

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0622
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0209-A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het Departement OMGEVING vertegenwoordigd door advocaat Yves FRANCOIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomen de partij	de bvba VERMEERSCH CONSTRUCTIE vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare van 23 mei 2017 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de (regularisatie van de) bouw van constructies en het aanleggen van verhardingen bij een bestaand volwaardig para-agrarisch bedrijf op de percelen gelegen te 8680 Koekelare, Provinciebaan 54, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nrs. 0331R, 0331S en 0335F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partij vraagt met een aangetekende brief van 12 december 2017 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 12 juni 2018 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 januari 2019.

Advocaat Yves FRANCOIS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Kelly BRAEM loco advocaat Katia BOUVE voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet op de zitting.

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij legt ter zitting nog een bijkomend document neer, namelijk haar jaarrekening van 31 december 2017.

De verzoekende partij verzet zich tegen de neerlegging van dit bijkomend document.

Het Procedurebesluit voorziet niet dat een procespartij ter zitting bijkomend een (of meerdere) document(en) neerlegt. Er zijn geen redenen om daarvan af te wijken.

De Raad weert de door de tussenkomende partij neergelegde jaarrekening van 31 december 2017 dan ook uit de debatten, temeer omdat de tussenkomende partij dat document al had kunnen toevoegen bij de op 10 juli 2018 ingediende schriftelijke uiteenzetting.

IV. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 2 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor (regularisatie van) “bouw constructies en aanleggen verhardingen bij bestaand volwaardig para-agrarisch bedrijf” op de percelen gelegen te 8680 Koekelare, Provinciebaan 54.

De aanvraag beoogt de regularisatie van een garage, een prieel, een bijgebouw zwembad, een zwembad, verhardingen, een betonverharding in plaats van steenslagverharding en een zandpiste.

2.

Het dossier heeft de, als volgt in de bestreden beslissing vermelde, voorgeschiedenis:

“ ...

- 27.09.1976: vergunning voor oprichten van woning en werkplaats voor landbouwmachines + 3m brede groenscherm;
- 05.12.1988: vergunning voor uitbreiden landbouwbedrijf, de vergunning legde voorwaarde op dat bergplaats gebouwd moet worden achter woning gebouwd – dit werd anders uitgevoerd. Voor deze overtreding werd een meerwaardesom betaald;
- 26.08.1997: vergunning voor oprichting loods voor landbouwloonwerk + voorwaarde aanleg van streekeigen groenscherm;

- 08.11.2007: de deputatie verleent de milieuvergunning klasse 1;
 - Op 08.05.2008 verleent de Vlaamse minister de milieuvergunning klasse 1 definitief en legde als bijzondere voorwaarde op dat de activiteiten dienen beperkt te blijven tot herstelling en onderhoud van landbouwmachines en landbouwtransport. De constructie en industriële productie van machines en toestellen zijn niet toegelaten;
 - 13.08.2008: college van burgemeester en schepenen verleent milieuvergunning klasse 2 aan het bedrijf Vermeersch Laserproducts bvba in Torhout;
 - 04.10.2007: vergunning wordt verleend door de deputatie voor het bouwen van een loods bij een bestaand volwaardig para-agrarisch bedrijf (regularisatie) en het slopen van een toonzaal en koepelloods (B/2007/245).
 - Op 07.04.2009 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend door de minister na beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de vergunning van de deputatie. De vergunning voor de loods wordt onder de volgende uitdrukkelijke voorwaarden verleend:
 - dat de productie van metaalconstructies bestemd voor de land- en tuinbouw wordt stopgezet in de betrokken loods;
 - dat er enkel para-agrarische activiteiten in de bestaande constructie zullen worden uitgevoerd;
 - dat de op de bouwplannen aangeduide groenschermen worden uitgevoerd binnen het eerstvolgende plantseizoen.
 - 13.08.2009: deputatie verleent vergunning voor het bouwen van een loods bij een bestaand volwaardig para-agrarisch bedrijf. Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld door de gemachtigde ambtenaar. De minister verklaarde het beroep onontvankelijk, bijgevolg herleefde de beslissing van de deputatie dd. 13.08.2009.
 - 27.08.2013: weigering vergunning voor het verbouwen van burelen bij bestaand volwaardig para-agrarisch bedrijf (de bedrijfsactiviteit wordt niet beschouwd als een para-agrarische activiteit). Er werd hiertegen beroep aangetekend. In zitting van 12.12.2003 werd het beroep ingetrokken door de eigenaar.
 - 23.09.2015: proces-verbaal werd opgesteld voor diverse stedenbouwkundige inbreuken (stapelen materialen, woningbijgebouwen, verhardingen, zwembad, zonevreemde bedrijfsactiviteiten, bouwen woning niet conform vergunning ...).
- ...

3.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Diksmuide - Torhout', vastgesteld met een koninklijk besluit van 5 februari 1979, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 februari tot en met 28 maart 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert op 24 maart 2017 als volgt ongunstig:

“ ...

De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en betreft de regularisatie van een aantal constructies en verhardingen. Er werd voor deze site een proces-verbaal opgesteld.

In het verleden bracht het Departement Landbouw en Visserij reeds meerdere keren advies uit voor een sterk gelijkaardige aanvraag. In voorliggend dossier wordt opnieuw gesteld dat het gaat om een professioneel, volwaardig, zone-eigen bedrijf, waarvan de activiteiten bestaan uit landbouwloonwerk en het herstellen van landbouwtractoren en -machines. Documenten om dit te staven zijn opnieuw onvoldoende aangeleverd. Er is aangetoond dat de aanvrager zelfstandige in hoofdberoep is, en een beperkte landbouwactiviteit uitoefent. Er zou ook loonwerk uitgevoerd worden. Gedetailleerde informatie (overzicht facturen, klantenlijst, aard van de activiteiten) werd niet aangeleverd.

Verder wordt ook gesteld dat het gaat om een herstelplaats voor tractoren. Ook hiervan zijn geen bewijsstukken terug te vinden in het dossier. Bij nazicht van de KBO blijkt dat er nog steeds verschillende bedrijven op dit adres geregistreerd zijn: Groep Vermeersch, Tomalique, Vermeersch constructie. De verhouding tussen deze activiteiten, wat inkomsten en tijdsbesteding betreft, kan tot op vandaag nog steeds niet ingeschat worden.

Tijdens het plaatsbezoek van mei 2016 werd verteld dat de aanvrager, de heer Tom Vermeersch, een nieuwe site aangekocht had in ambachtelijke zone (Torhout), en dat de constructieafdeling van het bedrijf volledig naar daar overgebracht zou worden. In voorliggend dossier is niet aangegeven in hoeverre dit effectief reeds gebeurd is.

Op vandaag is nog steeds niet aangetoond dat het om een zone-eigen site gaat, zodat de regularisatie van de niet-vergunde constructies opnieuw ongunstig geadviseerd wordt.

Tijdens de voorgaande besprekingen stelde de architect dat een deel van de gebouwen opgericht werden ter vervanging van bestaande (al dan niet vergunde) constructies. Het is aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen in hoeverre bepaalde van de uitgevoerde werken en opgerichte constructies geregulariseerd kunnen worden op basis van de normen van de zonevreemde wetgeving.

...”

Het departement Omgeving adviseert ongunstig op een voor de Raad onbekende datum.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare weigert op 23 mei 2017 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

In zijn niet bindend advies van 24.03.2017 geeft Duurzame Landontwikkeling uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een goede landinrichting een ongunstig advies om volgende redenen:

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 23.05.2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 30 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 augustus 2017 het administratief beroep deels (niet) in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het regulariseren van de betonverharding langs de loods en het uitbreken van de verharding in het groenscherm en de vergunning voor het overige te weigeren:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Diksmuide - Torhout (KB 05.02.1979) gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Volgens artikel 15 van het KB van 28/12/1972 gelden in landschappelijke waardevolle gebieden “beperkingen met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en activiteiten worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen”.

Het advies van het Departement Duurzame Landbouwonwikkeling (ADLO) dd. 24/03/2017 was ongunstig:

“ ... ”

Er werd door de gemeente opnieuw per mail advies ingewonnen bij ADLO, in dit advies staat o.a. dat indien blijkt dat de constructieafdeling volledig verhuisd is naar Torhout, dan zal wellicht de infrastructuur die in Koekelare ligt grotendeels gebruikt worden i.k.v. herstellen en stallen van landbouwmachines. De vraag wordt gesteld of de te regulariseren constructies/verhardingen nodig zijn i.k.v. de para-agrarische activiteiten.

Verhardingen om de loods toegankelijk te maken wel, maar een paardenstal, barbecuehuis, garage etc. al veel minder / niet.

Het advies van het Departement Omgeving was ongunstig en luidt als volgt:

“Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.”

De loods is vergund door de deputatie als een volwaardig para-agrarisch bedrijf waardoor de aanvraag zich kwalificeert als zijnde zone-eigen.

Het feit dat men zone-eigen is, betekent evenwel niet dat men in agrarisch gebied om het even wat mag en kan oprichten. In dat verband mag artikel 11 van het gewestplannenbesluit niet uit het oog worden verloren, dat stelt dat de agrarische gebieden enkel “de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten, alsook de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt”.

De te regulariseren paardenpiste, zwembad, 3 bijgebouwen (poolhouse, bbqhouse, garage) en verharding in de tuin zijn absoluut niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Enkel de betonverharding die zich bevindt net naast de loods is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Initieel was een open verhardingsmateriaal vergund. De te regulariseren betonverharding is niet storend voor de omgeving en sluit aan met de bestaande verharding van de bedrijfsvoering.

De uit te breken verharding in het groenscherm kan een meerwaarde bieden om bijkomende beplanting te voorzien.

Uit dit alles moet worden besloten dat de aanvraag in strijd is met artikel 11 van het gewestplannenbesluit (KB 28/12/1972). Er bestaat dan ook een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

In ondergeschikte orde kan ook geen toepassing worden gemaakt van de zonevreemde regelgeving (artikel 4.4.10 VCRO e.v.), aangezien de aanvraag strekt tot de regularisatie van nieuwe constructies.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8, en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden. Dit is hier het geval.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Ingevolge een legaliteitsbelemmering is een verdere opportuniteitsbeoordeling irrelevant.

Het is enkel maar ten overvloede dat kan opgemerkt worden dat de bijgebouwen, het zwembad, de tuinverharding en de paardenpiste een volledig residentieel karakter uitstralen, deze constructies horen helemaal niet thuis in het agrarisch gebied.

Enkel het uitbreken van de bestaande verharding in het groenscherm en het regulariseren van de betonverharding langs de loods zijn ruimtelijk te verantwoorden.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag kan niet gekwalificeerd worden als gebouwen en constructies noodzakelijk voor het bedrijf. De aanvraag voldoet niet aan artikel 11 KB 28/12/1972: de aanvraag is strijdig met het gewestplan. Evenmin kan de aanvraag vergund worden op basis van de zonevreemde regelgeving. Er bestaat bijgevolg een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen. De aanvraag is tevens strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep ongegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren: enkel de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van de betonverharding langs de loods en het uitbreken van de verharding in het groenscherm is te verlenen.

...

Na de hoorzitting van 5 september 2017 verklaart de verwerende partij als volgt het administratief beroep op 5 oktober 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Diksmuide - Torhout (KB 05.02.1979) gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Volgens artikel 15 van het KB van 28/12/1972 gelden in landschappelijke waardevolle gebieden “beperkingen met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en activiteiten worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen”.

Het advies van het Departement Duurzame Landbouwonwikkeling (ADLO) dd. 24/03/2017 was ongunstig:

“ ... ”

Er werd door de gemeente opnieuw per mail advies ingewonnen bij ADLO, in dit advies staat o.a. dat indien blijkt dat de constructieafdeling volledig verhuisd is naar Torhout, dan zal wellicht de infrastructuur die in Koekelare ligt grotendeels gebruikt worden i.k.v. herstellen en stallen van landbouwmachines. De vraag wordt gesteld of de te regulariseren constructies/verhardingen nodig zijn i.k.v. de para-agrarische activiteiten.

Verhardingen om de loods toegankelijk te maken wel, maar een paardenstal, barbecuehuis, garage etc. al veel minder / niet.

Het advies van het Departement Omgeving was ongunstig en luidt als volgt:

“Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.”

De loods is vergund door de deputatie als een volwaardig para-agrarisch bedrijf waardoor de aanvraag zich kwalificeert als zijnde zone-eigen. Het feit dat men zone-eigen is, betekent evenwel niet dat men in agrarisch gebied om het even wat mag en kan oprichten. In dat verband mag artikel 11 van het gewestplannenbesluit niet uit het oog worden verloren, dat stelt dat de agrarische gebieden enkel “de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten, alsook de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt”.

De betonverharding die zich bevindt net naast de loods is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Initieel was een open verhardingsmateriaal vergund. De te regulariseren betonverharding is niet storend voor de omgeving en sluit aan met de bestaande verharding van de bedrijfsvoering.

Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is de aanvraag niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming. De deputatie kan dit niet volgen. De verwijzing naar artikel 11 van het Inrichtingsbesluit stelt dat naast de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen ook een bedrijfswoning kan worden vergund. Huidige aanvraag heeft betrekking op aanhorigheden van de woning, met name tuinaccommodatie. De raadsman van de aanvrager wijst er op dat dit zelfs mogelijk is bij een zonevreemde woning

op basis van het vrijstellingsbesluit. Artikel 11 van het Inrichtingsbesluit kan dan ook niet zodanig worden gelezen dat dit strenger zou zijn voor een zone-eigen woning.

De aanvraag heeft betrekking op een carport, ter vervanging van een eerder afgebroken toonzaal, een prieel met BBQ, zwembad, bijgebouw bij zwembad, zandpiste bij vergunde stallen en verhardingen. De carport, prieel, zwembad en het bijgebouw kunnen duidelijk gezien worden als een aanhorigheid van de bedrijfswoning. De verhardingen zijn ofwel noodzakelijk voor het bedrijf, ofwel noodzakelijk als tuinpad. De zandpiste is een aanhorigheid van de reeds vergunde stallen en kan dan ook gezien worden als in overeenstemming met artikel 11.

De uit te breken verharding in het groenscherm kan zelfs een meerwaarde bieden om bijkomende beplanting te voorzien.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8, en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de plaats, waar de constructies gelegen zijn, buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied” gelegen. Gelet op deze ligging mag er van uitgegaan worden dat er voor de aanvraag geen schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zullen gegenereerd worden en dat er derhalve geen noodzaak is aan concrete preventieve maatregelen.

Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013). Er worden twee infiltratievoorzieningen van elk 13.104 l voorzien. In alle redelijkheid kan dan ook geoordeeld worden dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn op de waterhuishouding.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is gesitueerd in een sterk aangetast agrarisch gebied. De bijgebouwen situeren zich in de tuinzone en zijn niet zichtbaar vanop de openbare weg. Ook de carport wordt ingeplant achter een bestaande beukenhaag zodat het uitzicht op de site vooral groen is. De bijgebouwen hebben een residentieel karakter maar sluiten aan bij de vergunde bedrijfswoning en vormen eigenlijk een eenheid met de woning. De ruimtelijke impact is dan ook beperkt, net als de visuele hinder. Er wordt gewerkt met hout en sommige bijgebouwen zijn begroeid met klimop hetgeen het landelijk karakter ten goede komt.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet de regularisatie van constructies.

Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is de aanvraag niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming. De deputatie kan dit niet volgen. De verwijzing naar artikel 11 van het Inrichtingsbesluit stelt dat naast de voor het bedrijf

noodzakelijke gebouwen ook een bedrijfswoning kan worden vergund. Huidige aanvraag heeft betrekking op aanhorigheden van de woning, met name tuinaccommodatie. De raadsman van de aanvrager wijst er op dat dit zelfs mogelijk is bij een zonevreemde woning op basis van het vrijstellingsbesluit. Artikel 11 van het Inrichtingsbesluit kan dan ook niet zodanig worden gelezen dat dit strenger zou zijn voor een zone-eigen woning.

De aanvraag is gesitueerd in een sterk aangetast agrarisch gebied. De bijgebouwen situeren zich in de tuinzone en zijn niet zichtbaar vanop de openbare weg. De ruimtelijke impact is beperkt, net als de visuele hinder.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel als volgt de schending aan van het gewestplan Diksmuide-Torhout, artikel 4.3.1, §1 VCRO, artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit en de motiveringsplicht:

“ ...

Ten onrechte neemt de Deputatie aan dat de werken waarvoor regularisatie gevraagd wordt zone-eigen zijn want hetzij dienstig voor het bedrijf (betonverharding) hetzij aanhorigheden bij de woning.

2 *De aanvraag is krachtens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Krachtens art. 11.4.1 van het inrichtingsbesluit zijn in agrarische gebieden enkel die constructies vergunbaar voor zover deze ‘voor het bedrijf noodzakelijk’ zijn.*

Daarnaast is ook een woning van de exploitanten toegelaten ‘voor zover deze integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt’.

De Deputatie dient derhalve de aanvraag aan twee criteria te toetsen (het landschappelijk waardevol aspect en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening komt in het tweede middel aan bod):

- zijn de constructies noodzakelijk voor het bedrijf?

- maken zij een integrerend onderdeel uit van een leefbaar landbouwbedrijf?

Geen van beide criteria zijn vervuld en de motieven, die de Deputatie aangeeft, zijn niet deugdelijk, laat staan afdoende.

3 De Deputatie neemt aan dat het toegelaten is om bij een landbouwerwoning 'tuinaccommodatie' in te richten zonder dat daarbij rekening gehouden moet worden met de andere criteria van de bestemmingsvoorschriften, quod non.

Het is een vaststaand gegeven dat de bouwmogelijkheden in agrarisch gebied beperkt zijn.

Elke constructie die opgetrokken wordt, moet aan alle criteria van de wet voldoen, zo niet zijn ze verboden.

"De verzoekende partijen betwisten niet de overweging in het bestreden besluit dat de toegangsweg en zuiveringsvijver "in functie van een residentiële woning" staan. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat deze handelingen wel degelijk "gericht zijn op" de residentiële woning van de verzoekende partijen. Deze handelingen zijn bijgevolg niet gericht op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden van het betrokken natuurgebied en derhalve op de verwezenlijking van die bestemming. Dit brengt mee dat deze handelingen niet op voet van deze decretale uitzonderingsbepaling kunnen vergund worden, aangenomen dat aan de gestelde impactvoorwaarde zou zijn voldaan. " (R.v.St. nr. 214.330 van 30 juni 2011 inzake De Smet.)

Uit bovenstaand arrest van de Raad van State blijkt dat elke constructie moet afgetoetst worden aan de bestemmingsvoorschriften. De stelling dat het een aanhorigheid betreft bij een zone-eigen constructie, volstaat niet.

4 Het valt niet in te zien hoe de aanhorigheden in kwestie, met name een openluchtzwembad, een poolhouse, een prieel met barbecue, een zandpiste voor paarden en een carport, op enigerlei wijze in relatie met de landbouw kunnen gebracht worden.

De aanvrager spreekt van een zwembadje van 40m² en tuinpaden. Blijkens het proces-verbaal beslaan die tuinpaden en terrassen ruim 300m². Een zwembadje van 10x4m kan bezwaarlijk als klein bestempeld worden.

Indien een landbouwer in zijn vrije tijd graag eens buiten zwemt en met zijn paarden rijdt, dan moet hij dat in een daarvoor bestemde zone doen, maar kan hij niet op onrechtmatige wijze agrarisch gebied inpalmen. De landbouw heeft daar geen enkele baat bij!

Niemand betwist ten andere dat die constructies vreemd zijn aan de landbouw. Op zich is dat element al voldoende om de aanvraag te weigeren.

De loutere vaststelling door de Deputatie dat de aanvrager gerechtigd is een landbouwerwoning te hebben, volstaat niet om ook andere niet landbouw gerelateerde

constructies toe te laten. Dergelijke beoordeling strijdt met de bestemmingsvoorschriften zodat er een legaliteitsbelemmering is, feit dat ook de PSA in haar advies had vastgesteld

...

Het minimaliseren van die zogenaamde aanhorigheden is al evenmin gepast. Een zwembadje van 40m² is niet klein en 300m² wandelpaden en terrassen evenmin. In geen enkele woonzone zou er voor 300m² zone-eigen terrassen toegelaten worden, laat staan in landbouwgebied waar het geen enkel nut voor de landbouw heeft!

5 Los van het feit dat de regularisatieaanvraag niets met de landbouw te maken heeft – in de verste verte niet – betreffen het allemaal constructies die geen ‘integrerend deel’ van het bedrijf uitmaken.

Precies om residentiële bewoning en vertuining van agrarische gebieden tegen te gaan – geen beter voorbeeld dan een zwembad met poolhouse toch? – achtte de wetgever het noodzakelijk dat de woongelegenheden een fysisch geheel met de bedrijfsgebouwen uitmaakt.

Uit bovenstaande foto blijkt zeer duidelijk dat het woon/leefgedeelte van de zaakvoerder van de aanvrager volledig afgescheiden is van het bedrijf. Er wordt tussen beide een lijn getrokken. Het groenscherm tussen bedrijf en ‘privé’ maakt dat er van enige fysieke integratie of zelfs maar ‘integrerend deel uitmakend’ geen sprake kan zijn.

De Deputatie schenkt geen enkele aandacht aan dit wettelijk criterium zodat het bestreden besluit niet afdoende gemotiveerd is. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stelt de Deputatie zelfs het volgende:

“De bijgebouwen hebben een residentieel karakter maar sluiten aan bij de vergunde bedrijfswoning en vormen eigenlijk een eenheid met de woning. “

Daarmee erkent de Deputatie dat de aanvraag niet aansluit bij het bedrijf zelf, maar een louter residentieel uitzicht heeft behorend tot de woning.

6 De Deputatie stelt verder zonder enige nadere aanduiding of beoordeling dat volgens de raadsman van de aanvrager de constructies zelfs mogelijk/vrijgesteld zijn indien ze zonevreemd zouden zijn. Een rechtsgrond wordt niet aangeduid. Dit wordt zomaar voor waar aangenomen en doet de Deputatie dan maar besluiten dat voor zone-eigen constructies er in casu toch zeker geen bezwaren kunnen zijn ...

De aanvraag werd niet ingediend als zonevreemde constructies, maar als zone-eigen.

Op geen enkel ogenblik werd toepassing gemaakt van enige uitzonderingsbepaling. Er kan dus enkel rekening gehouden worden met de motieven in het besluit zelf, uitgaande van de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschrift.

De PSA werpt ten andere terecht op dat er ook geen toepassing van art. 4.4.10 VCRO kan gemaakt worden, omdat het een regularisatie van nieuwe constructies betreft. De Deputatie spreekt dat niet tegen, maar neemt het standpunt van de aanvrager zomaar over.

Zoals hierboven aangegeven, is er ontegensprekelijk een legaliteitsbelemmering.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“2.

De verwerende partij is van oordeel dat het aangevraagde wel degelijk in overeenstemming is met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het bedrijf van de aanvrager is in 2009 vergund als para-agrarisch zodat de aanvraag betrekking heeft op een zone-eigen bedrijf. Zoals het departement Duurzame Landbouwon ontwikkeling zelf stelt, kan de verharding rond de loods gezien worden als noodzakelijk voor het bedrijf. Op die manier kan er toegang genomen worden rondom de loods. Omtrent de betonverharding kan er dan ook geen discussie bestaan.

De overige constructies hebben inderdaad geen betrekking op de bedrijfsactiviteiten maar horen wel bij de vergunde bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is zeker mogelijk in agrarisch gebied, het is dan ook logisch dat de aanwezigheid van een bedrijfswoning ook de aanwezigheid van een tuin en tuinaccommodatie impliceert. Zoals de aanvrager terecht had opgemerkt tijdens de hoorzitting, zijn er ook verschillende tuinconstructies mogelijk bij een zonevreemde woning. Een aantal van de constructies kunnen zelfs vallen onder het Vrijstellingsbesluit. Het zou dan ook al te absurd zijn om de tuinconstructies niet toe te laten bij een vergund zone-eigen bedrijf.

3.

Er is geen enkele verplichting dat de bijgebouwen een integrerend deel moeten uitmaken van het bedrijf. De bedrijfswoning is ook reeds vergund in 1976, vandaag moet er dan ook geen uitspraak gedaan worden over de inplanting en ligging van deze woning. De bijgebouwen hebben dezelfde stijl als de reeds vergunde woning zodat de verwerende partij van oordeel is dat deze passen bij de woning.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“3. Het wordt door de verzoekende partij niet op overtuigende wijze betwist dat tussenkomende partij een beroepslandbouwer is, en dat het oprichten van een exploitatiewoning principieel verantwoord kan worden in agrarisch gebied.

De notie “bedrijfs- of exploitatiewoning” wordt in de aangehaalde bepalingen niet gedefinieerd. In een arrest van 5 september 2017 (nummer RvVb/A/1718/0016) oordeelde Uw Raad dat hiermee als volgt moet worden omgegaan:

“Bij gebreke aan een definitie van het begrip “bedrijfs- of exploitatiewoning” dient de term begrepen te worden in zijn spraakgebruikelijke betekenis. De bestaansreden van een bedrijfswoning ligt in het feit dat het de exploitant toelaat in de onmiddellijke omgeving van het landbouwbedrijf te wonen.”

Het wordt niet betwist, en het kan niet ernstig worden betwist, dat de woning op het betrokken perceel een bedrijfs- of exploitatiewoning is welke dient toe te laten dat tussenkomende partij, inzonderheid de heer Tom VERMEERSCH, in nabijheid kan wonen van zijn para-agrarisch bedrijf.

4. *Tussenkomen de partij is overigens, en dit wordt niet overtuigend betwist door verzoekende partij, als para-agrarische onderneming erkend door de bevoegde vergunningverlenende overheid*

Bij Besluit van 4 oktober 2007 van verwerende partij werd dienaangaande als volgt geoordeeld:

...

Het hiervoor weergegeven besluit van verwerende partij werd in zijn oordeel bevestigd door de bevoegde Vlaamse Minister in een Ministerieel Besluit van 7 april 2009.

Naast deze besluiten van de bevoegde vergunningverlenende overheden, verwijst tussenkomen de partij ook nog naar de volgende elementen om haar para-agrarisch karakter te benadrukken:

- het identificatienummer bij het Departement Landbouw en Visserij van tussenkomen de partij als zijnde landbouwer;

- een verzamelaanvraag voor het jaar 2016;

- een jaarrekening voor het jaar 2016, waaruit een winst blijkt van 36.029,85 Euro, wat merklijk meer is dan de noodzakelijke 27.800 euro om als volwaardig beschouwd te worden;

Voorbehoud wordt door tussenkomen de partij gemaakt om desgevallend aanvullende stukken dienaangaande over te maken aan Uw Raad.

Uit het geheel van de besproken stukken blijkt naar genoegen van recht dat:

- tussenkomen de partij een landbouwer of agrariër is;

- de woning op het betrokken perceel te beschouwen is als een bedrijfs- of exploitatiewoning in de zin van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit.

Waar verzoekende partij aldus nog een debat omtrent deze dossierfacetten wenst te voeren, gaat hij tegen de stukken van het voorliggend dossier in.

5. *Er is meer. Uit de boekhoudkundige stukken, gevoegd bij het bouwaanvraagdossier, blijkt afdoende dat tussenkomen de partij een leefbaar landbouwbedrijf is. Er dient dan ook besloten te worden dat het tweede criterium, welke verzoekende partij zelf naar voor schuift, vervuld is.*

Verzoekende partij beseft zulks ook en tracht nog een sibillijnse discussie te voeren voor Uw Raad door aan de hand van een luchtfoto van de site te poneren dat het “woon- en privé-gedeelte” van het betrokken perceel geen “integrerend deel uitmaakt” van het aanwezige para-agrarisch bedrijf doordat beide gedeelten gescheiden worden door een groenscherm. Deze argumentatie raakt kant noch wal. Vooreerst gaat deze stellingname tegen de desbetreffende stukken van het dossier in voor wat betreft de woning: de woning was en blijft op grond van vaststaande beslissingen van de (toenmalig) bevoegde vergunningverlenende overheid, te weten Besluit van 4 oktober 2007 van verwerende partij en het Ministerieel Besluit van 7 april 2009, een bedrijfswoning. Hierop terugkomen komt er op neer dat tussenkomen de partij “ruimtelijk vogelvrij wordt verklaard” en ontnemt tussenkomen de partij elke rechtszekerheid die hem krachtens de voornoemde vaststaande

vergunningsbeslissingen toekomt. De bedrijfswoning was toen ook met een groenscherm gescheiden van de bedrijfsvoering, toen de vergunningverlenende overheid dit erkende als een bedrijfswoning dewelke voldoet aan artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit.

Vervolgens is de redenering van verzoekende partij totaal onbegrijpelijk waar hij verwijst naar het groenscherm op het perceel. Het is onbegrijpelijk dat eertijds de met groenscherm van de bedrijfsvoering afgescheiden woning door de vergunningverlenende overheid werd erkend als bedrijfswoning, en dus werd gezien als een integrerend deel van een leefbaar landbouwbedrijf, terwijl dezelfde scheiding middels een groenscherm er toe zou leiden dat de aanhorigheden van deze erkende bedrijfswoning geen "integrerend deel" zouden uitmaken van de landbouwexploitatie op het betrokken site. Dit alles los van de vraag naar de houdbaarheid van het standpunt van verzoekende partij dat niet alleen de bedrijfswoning, doch ook alle aanhorigheden van deze woning, constructie per constructie zouden moeten getoetst worden aan het criterium of deze al of niet een "integrerend deel" van de desbetreffende (para-) agrarische exploitatie uitmaken. Tot slot wordt de stellingname van verzoekende partij op zichzelf reeds tegengesproken door de luchtfoto van het betrokken perceel waarop hij zich steunt voor zijn standpunt. Uit deze foto blijkt duidelijk dat de site ruimtelijk één entiteit vormt en dat er geen fysische afstand bestaat tussen enerzijds het woongedeelte en anderzijds de exploitatie - tussenkomende partij dient het betrokken perceel niet te verlaten om zich te begeven naar zijn para-agrarische bedrijfsvoering. Het gegeven dat tussenkomende partij het betrokken perceel heeft willen ordenen door het bedrijfsgedeelte en het woongedeelte enkel te scheiden door een groenscherm, is niet overtuigend om te concluderen dat het volledige woongedeelte met alle aanhorigheden geen integrerend deel zouden uitmaken van het leefbaar landbouwbedrijf van tussenkomende partij.

6. Er rest nog de vraag naar het al dan niet voldaan zijn aan het eerste criterium dewelke verzoekende partij naar voren schuift, met name:

- kan een bedrijfswoning dezelfde aanhorigheden hebben als een residentiële woning?

- dient er constructie per constructie te worden getoetst, voor wat betreft de aanhorigheden van de bedrijfswoning, of deze al of niet noodzakelijk zijn voor het desbetreffende landbouwbedrijf?

Het antwoord op de eerste vraag zal uitmaken of de tweede vraag nog beantwoord dient te worden, en of het eerste criterium dat verzoekende partij op het voorplan plaatst in rechte houdbaar is voor wat betreft aanhorigheden van een bedrijfswoning.

6.1 Nopens de vraag of een bedrijfswoning dezelfde aanhorigheden kan hebben als een residentiële woning verwijst tussenkomende partij naar de toelichting of verslag van de Minister bij het zogenaamd vrijstellingsbesluit van 16 juli 2010 ten aanzien van de vrijstellingen van vergunningsplicht bedoeld in artikel 2 van dit besluit.

Artikel 2.1 van het Vrijstellingsbesluit behandelt de vrijstelling van vergunningsplicht voor werken "in, aan of bij woningen". Artikel 2.1 Vrijstellingsbesluit luidt als volgt:

...

Uit de bovenstaande bepaling blijkt dat heel wat vergunningsvrijstellingen van toepassing zijn op zogenaamde aanhorigheden bij een woning. Tussenkomende partij verwijst inzonderheid naar 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 13°, 15° en 16° van de hierboven geciteerde bepaling.

In de toelichting bij het Vrijstellingsbesluit staat ten aanzien van de notie “woning” het volgende opgenomen:

*“Onder woningen vallen zowel residentiële particuliere woningen **als bedrijfswoningen en exploitantenwoningen bij een landbouwbedrijf**. Tevens gaat het over hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen ongeacht hun planologische situering, met andere woorden zowel zone-eigen als zonevreemde woningen komen hiervoor in aanmerking.” – eigen vette belettering*

Aan dit standpunt is in het Ministerieel Verslag van 2016 geen wijziging gekomen. Wel integendeel, uit deze tekst blijkt dat het hierboven aangehaald standpunt is aangehouden en verder uitgewerkt ten aanzien van bepaalde vergunningsvrijstellingen bedoeld in artikel 2.1 Vrijstellingsbesluit.

Er dient geconcludeerd te worden dat bedrijfswoningen wel degelijk aanhorigheden kunnen hebben zoals zij voorkomen bij residentiële woningen. Er anders over beslissen zou er toe leiden dat bijvoorbeeld de hierboven aangehaalde vrijstellingen van vergunningsplicht niet kunnen worden toegepast bij exploitantenwoningen bij landbouwbedrijven (terwijl laatstgenoemde categorie van woningen uitdrukkelijk door de Minister is genoemd in zijn Verslag aan de Vlaamse Regering).

6.2 De bovenstaande vaststelling leidt automatisch tot de slotsom dat aanhorigheden bij een bedrijfswoning niet meer dienen getoetst te worden aan het criterium of zij als constructie op zich “noodzakelijk” zijn voor de desbetreffende agrarische exploitatie.

Doordat er een bedrijfswoning aanwezig is op de site dewelke noodzakelijk is voor de daaraan verbonden exploitatie, volgen alle aanhorigheden van deze woning ditzelfde “noodzakelijk” karakter. Het criterium van verzoekende partij dat aanhorigheid voor aanhorigheid bij een bedrijfswoning dient afgetoetst te worden aan het “noodzakelijk” karakter ervan voor de aanwezige bedrijfsexploitatie is derhalve in rechte niet houdbaar, niet correct. Verzoekende partij voegt alhier een toetsing toe dewelke niet vereist wordt in de toepasselijke vigerende regelgeving.

Dit belet evenwel niet, in zoverre ten aanzien van aanhorigheden het hierboven weergegeven Vrijstellingsbesluit niet kan worden toegepast bij een vergunningsaanvraag nopens een dergelijke aanhorigheid, de toets van deze constructie aan de goede ruimtelijke ordening dient te worden gemaakt. In casu is dit het geval. Verwerende partij motiveert het bestreden besluit op dit punt als volgt: “...”

Er dient vastgesteld te worden dat verzoekende partij in diens verzoekschrift de bovenstaande motivering niet weerspreekt of weerlegt.

Ten aanzien van het eerste criterium, zoals door verzoekende partij ingeroepen, dient besloten te worden dat

- (1) de geregulariseerde constructies aanhorigheden zijn bij de exploitatiewoning van tussenkomende partij en hierbij het zone-eigen karakter van deze woning volgen*
- (2) anderzijds dient vastgesteld te worden dat de stellingname naar luid waarvan elke aanhorigheid zou moeten getoetst worden aan zijn “noodzakelijk” karakter ten aanzien van de betrokken bedrijfsexploitatie geen steun vindt in de vigerende regelgeving en*

zelfs neerkomt op een bijkomende toetsing die in het geheel niet vereist wordt door deze regelgeving.

7. *Tot slot wenst tussenkomende partij nog op de volgende punten te wijzen dewelke verzoekende partij in zijn verzoekschrift heeft opgenomen ter ondersteuning van onderhavig middel.*

Vooreerst verwijst verzoekende partij naar een arrest van de Raad van State d.d. 30 juni 2011 om zijn stelling te onderbouwen dat bij een bedrijfswoning elke aanhorigheid op zich dient getoetst te worden aan het “noodzakelijk” karakter ervan ten aanzien van de betrokken bedrijfsvoering. Er dient vastgesteld te worden dat het betrokken arrest een casus betreft waar het ging om aanhorigheden bij een zonevreemde woning in natuurgebied. In casu betreft het geen zonevreemde woning, doch een zone-eigen bedrijfswoning. Het arrest kan aldus niet dienstig worden ingeroepen door verzoekende partij ter onderbouwing van zijn stellingname.

Verzoekende partij stelt op pagina 5 van zijn verzoekschrift:

“Een zwembadje van 10x4 m kan bezwaarlijk als klein bestempeld worden”

Los van de misplaatste onderliggende cynische toon van dit standpunt, kenschetst deze stellingname te voeten uit hoe verzoekende partij in onderhavig dossier staat. Immers artikel 2.1,8° Vrijstellingsbesluit laat een vergunningsvrijstelling toe - onder voorwaarden - voor een niet-overdekte constructie (zoals een zwembad) van 80 m². Dus, onder bepaalde voorwaarden, kan een vrijstelling van vergunningsplicht van toepassing zijn voor een zwembad van 80 m² bij een residentiële én een bedrijfswoning. Het valt dan ook niet in te zien waarom verzoekende partij misbaar staat te maken omtrent een zwembad dat half zo groot is als een zwembad waarbij onder bepaalde voorwaarden een vergunningsvrijstelling zou gelden.

Waar verzoekende partij nog stelt dat de vergunning van de verhardingen niet wettig is, weerlegt hij niet de motivering van verwerende partij waarbij verwerende partij tot het besluit komt dat deze verhardingen noodzakelijke toeritten zijn naar en van de bedrijfsvoering en er op gericht zijn om de interne bedrijfsmobiliteit op het betrokken perceel te faciliteren.

8. *Uit de bovenstaande argumentatie blijkt dat verwerende partij geenszins de op haar rustende motiveringsplicht heeft geschonden. Verwerende partij heeft duidelijk een afdoende gemotiveerde toetsing gemaakt aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en tevens een besluit genomen met de bekomen en vaststaande stedenbouwkundige vergunningen – alsook de rechtszekerheid die daaruit dient voort te vloeien voor tussenkomende partij – voor ogen.*
...

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog:

“ ...

De uiteenzetting van tussenkomende partij omtrent het al dan niet para-agrarisch karakter van het bedrijf is volledig naast de kwestie. Verzoekende partij betwist dat de constructies noodzakelijk zijn voor het bedrijf en dat ze een integrerend onderdeel van een leefbaar landbouwbedrijf uitmaken.

Volgens de Deputatie volstaat het dat de bedrijfswoning vergund is om alles wat verband houdt met residentieel wonen ook te vergunnen. Ten onrechte uiteraard. Elke constructie moet aan de criteria van de wet afgetoetst worden, en een zwembad, poolhouse met barbecue, paardenpiste, 300m² tuinpaden ... zijn op geen enkele manier dienstig voor het para-agrarisch bedrijf.

Op geen enkele manier motiveert de Deputatie waarom dergelijke constructies wel noodzakelijk zijn voor het bedrijf. Het zou impliciet toegelaten zijn bij de bedrijfswoning.

Echter, krachtens de wet is het expliciet uitgesloten! Wil men residentieel wonen, dan moet men naar woongebied.

3 Tussenkomende partij meent evenzeer dat aanhorigheden bij een residentiële woning sowieso vergunbaar zijn, onder meer omdat bepaalde constructies ook vrijgesteld zijn van vergunning (B.Vl.R. van 16.07.2000).

- 300m² terrassen en tuinpaden: dergelijke oppervlakte is geenszins in overeenstemming met de beperking van 'strikt noodzakelijke toegangen'. Het is op zich evenveel als een gans perceel bouwgrond in een verkaveling heden ten dage! De bepaling inzake terrassen of autostaanplaatsen van art. 2.1,8° beperkt die vrijstelling tot 80m²;*
- een vrijstelling voor een zwembad van 4,60 x 10,50m = 48,30m² is niet aan te treffen in de lijst. Tussenkomende partij meent een vrijstelling in art. 2.1,8° te kunnen vinden, maar dan moet dit samen gezien worden met de 300m² terrassen en tuinpaden, maximumoppervlakte die ruimschoots overschreden wordt!*
- bijgebouwen zoals een poolhouse of carport kunnen voor vergunning in aanmerking komen op grond van art. 2.1,11° maar voor zover ze allemaal samen niet meer dan 40m² groot zijn.*

Uit het proces-verbaal van vaststelling van het stedenbouwkundig misdrijf blijkt dat er in totaal 3 bijgebouwen bij de woning gebouwd zijn: een zogenaamde stal van 70m², een prieel van 25m² en de poolhouse van 70m². Ook uit het bouwplan blijkt dat de afmetingen samen vele keren meer zijn dan de vrijgestelde 40m².

- een vrijstelling voor een zandpiste voor paarden van 500m² is in het vrijstellingsbesluit evenmin terug te vinden. Daarenboven bevindt deze piste zich op meer dan 30m van de woning (zeker gerekend voorbij de dichtste punt).*

Aangezien deze constructies niet, zeker samengenomen, vrijgesteld zijn van vergunning noch dienstig zijn voor het para-agrarisch bedrijf, bestaat er een legaliteitsbelemmering om de vergunning toe te staan. De Raad van State heeft expliciet naar die verplichte correlatie verwezen. Volgens tussenkomende partij is dat arrest nr. 214.330 dd. 30.06.2011 niet dienstig, niettegenstaande dat de Raad bevestigt dat voor elke constructie moet nagegaan worden dat deze constructies dienstig zijn 'voor de verwezenlijking van die bestemming'.

Aangezien het de toepassing van een uitzonderingsbepaling betreft – agrarische gebieden zijn principieel niet bestemd voor woningbouw – moeten de criteria van de wet strikt geïnterpreteerd te worden.

4 *Daargelaten de vraag of de landbouwerwoning al dan niet integrerend deel uitmaakt van een leefbaar landbouwbedrijf, moet voor nieuwe constructies dit criterium opnieuw beoordeeld worden.*

Het is niet de taak van de Deputatie om na te gaan of de constructies integrerend deel van de woning uitmaken, wel moet zij nagaan of ze integrerend deel van het landbouwbedrijf uitmaken. Men moet dus niet naar de woning kijken, maar naar het bedrijfsgebouw.

In het bestreden besluit heeft de Deputatie zelf aangegeven dat de regularisatie niet aansluit bij het bedrijfsgebouw, enkel bij de woning. Bedrijf en bedrijfswoning zijn duidelijk afgescheiden van elkaar. De woning heeft ook een aparte ingang zoals blijkt uit de foto.

De poolhouse, het zwembad, de paardenpiste, prieel, paardenstalling en carport nemen toegang via deze ingang. Ze hebben niets met het bedrijfsgebouw te maken, maken er zeker geen integrerend deel van uit.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag, volgens de voorschriften van het gewestplan Diksmuide – Torhout, gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De procespartijen betwisten evenmin dat de aanvraag de regularisatie beoogt van een carport, een prieel met barbecue, een zwembad een bijgebouw bij een zwembad, een zandpiste bij vergunde stallen en verhardingen bij de bestaande bedrijfswoning van een para-agrarisch bedrijf.

Artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit genoemd) bepaalt:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden 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 18 afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”

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

Artikel 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit bepaalt:

“De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.”

De vergunningverlenende overheid moet in de bestreden beslissing afdoende de redenen vermelden op basis waarvan zij beslist dat de aanvraag verenigbaar is met de agrarische bestemming.

De Raad kan alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

De Raad heeft daarbij een marginale toetsing en kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij, maar alleen onderzoeken of de verwerende partij zich, bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid, heeft gesteund op feitelijk juiste gegevens, of zij die gegevens correct heeft geïnterpreteerd en of zij, op basis van deze gegevens, in alle redelijkheid haar beslissing heeft genomen.

2.

De aanvraag heeft betrekking op constructies rond de reeds vergunde en gerealiseerde bedrijfswoning bij een vergund para-agrarisch bedrijf.

De aanvraag heeft betrekking op de regularisatie van een betonverharding rond het bestaand bedrijfsgebouw, het uitbreken van de bestaande betonverharding in een groenscherm en de aanleg van waterdoorlatende verhardingen, een prieel, een garage, een zandpiste voor paarden, een zwembad en een zwembadbijgebouw.

Het bedrijfsgebouw, een paardenstal, de bestaande asfaltverharding rond het bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning zijn vergund.

De verzoekende partij betwist niet de verenigbaarheid van de betonverharding rond de loods of de uit te breken verharding in het groenscherm met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het wordt ook niet betwist dat het een leefbaar para-agrarisch bedrijf is.

De verzoekende partij betwist wel de verenigbaarheid met de bestemming van de “aanhorigheden in kwestie”, met name een zwembad, een zwembadbijgebouw (poolhouse), een prieel, een zandpiste voor paarden, een carport en de waterdoorlatende verhardingen omdat die, volgens haar, helemaal niet in relatie met de landbouw kunnen gebracht worden.

3.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de carport, het prieel, het zwembad en het zwembadbijgebouw “aanhorigheden van de woning” zijn, “met name tuinaccommodatie”.

Verder verwijst de verwerende partij naar het betoog van de tussenkomende partij dat deze aanhorigheden, op basis van het Vrijstellingsbesluit, zelfs mogelijk zijn bij een zonevreemde woning en dat artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit niet zodanig kan geïnterpreteerd worden dat dit “strenger zou zijn voor een zone-eigen woning”.

De verwerende partij beslist dat “de carport, prieel, zwembad en bijgebouw” duidelijk een aanhorigheid zijn van de bedrijfswoning, de verhardingen noodzakelijk zijn als tuinpad en de zandpiste een aanhorigheid is van de reeds vergunde stallen.

Het begrip “bedrijfswoning”, en de daartoe noodzakelijke voorzieningen, moeten in agrarisch gebied beperkt uitgelegd worden.

De verwerende partij stelt louter dat de aangevraagde carport, prieel, zwembad en zwembadbijgebouw “aanhorigheden van de woning” zijn, maar dat is geen voldoende motivering om de aanvraag verenigbaar te achten met de gewestplanbestemming.

De verwerende partij motiveert immers niet waarom de carport, het prieel, het zwembad en het zwembadbijgebouw noodzakelijke voorzieningen zijn van de bedrijfswoning.

De Raad oordeelt dat deze constructies niet verenigbaar zijn met de bestemming agrarisch gebied.

Het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was bovendien ongunstig omdat de paardenpiste, zwembad, poolhouse, prieel, garage en verharding in de tuin niet noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, geldt in principe dat zij haar beslissing daarover des te zorgvuldiger moet motiveren, zonder de adviezen, opmerkingen of bezwaren punt voor punt te moeten weerleggen.

4.

Met betrekking tot de paardenpiste stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing alleen dat dit een aanhorigheid is van reeds vergunde stallen.

De vergunningverlenende overheid, die beslist over een aanvraag met betrekking tot een paardenpiste in agrarisch gebied, moet onderzoeken of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel een werkelijk agrarisch of para-agrarisch bedrijf is of de aanvraag eerder zuiver recreatief is.

Daartoe moet de vergunningverlenende overheid, ongeacht de kwalificatie door de aanvrager, het werkelijk gebruik ervan onderzoeken en moet zij, op basis daarvan, de aanvraag zowel feitelijk als juridisch toetsen op de toelaatbaarheid ervan.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij zelf vast dat er een “volwaardig para-agrarisch bedrijf” is met als activiteiten “landbouwloonwerk” en “herstel en onderhoud van landbouwmachines en landbouwtransport”.

Door in de bestreden beslissing louter te stellen dat de zandpiste een aanhorigheid is van reeds vergunde stallen, onderzoekt de verwerende partij niet de verenigbaarheid met de bestemming agrarisch gebied.

De verwerende partij verduidelijkt niet of de reeds vergunde stallen betrekking hebben op een (para)-agrarische of een recreatieve activiteit.

Een rijpiste die alleen dient voor het houden van paarden als hobby, is immers, ongeacht de beperkte schaal of de verwijderbaarheid ervan, geen constructie die bestemd is voor landbouw in de ruime zin.

5.

Uit het bij de aanvraag gevoegd plan blijkt dat de verhardingen voor het grootste deel gelegen zijn rond de aangevraagde bijgebouwen en het zwembad, en erg omvangrijk zijn.

De verwerende partij kan niet volstaan met de loutere vaststelling dat de verhardingen “noodzakelijk als tuinpad” zijn om tot de verenigbaarheid met de bestemming agrarisch gebied te besluiten.

Bovendien is op de plannen te zien dat meerdere van de verhardingen een grotere oppervlakte beslaan, zodat het eerder terrassen zijn dan een tuinpad.

De verwerende partij motiveert niet waarom deze verhardingen een noodzakelijke voorziening zijn van een bedrijfswoning.

6.

De tussenkomenende partij verwijst naar het Vrijstellingsbesluit, dat ook van toepassing is op “exploitantenwoningen bij een landbouwbedrijf”, om te stellen dat voor alle aanhorigheden bij een bedrijfswoning niet meer getoetst moet worden of die constructies noodzakelijk zijn voor de agrarische exploitatie.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij eveneens dat tuinaccommodatie *“zelfs mogelijk is bij een zonevreemde woning op basis van het vrijstellingsbesluit”* en dat *“artikel 11 van het Inrichtingsbesluit (...) niet zodanig (kan) worden gelezen dat dit strenger zou zijn voor een zone-eigen woning”*.

De bepalingen van het Vrijstellingsbesluit zijn een uitzondering op de vergunningsplicht; zoals vervat in artikel 4.2.1 VCRO.

De procespartijen betwisten niet dat het aantal verhardingen/zwembad en het aantal bijgebouwen de voorgeschreven m² uit het Vrijstellingsbesluit overschrijden.

Wanneer men in agrarisch, of landschappelijk waardevol agrarisch, gebied, bij een bedrijfswoning verhardingen, zwembaden of bijgebouwen wil aanleggen of plaatsen zonder vergunning moet men zich houden aan de regels, zoals bepaald in het Vrijstellingsbesluit, die beperkt moeten worden geïnterpreteerd.

Uit artikel 1.4 Vrijstellingsbesluit blijkt dat het besluit ook van toepassing is bij strijdigheid met de gewestplanbestemming, maar dat betekent niet dat de handelingen in, aan en bij woningen in artikel 2.1 Vrijstellingsbesluit ook zonder meer kunnen worden vergund als “aanhorigheden” bij een bedrijfswoning in agrarisch gebied, wanneer niet voldaan wordt aan de in het Vrijstellingsbesluit bepaalde maximale oppervlaktes en volumes.

De tussenkomenende partij stelt ten onrechte dat in deze interpretatie het Vrijstellingsbesluit ook niet meer kan worden toegepast bij exploitantenwoningen bij landbouwbedrijven.

Wanneer men, zoals in dit dossier, meer wil realiseren dan het Vrijstellingsbesluit toelaat, moet men een vergunning aanvragen die verenigbaar is met de gewestplanbestemming of hiervan op geldige wijze afwijkt.

De overweging in de bestreden beslissing dat artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit niet strenger kan worden geïnterpreteerd voor een zone-eigen woning, zodat toch een vergunning kan worden toegekend, is manifest onjuist.

7.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Tweede middel

De Raad onderzoekt het tweede middel niet omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

VIII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt haar een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen ten laste van de verwerende partij.

2.

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

De Raad legt de door de verzoekende partij gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VERMEERSCH CONSTRUCTIE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 oktober 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor (de regularisatie van) de bouw van constructies en het aanleggen van verhardingen bij een bestaand volwaardig para-agrarisch bedrijf op de percelen gelegen te 8680 Koekelare, Provinciebaan 54, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nrs. 0331R, 0331S en 0335F.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen 4 maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, namelijk een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij: er zijn geen andere kosten van het beroep omwille van de aan de verzoekende partij, met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet, verleende vrijstelling voor de betaling van het rolrecht.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de eerste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Bart VOETS

Eddy STORMS