broekstraat 63A, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 489.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 21 maart 2017 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 15 mei 2018.

Advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE voert het woord voor tussenkomende partij.

De zaak wordt ter zitting uitgesteld, waarbij in het proces-verbaal van de zitting het volgende wordt geacteerd:

“Verzoekende partij merkt op dat het bouwperceel en de omliggende landbouwpercelen ondertussen zouden zijn verkocht aan een derde partij, die niet betrokken is in de procedure. Tussenkomende partij stelt hieromtrent vooralsnog geen duidelijkheid te kunnen verschaffen. De zaak wordt op verzoek van alle partijen uitgesteld naar de zitting van 28 augustus 2018 om 13h30, teneinde hen toe te laten om desgevallend standpunt in te nemen inzake de implicaties van deze verkoop op huidige procedure.”

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging opnieuw op de openbare zitting van 28 augustus 2018.

Advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Bram DE SMET *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE voert het woord voor tussenkomende partij.

De zaak wordt ter zitting uitgesteld, waarbij in het proces-verbaal van de zitting het volgende wordt geacteerd:

“Het dossier wordt door partijen ten gronde gepleit op de zitting van 28 augustus 2018, maar wordt met het oog op inberaadname uitgesteld naar de zitting van 16 oktober 2018, gezien verzoekende partij volhardt in haar argument dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft ondertussen zijn verkocht, waarbij zij aangeeft dat zij ten bewijze hiervan op korte termijn stukken zal kunnen voorleggen.”

In navolging hiervan bezorgt verzoekende partij met een aangetekende brief van 25 september 2018 en per e-mail (met kopie aan de betrokken partijen) stukken ten bewijze van de verkoop van het bouwperceel, evenals haar standpunt met betrekking tot de implicaties hiervan op (de wettigheid van) de bestreden vergunning. Tussenkomende partij erkent per e-mail van 12 oktober 2018 *“dat er een verkoop heeft plaatsgevonden”*, en stelt *“dat een verkoop geen afbreuk doet aan zijn belang bij de vergunning”*. Verwerende partij reageert eveneens per e-mail van 12 oktober 2018, zonder inhoudelijk standpunt in te nemen omtrent de implicaties van de verkoop van het bouwperceel op de vernietigingsprocedure.

5.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging opnieuw op de openbare zitting van 16 oktober 2018.

Verzoekende partij, verwerende partij en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk. De debatten worden gesloten en de zaak wordt in beraad genomen.

6.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Tussenkomen partij dient op 30 maart 2012 bij verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de herlocalisatie van een bestaand landbouwbedrijf met oprichting van een rundveestal, machineloods, sleufsilo's, mestvaalt en een bedrijfswoning”*.

Voorafgaandelijk aan de aanvraag verleent verzoekende partij op 21 januari 2008 een negatief stedenbouwkundig attest voor de herlocalisatie van een volwaardig landbouwbedrijf, waarbij het volgende word gesteld:

“ ...

Principieel is de aanvraag in overeenstemming met de gewestplanbestemming. Uit het advies van zowel het departement Landbouwwontwikkeling als van het College blijkt dat de inplanting van een nieuwe vestiging op deze locatie niet opportuun is.

...”

De milieuvergunning voor het landbouwbedrijf met bedrijfswoning wordt op 29 oktober 2009, in het kader van het administratief beroep van tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij, door verwerende partij verleend, mits naleving van een aantal uitbatingsvoorwaarden.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in agrarisch gebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 april 2012 tot en met 5 mei 2012, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 2 mei 2012 ongunstig:

“ ...

Er wordt vooreerst verwezen naar het advies van 24 oktober 2007. Met de voorliggende aanvraag is het nog steeds niet duidelijk of de medevennoot effectief en voltijds op het bedrijf aanwezig is. Landbouwer zijn in HOOFDBEROEP is een voorwaarde vooraleer er kan overgegaan worden tot het oprichten van een nieuwe inplanting.

...”

Verzoekende partij weigert op 9 juli 2012 de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar:

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een nieuwe landbouwvestiging en is aldus principieel in overeenstemming met de bestemmingsplannen voor het gebied.

De aanvraag wordt omschreven als herlocalisatie van een bestaand landbouwbedrijf. Uit de aanvraag komt niet duidelijk naar voor welke richting de verdere uitbating zal uitgaan. Ofwel gaat het over de opstart van een volledig nieuw bedrijf. Als reden van de verplaatsing van het bedrijf wordt opgegeven dat het bestaand bedrijf zone-vreemd is: enerzijds woonuitbreidingsgebied en anderzijds ontwikkelingszone voor KMO. Hiermee suggereert de aanvrager dat op korte of middellange termijn de landbouwactiviteit op deze locatie volledig zal verdwijnen. De landbouwvennootschap wordt gedragen door een pensioengerechtigd echtpaar en hun zoon, laatste in hoofdberoep uitbater van een slagerij met woonplaats Menen. Hieruit kan worden afgeleid dat de landbouwactiviteit niet in hoofdberoep zal uitgebaat worden hetgeen een nieuwe uitbating op zich al niet rechtvaardigt.

Het aaneengesloten gebied in eigendom te Deurle bedraagt 10,89 ha met bovenop 1 ha in pacht. De gebouwen met aanhorigheden en erfinrichting beslaan minstens 1 ha wat de beschikbare gronden voor de nieuwe exploitatie beperkt tot ca 10,89 ha voor een bedrijf met een capaciteit voor maximum 79 runderen. De leefbaarheid (economische rentabiliteit) van het bedrijf lijkt hierdoor niet verzekerd.

Het exploiteren van een veebedrijf voor 79 runderen kan met de beperkte bedrijfsoppervlakte niet voorzien in de eigen voederwinning. Dit wordt trouwens bevestigd door aanvragers naar aanleiding van hun milieuaanvraag waarbij melding gemaakt wordt van wekelijks voedertransport. Aldus kan niet meer gesproken worden van een grondgebonden landbouwbedrijf, waarvan de grond de belangrijkste productiefactor is. Meteen wordt het bedrijf gecatalogeerd als bedrijf voor niet aan de grond gebonden intensieve veeteelt. In tegenstelling tot wat de provincie in overweging neemt bij de behandeling van de milieuvergunning heeft het begrip 'intensieve veeteelt' niets te maken met de schaalgrootte van het bedrijf maar wel met het loskomen van de eigen voederwinning. Aldus zijn de afstandsregels in het agrarisch gebied wel van toepassing, wat trouwens ook het standpunt van RWO vertegenwoordigt (zie ook toelichting RO 8/7/1997 'de afstandsregel in agrarisch gebied'). De oprichting van een nieuwe rundveestapel met een oppervlakte van 800m² op 41,50m van een woongebied (dit gebied valt onder het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', randstedelijk woongebied, ontwikkelingsfase) is omwille van visuele, stedenbouwkundige, en lawaaihinder vanuit planologisch oogpunt totaal onverantwoord en aldus in strijd met de goede plaatselijke ordening van het gebied.

Een verder niet te onderschatten aspect is de mobiliteitshinder. De terreinen zijn bereikbaar op 2 manieren. Een eerste toegang is via recht van overgang over het erf van Broekstraat 55. Deze toegang is weinig praktisch. Vooreerst dient toegang te worden verschaft via een gesloten hekken en ten tweede moeten de landerijen over een te grote afstand doorkruist worden om de eigenlijke bouwplaats te bereiken. Bovendien is deze toegangsweg voorwerp van een juridisch geschil met betrekking tot het al dan niet afschaffen ervan. De tweede toegangsweg, de meest logische, verloopt via een zijstraat van de Broekstraat. Deze zijstraat is gekend als buurtweg n° 18. Deze weg is uitgerust met een smalle KWS-strook welke stopt ter hoogte van de woning Broekstraat 63, op ca 83 m afstand van de gronden van aanvrager. Verderop is de weg onverhard. De weg is totaal onaangepast voor het frequent af- en aanrijdend zwaar vrachtverkeer (transport dieren, aanvoer voeders, brandstofleveranciers, ...) De woonkwaliteit van de omliggende eigenaars, inzonderheid de eigenaars langs de toegangsweg, zal hierdoor sterk aangetast worden. Ook de weginfrastructuur van de Broekstraat zelf is niet voorzien op een toename van zwaar verkeer.

Ofwel is het de bedoeling om de exploitatie van de gronden in Deurle aan te wenden als uitbreiding bij het bedrijf Karmstraat 8 in Astene-Deinze. Dit zou kunnen afgeleid worden uit het feit dat de aanvrager sedert 28/08/2008 voor deze locatie beschikt over een milieuvergunning klasse 1 voor exploitatie van een rundveebedrijf voor een periode van 20 jaar. In de begeleidende nota wordt ook vermeld dat de aanvrager beschikt over ruim 37 ha. In die context zou het planologisch totaal onverantwoord zijn om een gaaf landbouwgebied in Deurle, grenzend aan een woongebied, aan te tasten voor de oprichting van nieuwe bedrijfsgebouwen annex woning. Dit zou er bovendien op neerkomen dat voor dezelfde

uitbating een tweede bedrijfswoning wordt opgericht. De aspecten inzake hinder boven vermeld blijven ook hier van toepassing.

Gelet op de eerder ongunstige adviezen bij het stedenbouwkundig attest van 21/01/2008.

Gelet op de behandeling van de bezwaarschriften.

Gelet op het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij.

Conclusie:

Het voorstel is strijdig met de principes van duurzame ontwikkeling van het beschikbaar landbouwareaal. In die zin is het voorstel ook strijdig met de principes van goede ruimtelijke ordening en met de bestemmingsvoorschriften voor het gebied.

...

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 6 augustus 2012 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale dienst Landbouw en Platteland adviseert op 23 september 2012 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Situatieschets

... De 79 runderen zijn zoogkoeien met bijhorende opfok en afmest van de gekalfde zoogkoeien. Het bedrijf kan beschouwd worden als grondgebonden. Het heeft genoeg gronden (37ha) om eigen voeder te winnen (gras, maïs) voor de 79 runderen. In de afmestfase is krachtvoeder nodig.

De afzet van de runderen gebeurt rechtstreeks via eigen winkel. Dit biedt een meerwaarde voor het bedrijf (korte keten).

Advies

De aanvraag staat in functie van een volwaardig leefbaar bedrijf. Investerings in nieuwe stallingen in de Karmstraat is niet realistisch gezien de zonevreemdheid in woonuitbreidingsgebied en de toekomstige plannen van de stad voor een bestemmingswijziging naar KMO-zone.

De dienst Landbouw en Platteland geeft dan ook een gunstig advies in dit dossier en stelt als voorwaarde dat met de bouw van de bedrijfswoning pas kan gestart worden nadat de nieuwe rundveestal volwaardig uitgebraat wordt.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 oktober 2012, hetzij na de hoorzitting van 2 oktober 2012, om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 oktober 2012 verklaart verwerende partij het beroep op 18 oktober 2012 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

2.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan ... Appellant is landbouwer in hoofdberoep en beschikt over 37 ha gronden. Het bedrijf kan beschouwd worden als grondgebonden. Uit het advies van de dienst Landbouw & Platteland van de provincie blijkt ...

De aanvraag staat bijgevolg in functie van een volwaardig leefbaar bedrijf. Het bedrijf wordt uitgebaat door de heer en mevrouw Weytens - Leroy en diens zoon David Weytens, onder de landbouwvennootschap Weytens. De opvolging van het bedrijf is aldus verzekerd.

Over de intensieve aard van het bedrijf staat in de milieuvergunning van 29 oktober 2009 het volgende: "Het feit dat het gaat om een bedrijf ingedeeld in de tweede klasse en dat er slechts 79 runderen worden aangehouden (slechts 39% van de veestapel op een klasse 1 ingedeelde inrichting) duidt op een minder intensief karakter van deze inrichting in vergelijking met een klasse 1 bedrijf waartoe een veeteeltbedrijf pas behoort vanaf 201 runderen." De afstandsregels bepaald in het inrichtingsbesluit (KB van 28 december 1972) zijn hier dus niet van toepassing.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

... Voorliggende aanvraag beoogt de herlocalisatie van een landbouwbedrijf, dat heden gevestigd is in Deinze ... Het verder uitbaten en uitbreiden van dit bedrijf op de huidige locatie is bijgevolg niet realistisch. Om die reden dringt een herlocalisatie zich op, een herlocalisatie waarbij dient rekening gehouden te worden met tal van factoren, o.a. de gronden waarover appellant beschikt in deze onmiddellijke omgeving, de afstand tot het woongebied, de infrastructuur,...

De aanvraag voorziet in een eerder kleinschalig landbouwbedrijf ... Het nieuwe bedrijf sluit rechtstreeks aan op 10 ha aaneengesloten akker- en weiland in eigendom van de landbouwvennootschap, hetgeen een efficiënte bedrijfsvoering mogelijk maakt. ...

*... Volgens appellant blijft het aantal transporten per week beperkt tot één voedertransport en de gebruikelijke transporten van vee en mest van en naar het bedrijf. De hinder van op- en afrijdend zwaar verkeer zal dus eerder beperkt zijn. Bovendien is in de milieuvergunning van 29 oktober 2009 als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de aan- en afvoer van dieren en veevoeders dient te gebeuren op weekdagen tussen 7u en 20u.
..."*

5.

Tegen deze beslissing wordt bij de Raad door (onder meer) verzoekende partij met een aangetekende brief van 14 december 2012 een verzoek tot vernietiging met vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging ingesteld. Met een arrest van 7 juni 2016 met nummer A/1516/1201 wordt de beslissing vernietigd wegens schending van de hoorplicht, nadat de vordering tot schorsing met een arrest van 18 juni 2013 met nummer S/2013/0161 was verworpen.

6.

Naar aanleiding van voormeld vernietigingsarrest wordt de administratieve beroepsprocedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 26 augustus 2016 (opnieuw) om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 september 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 13 oktober 2016 gegrond en verleent zij (wederom) een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde:

" ...

3.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan ... Appellant is landbouwer in hoofdberoep en beschikt over 37ha gronden. Het bedrijf kan beschouwd worden als grondgebonden. Uit het advies van de dienst Landbouw &

Platteland van de provincie blijkt: "...De 79 runderen zijn zoogkoeien met bijhorende opfok en afmest van de gekalfde zoogkoeien. Het bedrijf kan beschouwd worden als grondgebonden. Het heeft genoeg gronden (37 ha) om eigen voeder te winnen (gras, maïs) voor de 79 runderen. In de afmestfase is krachtvoeder nodig. De afzet van de runderen gebeurt rechtstreeks via eigen winkel. Dit biedt een meerwaarde voor het bedrijf (korte keten)."

De aanvraag staat bijgevolg in functie van een volwaardig leefbaar bedrijf. Het bedrijf wordt uitgebaat door dhr en mevr Weytens - Leroy en diens zoon David Weytens, onder de landbouwvennootschap Weytens. De opvolging van het bedrijf is aldus verzekerd.

Over de intensieve aarde van het bedrijf staat in de milieuvergunning van 29 oktober 2009 het volgende: "Het feit dat het gaat om een bedrijf ingedeeld in de tweede klasse en dat er slechts 79 runderen worden aangehouden (slechts 39% van de veestapel op een klasse 1 ingedeelde inrichting) duidt op een minder intensief karakter van deze inrichting in vergelijking met een klasse 1 bedrijf waartoe een veeteeltbedrijf pas behoort vanaf 201 runderen."

De afstandsregels bepaald in het inrichtingsbesluit (KB van 28 december 1972) zijn hier dus niet van toepassing.

3.3 De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggende aanvraag beoogt de herlocalisatie van een landbouwbedrijf, dat heden gevestigd is in Deinze, doch daar geen uitbreidingsmogelijkheden heeft, gelet op de ligging in woonuitbreidingsgebied. Bovendien heeft de stad de intentie om dit woonuitbreidingsgebied te herbestemmen naar KMO-zone. Het verder uitbaten en uitbreiden van dit bedrijf op de huidige locatie is bijgevolg niet realistisch. Om die reden dringt een herlocalisatie zich op, een herlocalisatie waarbij dient rekening gehouden te worden met tal van factoren, o.a. de gronden waarover appellant beschikt in deze onmiddellijke omgeving, de afstand tot het woongebied, de infrastructuur,...

De aanvraag voorziet in een eerder kleinschalig landbouwbedrijf, dat slechts bestaat uit één rundveestapel met machineloods en enkele sleufsilo's en een mestvaalt. Het nieuwe bedrijf sluit rechtstreeks aan op 10ha aaneengesloten akker- en weiland in eigendom van de landbouwvennootschap, hetgeen een efficiënte bedrijfsvoering mogelijk maakt. Het perceel van de aanvraag is gelegen op het einde van de Broekstraat, waarlangs meerdere landbouwbedrijven gelegen zijn. Ruimtelijk sluit het bedrijf dan ook aan bij bestaande bebouwing.

De bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek handelen over hinderaspecten als gevolg van de smalle Broekstraat en de aanwezigheid van een woongebied in de nabijheid.

Volgens appellant blijft het aantal transporten per week beperkt tot één voedertransport en de gebruikelijke transporten van vee en mest van en naar het bedrijf. De hinder van op- en afrijdend zwaar verkeer zal dus eerder beperkt zijn. Bovendien is in de milieuvergunning van 29 oktober 2009 als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de aan- en afvoer van dieren en veevoerders dient te gebeuren op weekdays tussen 7u en 20u.

Wat het rechts aanpalende woon(uitbreidings)gebied betreft, dient in eerste instantie verwezen naar hetgeen onder de juridische aspecten reeds naar voor werd gebracht, zijnde dat het om een grondgebonden, niet intensief bedrijf gaat én er bijgevolg geen afstandsregels tot het woongebied van toepassing zijn. De bedrijfsgebouwen worden op voldoende afstand van de rechter zijdelingse perceelsgrens ingeplant (minimum 40m) en het geheel wordt volledig omkleed met een voldoende breed groenscherm, opgemaakt in samenspraak met de dienst Landbouw & Platteland van de provincie. Bovendien worden de bedrijfsgebouwen opgericht volgens de meest recente principes en met de best beschikbare technieken wat ervoor zal zorgen dat de impact van het gevraagde op de aanpalenden de maat van normale burenhinder niet hoeft te overstijgen.

De beoordeling van specifieke hinderaspecten zoals geluids- en geurhinder werd reeds doorgevoerd naar aanleiding van de aanvraag tot milieuvergunning, welke op 29 oktober 2009 door de deputatie werd verleend. Een herevaluatie van deze milieutechnische aspecten is hier niet aan de orde.

Het argument van het college van burgemeester en schepenen dat het niet duidelijk is of de vestiging in Deinze heden blijft bestaan, doet hier weinig terzake. Vooreerst heeft huidige aanvraag betrekking op een perceel in Sint-Martens-Latem, zodat het in se niet van belang is wat er in een andere gemeente gebeurt. Bovendien is zeker dat het bedrijf op termijn niet kan blijven functioneren op zijn huidige locatie in Deinze. Het is appellant niet verboden om reeds te anticiperen op deze toekomstige ontwikkeling.

Uit het dossier blijkt dat onder meer met de materialisatie en de vormgeving en de inplanting van de gebouwen samen met het opmaken van een landschapsbedrijfsplan een inspanning geleverd werd om een kwalitatief geheel te creëren, zodat op die manier een hedendaags landbouwbedrijf ontstaat. Het opgemaakt landschapsbedrijfsplan heeft niet louter de bedoeling het geheel aan het zicht te onttrekken, maar zal er mee in resulteren dat het kwalitatief vormgegeven hedendaags erf met gebouwen in een coherente vormtotaal groene accenten krijgt waardoor de integratie in deze omgeving zal verhogen.

De dienst Landbouw & Platteland merkt wel terecht op dat pas met de oprichting van de bedrijfswoning kan worden gestart nadat het nieuwe bedrijf volwaardig wordt uitgebaat. Dit dient als voorwaarde te worden opgelegd.

3.4 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat met de bouw van de bedrijfswoning pas kan gestart worden nadat de nieuwe rundveestal volwaardig uitgebaat wordt.

...

Dit is de bestreden beslissing.

7.

Tegen deze beslissing wordt bij de Raad ook door de heer David DE CORTE en mevrouw Mia LEFEVRE met een aangetekende brief van 5 december 2016 een verzoek tot vernietiging ingesteld. Deze zaak is gekend onder het rolnummer 1617-RvVb-0220-A.

8.

Terloops de procedure wordt het bouwperceel door tussenkomende partij blijkens een door verzoekende partij voorgelegd bericht van het registratiekantoor en een kadastraal uittreksel op 8 juni 2018 verkocht aan een derde, die in voorliggende procedure niet tussenkomt.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

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 – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, van artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO, en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel. Het middel wordt opgesplitst in twee onderdelen, die respectievelijk betrekking hebben op de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften enerzijds en met de goede ruimtelijke ordening anderzijds. Zij licht het eerste middelonderdeel toe als volgt:

“ ...

doordat de deputatie het aangevraagde verenigbaar acht met de planologische voorschriften;

... ”

terwijl volgens artikel 11.4.1 van het K.B. van 28 december 1972 niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, slechts mogen worden opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied;

en terwijl de deputatie in het bestreden besluit ten onrechte besluit tot het grondgebonden en niet intensief karakter van de veehouderij;

en terwijl het voor het begrip agrarische bedrijven voor intensieve veeteelt doorslaggevend is of het bedrijf gericht is op de hoogst mogelijke productiviteit;

en terwijl voor de beoordeling van het al dan niet grondgebonden karakter van het betrokken bedrijf, het in alle redelijkheid niet aannemelijk is dat de in casu betrokken agrarische activiteit, met de grond als productiefactor, volledig kan instaan voor de eigen voederwinning, nu door de aanvrager in het aanvraagdossier van de milieuvergunning overigens uitdrukkelijk melding wordt gemaakt van de aanvoer van bedrijfsvreemde voeders;

en terwijl het oprichten van een nieuwe inplanting enkel mogelijk is indien er sprake is van een leefbaar landbouwbedrijf;

en terwijl het gelet op de pensioengerechtigde leeftijd van de heer Laurent WEYTENS en zijn echtgenote en de woonplaats en beroepsactiviteiten van de zoon David WEYTENS het niet aannemelijk wordt gemaakt dat er sprake is van een leefbaar bedrijf;

... ”

Toelichting bij het ... eerste onderdeel

1. Zoals hoger reeds aangehaald, situeert de aangevraagde inplanting zich - overeenkomstig het gewestplan Gentse en Kanaalzone - in een agrarisch gebied. Artikel 11.4.1 van het K.B. van 28 december 1972 bepaalt met betrekking tot deze zone het volgende:

“... 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. ...”

Volgens deze bepaling is de exploitatie van een rundveehouderij in een agrarisch gebied principieel toegestaan en bijgevolg verenigbaar met de planologische bestemming. Het

vestigen van nieuwe niet grondgebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt is enkel toegelaten op een afstand van ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied.

2. Welnu, in onderhavig geval is er wel degelijk sprake van de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf voor intensieve veeteelt. Het begrip 'intensieve veeteelt' wordt in het K.B. van 28 december 1972 op zich niet gedefinieerd. In voorliggend geval moet men dan ook - conform de rechtspraak van de Raad van State - teruggrijpen naar de spraakgebruikelijke betekenis om na te gaan of er al dan niet sprake is van "intensieve veeteelt". Volgens de spraakgebruikelijke betekenis dient het begrip 'intensieve veeteelt' te worden beschouwd als 'gericht op de hoogst mogelijke productiviteit' ...

In het bestreden besluit wordt dan ook geheel ten onrechte overwogen:

"Over de intensieve aard van het bedrijf staat in de milieuvergunning van 29 oktober 2009 het volgende: "Het feit dat het gaat om een bedrijf ingedeeld in de tweede klasse en dat er slechts 79 runderen worden aangehouden (slechts 39% van de veestapel op een klasse 1 ingedeelde inrichting) duidt op het minder intensief karakter van deze inrichting in vergelijking met een klasse 1 bedrijf waartoe een veeteeltbedrijf pas behoort vanaf 201 runderen. De afstandsregels bepaald in het inrichtingsbesluit (KB van 28 december 1972) zijn hier dus niet van toepassing."

Wanneer men het aangevraagde landbouwbedrijf gaat toetsen aan die spraakgebruikelijke interpretatie van het begrip intensieve veeteelt komt men onontkoombaar tot de vaststelling dat er in voorliggend geval wel degelijk sprake is van intensieve veeteelt. Het intensief karakter van een veehouderij moet m.a.w. worden gekoppeld aan de aard van de exploitatie. In de beschrijvende nota bij het aanvraagdossier wordt verduidelijkt "Daarnaast worden nog 79 stuks vleesvee gehouden, waarbij het wit-blauw ras wordt gepromoot, die via een korte keten ter beschikking wordt gesteld aan de slagerij van de tweede zoon van de familie Weytens. Ook wordt er rechtstreeks verkocht aan particulieren en aan regionale horeca". Het is dan ook zonder meer duidelijk dat de exploitatie van de inrichting specifiek gericht is op het vetmesten van de runderen, gericht op het bevoorraden van slagerij van de zoon van de heer WEYTENS, particulieren en enkele horeca-inrichtingen.

Bovendien betreft het aangevraagde een aanvraag tot herlokalisatie. Het is m.a.w. de bedoeling om de bestaande exploitatie in Deinze, een klasse 1 inrichting, over te brengen naar de nieuwe locatie ...

Het is de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan om te onderzoeken en te beoordelen of de concrete exploitatie als "intensief" moet beschouwd worden en dit rekening houdende met alle elementen van het dossier. Een vergunningverlenende overheid kan niet volstaan met een loutere verwijzing naar de overwegingen in de milieuvergunning. Van een in concreto, laat staan een zorgvuldige beoordeling is geen sprake.

2. Volledigheidshalve moet nog worden opgemerkt dat er evenmin sprake is van een grondgebonden karakter om de inplanting van de veehouderij te rechtvaardigen. Het betreft een bedrijf waar 79 runderen aanwezig zullen zijn. Het bedrijf zou beschikken over 37,76 ha landbouwgrond, waarvan 18 ha grasland. Van de kleine 11 ha landbouwgrond in Sint-Martens-Latem, is slechts een 3 hectare grasland ... Het is dus duidelijk dat het bedrijf niet beschikt over voldoende aanliggende weidegronden. Ook duidelijk ... is dat de aanvrager alvast niet volledig in de eigen voederwinning kan voorzien. Naar aanleiding van de milieuvergunningsaanvraag werd immers door de aanvrager melding gemaakt van het wekelijkse aanvoer van voeders ...

3. Maar er is meer. Evenmin is er sprake van een leefbaar landbouwbedrijf. ... Voor de toepassing van artikel 11.4.1 van het K.B. van 28 december 1972 moet de overheid die over een bouwaanvraag op grond van deze bepaling beschikt, nagaan of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of in

redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben ...

Vooreerst moet worden vastgesteld dat in het bestreden besluit, verwijzend naar het advies van de provinciale dienst Landbouw en Platteland, wordt volstaan met een uitermate summiere motivering om te besluiten tot de leefbaarheid van het landbouwbedrijf:

“ De aanvraag staat bijgevolg in functie van een volwaardig leefbaar bedrijf. Het bedrijf wordt uitgebaat door de heer en mevrouw Weytens – Leroy en diens zoon David Weytens, onder de landbouwvennootschap Weytens. De opvolging van het bedrijf is dus verzekerd.”

Deze vaststelling strookt evenwel (niet) met de objectieve gegevens uit het dossier. De landbouwvennootschap WEYTENS werd opgericht door de heer Laurent WEYTENS, zijn echtgenote, mevrouw Nicole LEROY en hun zoon, de heer David WEYTENS. De heer Laurent WEYTENS is geboren in 1945, mevrouw Leroy Nicole in 1947. Beide hebben bijgevolg de pensioengerechtigde leeftijd van 65 jaar reeds bereikt (respectievelijk 69 en 71 jaar). Beiden zouden bovendien reeds een pensioenuitkering ontvangen. Hun zoon, de heer David WEYTENS, exploiteert een slagerij te 8930 Menen, Gentstraat 33 (KBO 0527.832.131).

De landbouwvennootschap WEYTENS werd duidelijk opgericht “pour besoin de la cause”. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zowel als verzoekende partij, hadden immers n.a.v. van de aanvraag stedenbouwkundig attest reeds ernstig voorbehoud geformuleerd bij de leefbaarheid van het landbouwbedrijf:

“Gelet op de persoonlijke situatie van de aanvrager (nabij de pensioengerechtigde leeftijd) bestaat de quasi zekerheid dat we ook hier op korte termijn geconfronteerd worden met een zonevreemde activiteit. Het advies van Duurzame Landbouwontwikkeling Oost-Vlaanderen kan hierbij volledig worden bijgetreden.”

In het aanvraagdossier wordt op generlei wijze aannemelijk gemaakt dat de opvolging van het landbouwbedrijf van de heer en mevrouw WEYTENS, door hun zoon, is verzekerd. Deze vaststelling geldt des te meer nu in de oprichtingsakte van de LV WEYTENS de heer Laurent WEYTENS en mevrouw Leroy Nicole als beherende vennoten werden aangeduid. Van hun zoon, de heer David WEYTENS, wordt geen melding gemaakt ... Dit valt evenwel niet te verwonderen nu door hun zoon ... te Menen, de bvba DAVID & PATSY wordt geëxploiteerd ... Deze bvba (uitbating beenhouwerij) werd pas in 2010 opgericht.

Verwerende partij kon dan ook niet in alle redelijkheid besluiten dat de opvolging van de LV WEYTENS zou zijn verzekerd, wel integendeel. Uit alle elementen van het dossier en niet in het minst uit de administratieve voorgaanden, blijkt duidelijk dat van een aanvraag in functie van een leefbaar landbouwbedrijf geen sprake is.

Hoewel het in de eerste plaats aan de aanvrager toekomt om het voorwerp van de aanvraag te kwalificeren, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan na te gaan of er uit stedenbouwkundig oogpunt wel degelijk sprake is van een aanvraag in functie van een leefbaar landbouwbedrijf.

Voorliggende aanvraag is, zoals terecht door verzoekende partij werd opgemerkt, enkel een voorwendsel om een gebouw op te trekken dat niet thuishoort in agrarisch gebied. Verwerende partij kon dan ook niet in alle redelijkheid tot de leefbaarheid van het landbouwbedrijf besluiten, wel integendeel

De aangevraagde inrichting is bijgevolg onverenigbaar met artikel 11.4.1 van het K.B. van 28 december 1972. De aangevraagde vergunning diende dan ook te worden geweigerd.
...”

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

2. Wat het begrip 'intensieve veeteelt' betreft, moet worden vastgesteld dat zowel verwerende partij als tussenkomende partij zich baseren op het feit dat het bedrijf uit milieuhygiënisch oogpunt een klasse 2 bedrijf betreft om tot het niet intensief karakter van de inrichting te besluiten.

In de milieuvergunning van 29 oktober 2009 wordt overwogen:

"(...) Over de intensieve aard van het bedrijf is de wetgeving minder duidelijk. Het feit dat het gaat om een bedrijf ingedeeld in de tweede klasse en dat er slechts 79 runderen worden aangehouden (slechts 39% van de veestapel op een klasse I ingedeelde inrichting) duidt op een minder intensiefkarakter van deze inrichting in vergelijking met een klasse I bedrijf waartoe een veeteeltbedrijf pas behoort vanaf 201 runderen."

Een minder intensieve inrichting dan een klasse 1 inrichting kan evenwel niet zomaar tot een niet intensieve inrichting worden gereduceerd!

Zoals vermeld in het verzoekschrift ... moet ... voor het begrip intensieve veeteelt immers worden teruggegrepen naar de spraakgebruikelijke betekenis ... 'gericht op de hoogst mogelijke productiviteit'. De Raad oordeelde meer specifiek ...

Het dient hierbij benadrukt dat ook voormeld arrest van de Raad van State betrekking heeft op een klasse 2 inrichting, zodat bezwaarlijk in het feit dat de inrichting een klasse 2 inrichting betreft, een afdoende grondslag zou kunnen worden gevonden om tot het niet intensief karakter van het veeteeltbedrijf te besluiten.

In tegenstelling tot wat verwerende partij beweert, verhindert de omvang van de veestapel (79 runderen) evenmin dat het bedrijf gericht is op de hoogst mogelijke productiviteit. Uit de beschrijvende nota ... blijkt zonder meer dat de exploitatie van de inrichting specifiek gericht is op het vetmesten van de runderen en dit om de slagerij van de zoon van de heer WEYTENS, alsook particulieren en enkele horeca-inrichtingen te bevoorraden. ...

Er dient overigens herhaald te worden dat het aangevraagde een herlokalisatie betreft van een bestaande exploitatie in Deinze ... De te herlokaliseren exploitatie is een klasse 1 inrichting ...

3. Ook de stelling van de verwerende en tussenkomende partij dat het in casu een grondgebonden landbouwbedrijf betreft, kan niet overtuigen. Indien immers enkel krachtvoerders zou worden aangevoerd in de afmestfase, valt niet te begrijpen waarom in de milieuvergunningsaanvraag melding werd gemaakt van het wekelijkse aanvoer van voeders ...

Het gegeven dat tussenkomende partij een aantal landbouwgronden in eigendom heeft, impliceert overigens niet dat deze worden aangewend voor de eigen voederwinning en bijgevolg dat het veeteeltbedrijf een grondgebonden karakter heeft. Dit is des te meer zo nu momenteel slechts 3 hectare van de kleine 11 hectare landbouwgrond in Sint-Martens-Latem grasland is ...

4. Tenslotte dient nogmaals herhaald te worden dat er geenszins sprake is van een leefbaar landbouwbedrijf. ... Hoewel het ... de heer en mevrouw WEYTENS vrij staat langer dan de pensioengerechtigde leeftijd verder te werken, is dit weinig aannemelijk.

Dat in navolging van het ongunstig stedenbouwkundig attest een landbouwvennootschap WEYTENS werd opgericht doet hier geen afbreuk van. ...

Gelet op bovenstaande elementen, alsook de administratieve voorgaanden, blijkt dat verwerende partij niet in alle redelijkheid kon besluiten dat de opvolging van de LV WEYTENS verzekerd is, wel integendeel. Er is dan ook geen sprake van een leefbaar landbouwbedrijf. ..."

2.

Verwerende partij betwist het eerste middelonderdeel als volgt:

“ ...

De verzoekster meent vooreerst dat de afstandsregels van artikel 11.4.1 van het KB van 28 december 1972 niet correct zijn toegepast, nu het vergunde bedrijf volgens haar een (niet-grondgebonden) bedrijf voor intensieve veeteelt zou zijn.

...

Bij de beoordeling of het aangevraagde bedrijf gericht is op ‘intensieve veeteelt’, kon de deputatie in alle redelijkheid vaststellen dat dit niet het geval is.

Zij motiveert haar vaststellingen ter zake als volgt ...

Hieruit blijkt dat de deputatie een eigen onderzoek heeft gevoerd naar het (niet-)intensieve karakter van het betreffende landbouwbedrijf en dat zij op basis van juiste feitelijke gegevens tot haar oordeel is gekomen, dat niet kennelijk onredelijk is.

Ook volgens de VLAREM-rubriekenlijst wordt intensieve veeteelt inderdaad enkel in de varkens- en kippensector teruggevonden ... maar niet in de sector van de runderen.

Gelet op dit beperkte aantal runderen, kan er ook niet overtuigend worden gesteld dat het betreffende bedrijf gericht zou zijn op ‘de hoogst mogelijke productiviteit’ ... In het arrest dat door de verzoekster wordt geciteerd betreft het aantal gehouden runderen (150) bijna het dubbele aantal van de hoeveelheid runderen die de voorliggende aanvraag beoogt (79). Ook haalt verzoekende partij geen concrete elementen aan die het intensieve karakter van het bedrijf zouden kunnen aantonen. Integendeel, het lokale karakter van het bedrijf, dat via de korte keten en hoeveverkoop haar producten verdeelt, bevestigt juist dat het hier niet om een intensief landbouwbedrijf gaat.

Gelet op het niet-intensieve karakter van het veeteeltbedrijf, diende de deputatie het al dan niet grondgebonden karakter van het bedrijf niet meer te onderzoeken.

Ten overvloedige heeft de deputatie echter kunnen vaststellen dat het grondgebonden karakter van het bedrijf in ieder geval onmiskenbaar uit de aanvraag blijkt. De aanvrager beschikt over ruim 37ha grond, waarvan 18ha grasland. Ook uit het ingewonnen advies van de dienst Landbouw & Platteland blijkt dat het bedrijf kan beschouwd worden als grondgebonden, aangezien het genoeg gronden heeft om eigen voeder te winnen (gras en maïs) voor de 79 runderen. In de afmestfase is krachtvoeder nodig, maar dit sluit het grondgebonden karakter van het bedrijf niet uit. Er is immers geen wettelijke of decretale vereiste dat de aanvrager volledig in eigen voederwinning moet voorzien.

Verzoekende partij voert geen overtuigende redenen aan waarom de deputatie aan deze informatie betreffende de beschikbare gronden en het grondgebonden karakter van het bedrijf zou moeten twijfelen.

Gelet op het grondgebonden karakter van het bedrijf, dat géén intensieve veeteelt beoogt, dienden de afstandsregels van artikel 11.4.1 van het KB van 28 december 1972 niet te worden toegepast. De toepasselijke bepalingen werden niet geschonden door de bestreden beslissing.

Wat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf betreft verwijst de deputatie terecht naar het gunstige advies van de dienst Landbouw en Platteland van 23 september 2012.

Uit niets blijkt dat de betrokken bouwwerken geen landbouwbestemming zouden hebben en dat de aanvraag dus geen werkelijk landbouwbedrijf zou beogen.

Het bedrijf wordt uitgebaat door de heer en mevrouw Weytens – Leroy en hun zoon David Weytens, onder de landbouwvennootschap Weytens. De opvolging van het bedrijf is aldus

verzekerd, zodat de pensioengerechtigde leeftijd van de heer en mevrouw Weytens geen determinerend weigeringsmotief kan vormen. Het feit dat de zoon eveneens een slagerij zou exploiteren, verhindert geenszins dat hij tevens mede-exploitant is van het betreffende landbouwbedrijf. Integendeel, de heer David Weytens stelt zélf in de rendabiliteitsberekening bij de aanvraag dat het de bedoeling is om de landbouwgronden van zijn ouders optimaal te benutten voor zijn eigen beroepsactiviteiten als slager, en dat hij dat wil doen door de kweek van 79 mestrunderen (en de bijhorende teelt van landbouwgewassen). Dit geldt des te meer, nu ook broer Stefan de activiteiten samen met zijn broer David zal uitvoeren, zoals blijkt uit de aanvraag.

Ook de rendabiliteitsberekening zelf doet niet vermoeden dat er geen leefbaar landbouwbedrijf zou voorliggen.

De veronderstellingen die de verzoekster maakt, blijven gebaseerd op vage vermoedens en worden niet hard gemaakt. Zo licht de verzoekster op geen enkele wijze toe welk niet-bestemmingsconform gebouw of functie de aanvrager dan wel zou beogen met de voorliggende aanvraag.

...

3.

Tussenkommende partij betwist het eerste middelonderdeel als volgt:

“ ...

2. Op dit moment baat tussenkommende partij in Astene (Deinze) een gemengd landbouwbedrijf uit gelegen in de Karmstraat. Niettegenstaande dit een historisch gegroeid landbouwbedrijf betreft ... ligt dit bedrijf in woonuitbreidingsgebied, en is er geen uitbreiding of vernieuwing van de bestaande bedrijfsgebouwen mogelijk. Bovendien ligt de hoeve van tussenkommende partij in een ontwikkelingszone voor KMO.

De huidige aanvraag strekt er toe het bedrijf van tussenkommende partij te herlocaliseren naar de voorgenomen bouwplaats, met het oog op de verdere ontplooiing van zijn bedrijf, en een grotere bedrijfsefficiëntie. De stelling van verzoekende partij als zou het gelet op de pensioengerechtigde leeftijd van de heer Laurent Weytens en zijn echtgenote en de woonplaats van de zoon David Weytens niet aannemelijk zijn dat er sprake zou zijn van een leefbaar bedrijf kan absoluut niet worden bijgetreden en is ter zake ook niet dienend. Het staat de heer en mevrouw Weytens uiteraard vrij langer dan de pensioengerechtigde leeftijd verder te werken, net zoals het de zoon vrij staat (voorlopig) nog elders te wonen in afwachting van de volledige “overname” van het landbouwbedrijf (benadrukt moet overigens worden dat de zoon op dit moment reeds vennoot is van de landbouwvennootschap, reeds enkele dagen per week werkzaam is op het landbouwbedrijf en slechts op 25 minuten afstand van het bedrijf woont. Bovendien was het de bedoeling dat de zoon intussen zijn slagerij aan diens kind zou hebben overgelaten en voltijds op het landbouwbedrijf zou komen werken, maar door de aanslepende procedures is dat nog niet kunnen doorgaan...).

Dat het hier bovendien gaat om een leefbaar agrarisch bedrijf blijkt voldoende duidelijk uit de rendabiliteitsberekening die in het aanvraagdossier stak. Verzoekende partij stelt terecht dat niet (alleen) moet worden gekeken naar de economische leefbaarheid van het bedrijf ... Verwerende partij oordeelt m.b.t. de leefbaarheid van het bedrijf dat het wel degelijk gaat om een volwaardig leefbaar bedrijf en komt dat dat besluit op basis van het advies van de eigen dienst Landbouw & Platteland o.m. op grond van het aantal runderen, de beschikbare gronden én de afzet. De betrokken bouwwerken (rundveestal, machineloods, sleuvsilo's, mestvaalt en bedrijfswoning) hebben bijgevolg wel degelijk een landbouwbestemming.

Bovendien moet worden opgemerkt dat de stelling van verzoekende partij als zouden de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en verzoekende partij naar aanleiding van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest voorbehoud hadden geformuleerd bij de leefbaarheid van het landbouwbedrijf (vooral omwille van de pensioengerechtigde leeftijd, cfr. supra), niet

langer kan worden gehanteerd in het kader van de voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag nu er op het ogenblik van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest nog geen Landbouwvennootschap voorhanden was waarin de opvolging door de zoon reeds geregeld werd. Op heden is zulks wel het geval zodat wel degelijk mag worden uitgegaan van een volwaardig leefbaar bedrijf.

3. Het bouwperceel is gelegen op het einde van een zijtak van de Broekstraat ... Tussenkomen de partij heeft een grote blok landerijen ter beschikking in de Broekstraat te Deurle, met name een grootte van 11 hectare in volle eigendom en 1 hectare in huur. In totaliteit beschikt de landbouwvennootschap over 37 hectare met korrelmaïs, grasland, schorseneer, prei, tarwe, aardappelen, enz. (de overcapaciteit aan ruw-voeders alsook enkele grove groenten wordt verkocht). Daarnaast beschikt tussenkomen de partij over 79 stuks vee, waarbij het wit-blauw ras wordt gepromoot en voornamelijk via de korte keten ter beschikking wordt gesteld van de slagerij van de tweede zoon van de familie Weytens. Ook wordt er rechtstreeks verkocht aan particulieren en de regionale horeca. ... De landerijen weilanden palen onmiddellijk aan de stallen.

De aanvraag betreft de herlocalisatie van een bestaand, volwaardig leefbaar landbouwbedrijf, waardoor de aanvraag principieel in overeenstemming is met de bestemming agrarisch gebied

4. Gelet op deze gegevens kon verwerende partij uiteraard besluiten dat hier wel degelijk sprake is van een grondgebonden karakter van het landbouwbedrijf én dat het hier wel degelijk gaat om een niet intensief karakter.

Verzoekende partij meent dat de melding in het aanvraagdossier van het feit dat tussenkomen de partij bedrijfsvreemde voeders moet aanvoeren, voldoende is om aan te tonen dat hier geen sprake is van het grondgebonden karakter van het bedrijf. Nochtans moet worden vastgesteld, zoals verwerende partij terecht doet onder verwijzing naar het advies van de dienst Landbouw & Platteland van de provincie, dat het hier louter gaat om krachtvoerders en louter en alleen in de afmestfase, zodat zulks geen afbreuk doet aan het grondgebonden karakter van het bedrijf.

Ook de stelling van verzoekende partij als zou tussenkomen de partij niet beschikken over voldoende aanliggende weidegronden, waardoor er geen sprake zou kunnen zijn van een grondgebonden bedrijf, kan niet worden bijgetreden. Buiten hetgeen hiervoor reeds werd gemeld dient tussenkomen de partij op te merken dat de huidige 3ha grasland een variabel gegeven is en in een volgend teelt-seizoen makkelijk kan worden opgetrokken naar 14ha.

Bovendien werd tussenkomen de partij bij notariële akte van 17 juni 2013, na het indienen van de vergunningsaanvraag van 30 maart 2012 ... eigenaar van drie bijkomende percelen landbouwgrond in Sint-Martens-Latem voor een oppervlakte van ... totaal van 27.699 m².

Verzoekende partij meent dat er wel degelijk sprake is van intensieve veeteelt, nu de exploitatie van de inrichting specifiek gericht is op het vetmesten van runderen, gericht op het bevoorraden van de slagerij van de zoon van de heer Weytens, particulieren en enkele horeca-inrichtingen.

Niets is uiteraard minder waar, zoals terecht werd opgemerkt in de bestreden beslissing onder verwijzing naar de milieuvergunning van 29 oktober 2009. Bij gebrek aan een eenduidige definitie van het begrip "intensief" kon verwerende partij terecht oordelen dat een bedrijf ingedeeld in tweede klasse met slechts 39% van de minimumveestapel op een klasse 1 ingedeelde inrichting - met name 79 runderen, waar een klasse 1 inrichting minstens 201 runderen vereist - duidelijk een minder intensief karakter kent.

Bovendien kan worden opgemerkt dat in het Inrichtingsbesluit het begrip "intensieve veeteelt" begrepen dient te worden als landbouwbedrijven die praktisch volledig losgekomen zijn van eigen voederwinning en op (kleine) industriële schaal worden uitgebaat. Vermits het hier niét

gaat om een landbouwbedrijf dat volledig is losgekomen van eigen voederwinning (cfr. supra) én vermits het hier niét gaat om een landbouwbedrijf dat op industriële schaal wordt uitgebraat, kan er dan ook geen sprake zijn van intensieve veeteelt.

Verwerende partij komt dan ook, in tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, op basis van concrete gegevens en op basis van een eigen beoordeling, terecht tot de conclusie dat er geen sprake is van intensieve veeteelt.

5. Door de Deputatie ... werd overigens op 29 oktober 2009 de milieuvergunning ... verleend voor het exploiteren van een nieuwe rundveehouderij ...

Terecht werd daar - op eensluidend advies van de provinciale milieuvergunningscommissie en de provinciale milieudeskundige - geoordeeld dat:

- "de reden van deze nieuwe inplanting te vinden is in de noodzaak om het bedrijf van dhr. Weytens te verplaatsen ... Het bedrijf zal nadien worden verdergezet door de zoon van de exploitant, vandaar dat de aanvraag nu reeds wordt aangevraagd op een Landbouwvennootschap (LV), waarvan de zoon reeds vennoot is;*
- het bedrijf ... beschikt ter plaatse over ca. 10ha in eigendom, hetgeen kan gezien worden als "grondgebonden". Over de intensieve aard van het bedrijf is de wetgeving minder duidelijk. Het feit dat het gaat om een bedrijf ingedeeld in de tweede klasse en dat er slechts 79 runderen worden aangehouden (slechts 39% van de veestapel op een klasse 1 ingedeelde inrichting) duidt op een minder intensiefkarakter van deze inrichting in vergelijking met een klasse 1 bedrijf waartoe een veeteeltbedrijf pas behoort vanaf 201 runderen."*

*Verwerende partij kon bijgevolg wel degelijk vaststellen dat het aangevraagde landbouwbedrijf in overeenstemming is met artikel 11.4.1. van het KB van 28 december 1972.
..."*

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in het eerste onderdeel van haar middel in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de overeenstemming van de aanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften in agrarisch gebied. Zij meent met name dat het nieuw bedrijf moet worden gekwalificeerd als een niet grondgebonden agrarisch bedrijf voor intensieve veeteelt, en om die reden niet kan worden opgericht op een afstand van minder dan 300 meter van het randstedelijk woongebied, zoals afgebakend in het gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan 'afbakening grootstedelijk gebied Gent'. Zij meent tevens dat er geen sprake is van een leefbaar bedrijf, gezien het op basis van de aanvraag niet aannemelijk is dat de opvolging van het landbouwbedrijf is verzekerd. Zij stelt dat de bestreden beslissing daaromtrent geen afdoende motivering bevat.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

"§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

..."

Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

*“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten ... 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.
...”*

Artikel 7.4.4, §1 VCRO luidt als volgt:

“§1. De voorschriften van de plannen van aanleg behouden hun verordenende kracht tot zij worden vervangen. De grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde waarde. Van deze voorschriften kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in deze codex vastgestelde afwijkingsmogelijkheden.”

Op basis van geciteerde artikelen dient verwerende partij op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan en aan de goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, beoogt de aanvraag de oprichting van een nieuw landbouwbedrijf, op een afstand van minder dan 300 meter van een woongebied. In die optiek diende verwerende partij, op basis van de vereiste in geciteerd artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit dat *“gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied”*, en in het licht van de overwegingen daaromtrent in de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, zorgvuldig te onderzoeken en afdoende te motiveren in hoeverre het landbouwbedrijf al dan niet moet worden gekwalificeerd als een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf voor intensieve veeteelt.

Tussenkomende partij stelt in de beschrijvende nota bij haar aanvraag het volgende:

*“...
De landbouwvennootschap Weytens baat in Astene (Deinze) een gemengd landbouwbedrijf uit ... Niettegenstaande dit een historisch gegroeid landbouwbedrijf betreft, uitgebaat door*

Laurent Weytens (66 jaar), zijn echtgenote Nicole Leroy (64 jaar) en hun zoon David Weytens (45 jaar), ligt dit bedrijf in woonuitbreidingsgebied, en is er geen uitbreiding of vernieuwing van de bestaande bedrijfsgebouwen mogelijk. Bovendien ligt hun hoeve in een ontwikkelingszone voor KMO.

De aanvrager beschikt over een grote blok landerijen te Deurle in de Broekstraat, met een grootte van 11Ha in volle eigendom en 1Ha in huur. In totaal beschikt de aanvrager over ruim 37Ha, korrelmais, grasland, schorseneer, prei, tarwe, aardappelen enz.

Daarnaast worden nog 79 stuks vleesvee gehouden, waarbij het wit-blauw ras wordt gepromoot, die via de korte keten ter beschikking wordt gesteld aan de slagerij van de tweede zoon van de familie Weytens. Ook wordt er rechtstreeks verkocht aan particulieren en aan regionale horeca.

Middels huidige aanvraag wenst de aanvrager zijn bedrijf te herlocaliseren naar de site in Deurle, met het oog op de verdere ontplooiing van zijn bedrijf, en een grotere bedrijfsefficiëntie.
...

Verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de aanvraag *“principeel in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan”*. Zij stelt vast dat tussenkomende partij *“landbouwer is in hoofdberoep en beschikt over 37ha gronden”*. Op basis hiervan oordeelt zij vooreerst dat *“het bedrijf kan beschouwd worden als grondgebonden”*, ter ondersteuning waarvan zij verwijst naar het advies van haar dienst Landbouw en Platteland, waarin wordt gesteld dat *“het bedrijf genoeg gronden (37 ha) heeft om eigen voeder te winnen (gras, maïs) voor de 79 runderen”*, en wordt opgemerkt dat *“de afzet van de runderen rechtstreeks gebeurt via eigen winkel”* en *“een meerwaarde biedt voor het bedrijf (korte keten)”*. Zij oordeelt tevens dat *“de aanvraag in functie staat van een volwaardig leefbaar bedrijf”*, dat *“wordt uitgebaat door dhr en mevr Weytens - Leroy en diens zoon David Weytens”*, zodat *“de opvolging van het bedrijf aldus is verzekerd”*. Wat betreft *“de intensieve aard van het bedrijf”* verwijst zij naar *“de milieuvergunning van 29 oktober 2009”*, in het bijzonder naar de overweging dat *“het feit dat het gaat om een bedrijf ingedeeld in de tweede klasse en dat er slechts 79 runderen worden aangehouden (slechts 39% van de veestapel op een klasse 1 ingedeelde inrichting) duidt op een minder intensief karakter van deze inrichting in vergelijking met een klasse 1 bedrijf waartoe een veeteeltbedrijf pas behoort vanaf 201 runderen”*. Op basis van voormelde vaststellingen besluit verwerende partij dat de (in artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit opgenomen) *“afstandsregels hier dus niet van toepassing zijn”*. Zij overweegt daaromtrent (onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) nog dat *“voorliggende aanvraag de herlocalisatie beoogt van een landbouwbedrijf, dat heden gevestigd is in Deinze”*, doch waarbij *“het verder uitbaten en uitbreiden van dit bedrijf op de huidige locatie niet realistisch is”*, zodat *“zich om die reden een herlocalisatie opdringt, waarbij dient rekening gehouden te worden met tal van factoren, o.a. de gronden waarover appellant beschikt in deze onmiddellijke omgeving, de afstand tot het woongebied ...”*. In dit kader wordt vastgesteld dat *“het nieuwe bedrijf rechtstreeks aansluit op 10ha aaneengesloten akker- en weiland in eigendom van de landbouwvennootschap, hetgeen een efficiënte bedrijfsvoering mogelijk maakt”*, waarbij *“volgens appellant het aantal transporten per week beperkt blijft tot één voedertransport en de gebruikelijke transporten van vee en mest van en naar het bedrijf”*.

Verwerende partij steunt haar oordeel dat het (nieuwe) landbouwbedrijf niet kan worden beschouwd als een agrarisch bedrijf voor intensieve veeteelt louter op de overweging in de (met de bestreden vergunning corresponderende) milieuvergunning voor het bedrijf van 29 oktober 2009 dat *“het feit dat het gaat om een bedrijf ingedeeld in de tweede klasse en dat er slechts 79 runderen worden aangehouden (slechts 39% van de veestapel op een klasse 1 ingedeelde inrichting) duidt op een minder intensief karakter van deze inrichting in vergelijking met een klasse 1 bedrijf waartoe een veeteeltbedrijf pas behoort vanaf 201 runderen”*. De vaststelling dat een klasse 2-inrichting met *“slechts 79 runderen”* een *“minder intensief karakter”* heeft dan een klasse 1-inrichting

impliceert niet noodzakelijk dat dergelijke inrichting per definitie niet kan worden gecatalogeerd als een agrarisch bedrijf voor intensieve veeteelt. Verwerende partij diende, in het licht van het weigeringsmotief in de beslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg dat *“het begrip ‘intensieve veeteelt’, in tegenstelling tot wat de provincie in overweging neemt bij de behandeling van de milieuvergunning, niets te maken heeft met de schaalgrootte van het bedrijf maar wel met het loskomen van de eigen voederwinning”*, concreet te onderzoeken in hoeverre de exploitatie al dan niet is gericht op de hoogst mogelijke productiviteit, waarbij het aantal dieren relevant is maar niet noodzakelijk allesbepalend. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat verwerende partij het gegeven dat de exploitatie (volgens het advies van de provinciale dienst Landbouw en Platteland van 23 september 2012) voorziet in de opfok en afmest van de gekalfde zoogkoeien, waarbij er in de afmestfase krachtvoeder nodig is, waarna het vleesvee via de korte keten ter beschikking wordt gesteld van de eigen slagerij van (de familie van de personen achter) tussenkomen partij, afdoende bij haar beoordeling betrok. Hetzelfde geldt wat betreft het gegeven dat er volgens tussenkomen partij wekelijks *“één voedertransport en de gebruikelijke transporten van vee en mest van en naar het bedrijf”* plaatsvinden. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling in de bestreden beslissing dat de aanvraag *“de herlocalisatie beoogt van een landbouwbedrijf in Deinze”*, gezien dit bedrijf (wel) een klasse 1-inrichting betreft. Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook niet dat er afdoende werd onderzocht en gemotiveerd in hoeverre de aanvraag al dan niet betrekking heeft op een agrarisch bedrijf voor intensieve veeteelt.

Verwerende partij steunt haar oordeel dat het (nieuwe) landbouwbedrijf een grondgebonden karakter heeft (waarbij wordt opgemerkt dat deze vereiste zowel geldt voor agrarische bedrijven met industrieel karakter als voor agrarische bedrijven voor intensieve veeteelt) louter op het advies van haar dienst Landbouw en Platteland van 23 september 2012. In dit advies wordt geoordeeld dat er sprake is van een aan de grond gebonden agrarisch bedrijf omdat *“het bedrijf genoeg gronden (37 ha) heeft om eigen voeder te winnen (gras, maïs) voor de 79 runderen”*. Ongeacht de vaststelling dat niet blijkt dat voormeld advies, in het licht van de duurtijd van de vergunningsprocedure, op het ogenblik van de bestreden beslissing (op 13 oktober 2016) nog actueel was, kan uit de loutere vaststelling dat tussenkomen partij beschikt over 37ha gronden niet zonder meer worden afgeleid dat er sprake is van een aan de grond gebonden agrarisch bedrijf. Het blijkt met name niet afdoende in hoeverre tussenkomen partij in staat is om het voedsel voor de runderen zelf te kweken, en met name of de gronden waarover zij beschikt daarvoor effectief worden ingezet. Zo blijkt uit haar schriftelijke uiteenzetting dat de 37ha gronden bestaan uit *“korrelmaïs, grasland, schorseneer, prei, tarwe, aardappelen, enz.”* en dat *“de huidige 3ha grasland een variabel gegeven is en in een volgend teelt-seizoen makkelijk kan worden opgetrokken naar 14ha”*. Dit geldt des te meer in het licht van het weigeringsmotief in de beslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg dat *“het exploiteren van een veebedrijf voor 79 runderen met de beperkte bedrijfsoppervlakte niet kan voorzien in de eigen voederwinning”*, hetgeen *“wordt bevestigd door aanvragers naar aanleiding van hun milieuaanvraag waarbij melding gemaakt wordt van wekelijks voedertransport”*, zodat *“niet meer kan gesproken worden van een grondgebonden landbouwbedrijf, waarvan de grond de belangrijkste productiefactor is”*. Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook niet dat er afdoende werd onderzocht en gemotiveerd in hoeverre de aanvraag al dan niet betrekking heeft op een aan de grond gebonden agrarisch bedrijf.

4.

Bijkomend wordt nog vastgesteld dat uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij de conformiteit van de aanvraag voor een nieuw landbouwbedrijf met de geldende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften motiveert onder verwijzing naar de specifieke kenmerken en de eigenheid van dit landbouwbedrijf (dat kadert in een herlocalisatie van het bestaande landbouwbedrijf van tussenkomen partij in Deinze). Zo steunt zij zich wat betreft de beoordeling van het grondgebonden karakter van het landbouwbedrijf op de vaststelling (in het advies van haar dienst Landbouw en Platteland) dat het bedrijf *“genoeg gronden (37ha) heeft om*

eigen voeder te winnen (gras, maïs) voor de 79 runderen", en *"rechtstreeks aansluit op 10ha aaneengesloten akker- en weiland in eigendom van de landbouwvennootschap"*. Wat betreft de beoordeling van het leefbaar karakter van het landbouwbedrijf steunt zij zich op de vaststelling dat tussenkomende partij landbouwer in hoofdberoep is, en dat het bedrijf mee wordt uitgebaat door de zoon, zodat de opvolging is verzekerd. Zoals evenwel blijkt uit de aanvullende stukken van verzoekende partij (waarover zij op het ogenblik van het indienen van haar verzoekschrift niet kon beschikken en die het voorwerp hebben uitgemaakt van een tegensprekelijk debat tussen de betrokken partijen), werd het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft door tussenkomende partij ondertussen verkocht aan een derde. Dit wordt door tussenkomende partij overigens expliciet erkend. Ongeacht de vaststelling dat de bestreden vergunning (overeenkomstig de toepasselijke versie van de artikelen 4.2.22 en 4.2.23 VCRO) een zakelijk karakter heeft en in beginsel zonder plichtplegingen kan worden overgedragen, impliceert de verkoop van het bouwperceel aan een derde dat de determinerende motieven in de bestreden beslissing op basis waarvan de aanvraag conform werd geacht met verordenende stedenbouwkundige voorschriften in artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit (ook) niet langer pertinent en draagkrachtig zouden kunnen zijn (ongeacht de hoger beoordeelde discussie tussen partijen omtrent de vraag in hoeverre ze dit ooit zijn geweest). Zo is het (determinerend) motief op basis waarvan het grondgebonden karakter van het landbouwbedrijf wordt gesteund achterhaald, gezien op basis van de stukken van het dossier niet (langer) blijkt dat de vergunninghouder *"genoeg gronden (37ha) heeft om eigen voeder te winnen (gras, maïs) voor de 79 runderen"*, en *"het nieuwe bedrijf rechtstreeks aansluit op 10ha aaneengesloten akker- en weiland in eigendom van de landbouwvennootschap"*. Het areaal landbouwgrond van de vergunninghouder en het aaneengesloten geheel van de nieuwe bedrijfssite met de aanpalende 10 ha akker- en weilanden kan heden dan ook niet langer een pertinent en draagkrachtig motief vormen om te besluiten tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften. Hetzelfde geldt wat betreft de verwijzing naar de bedrijfssituatie van de vergunninghouder om te besluiten tot het leefbaar karakter van het nieuwe landbouwbedrijf.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

5.

Het tweede onderdeel van het middel dient in het licht van de beoordeling van het eerste onderdeel niet te worden onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de LANDBOUWVENNOOTSCHAP WEYTENS is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 13 oktober 2016, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde wordt verleend voor de herlocalisatie van een bestaand landbouwbedrijf met oprichting van een rundveestal, machineloods, sleufsilos, mestvaalt en een bedrijfswoning op een perceel gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Broekstraat 63A, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 489, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van 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 kosten van het beroep, begroot op 175 euro rolrechten, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 februari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE