

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0438  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0026-A

|                    |   |
|--------------------|---|
| Verzoekende partij | de heer <b>Bart VAN WYNSBERGHE</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaat Frédéric CORYN met<br>woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Fortlaan 77 |
| Verwerende partij  | de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  |

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer en mevrouw Vereecke – De Baerdemaeker (hierna: de aanvragers) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nevele van 6 maart 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning op een perceel gelegen te 9850 Merendree, Alsemweg 15b, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nr. 1499I.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 november 2017.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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. FEITEN

De aanvragers dienen op 7 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nevele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een bedrijfswoning” op een perceel gelegen te 9850 Merendree (Nevele), Alsemweg 15B.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Kalevallei en Bulkengebied’ goedgekeurd op 16 mei 2002, in een zone voor landbouwbedrijven.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Kalevallei en Bulkengebied Landegem - Merendree’, goedgekeurd op 3 februari 2005.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 19 januari 2017 ongunstig:

“ ...

*Het betreft hier vooreerst een landbouwloods die werd afgesplitst van een aanpalende tuinbouwbedrijf.*

*De aanvrager is bedrijfsopvolger op het ouderlijk melkveebedrijf dat op een andere locatie gelegen is. Bij dit bedrijf, dat weliswaar een pachtbedrijf is, is er al een toezichtswoning en zijn er verder geen uitbreidingsmogelijkheden.*

*De aanvrager wenst nu de rendabiliteit van het bedrijf te verhogen door op de plaats van de aanvraag aan verbreding te doen. Een gedeelte van de melkproductie van het pacht bedrijf zal worden verwerkt tot hoevezuivel. Er zullen ook aardappelen in rechtstreekse verkoop worden aangeboden.*

*De verbrede activiteit wordt beschouwd als een afzonderlijke leefbare bedrijfsactiviteit waarbij men nu een toezicht woning voorziet.*

*Gelet op het feit dat er momenteel slechts een éénwaardig bedrijf aanwezig is (de pachthoeve) en hierbij een bedrijfswoning is voorzien, kan uit landbouwkundig oogpunt niet worden ingestemd met een tweede bedrijfswoning bij de verbredingsactiviteit daar die niet als een afzonderlijk volwaardig landbouwbedrijf kan worden beschouwd. Deze activiteit blijft complementair aan het ouderlijk landbouwbedrijf.*

*Het departement Landbouw en Visserij heeft altijd aangegeven dat er eerst een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf op de nieuwe site moet voorzien worden. De site moet ook groot genoeg zijn om een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf uit te baten. Dit werd ook nog niet aangetoond. Pas als er een professioneel landbouwbedrijf is, kan men er aan thuisverkoop doen van de eigen geproduceerde landbouwproducten. Een bedrijfswoning kan pas aanvaard worden als het bedrijf wordt uitgebaat door een landbouwer in hoofdberoep met een voldoende lange loopbaan voor zich en indien het er daadwerkelijk een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf betreft ( en niet een volwaardig bedrijf volgens de rentabiliteitsgegevens).*

*Nu wil men enkel de 'verbredingstak' voorzien op de nieuwe site en de bijhorende landbouwactiviteiten blijven op de pachthoeve en dit is niet aanvaardbaar, en is ook geen argument voor het bouwen van een bedrijfswoning op de site.*

*...*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 februari 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 6 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college beslist:

*“ ...*

*De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bracht op 27 februari 2017 een ongunstig advies uit:*

*...*

*De vergunning wordt geweigerd om volgende redenen:*

*De aanvraag behelst het bouwen van een bedrijfswoning op een site met een bestaande loods en serre. Het perceel met de huidige landbouwloods werd gevormd door de opsplitsing van een voormalige tuinbouwbedrijfssite. De serre en de loods met het nr. 15A zijn niet in eigendom van de aanvrager, het gaat enkel over het perceel met nr. 15B – kadastrale gegevens: Afd. 4, Sie. B nr. 1499L. Dit perceel heeft een kadastrale oppervlakte van ongeveer 2688m<sup>2</sup>;*

*De aanvraag is gelegen binnen artikel 4.5 van het GRUO: zone voor land- en tuinbouwbedrijven;*

*Het ontwerp voorziet het bouwen van een bedrijfswoning met intern een beperkte verkoopsruimte voor landbouwproducten. De verkoopruimte zou gebruikt worden voor de thuisverkoop van eigen bewerkte zuivelproducten en aardappelen, die deels verwerkt worden in de bestaande loods achter de woning;*

*De nieuw te bouwen woning wordt volledig onderkelderd, krijgt 2 volwaardige bouwlagen en een zolderruimte onder dak. Volgens bijgevoegde berekening zal het bouwvolume van de woning ongeveer 989,32 m<sup>3</sup> bedragen;*

*Volgens het artikel 4.5: “zone voor land- en tuinbouwbedrijven” van het GRUO is de hoofdbestemming enkel voorzien voor leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep. Daarnaast wordt een woonfunctie gezien als een van de mogelijke nevenbestemmingen. De nevenbestemmingen kunnen echter alleen aanvaard worden indien de hoofdbestemming (leefbare landbouwactiviteit) en nevenbestemming gezamenlijk in voege zijn;*

*Volgens de beschikbare gegevens baten de aanvragers nu een volwaardig landbouwbedrijf uit op een site iets verderop gelegen, Biezestraat 29. Dit betreft een pachtbedrijf met een bedrijfswoning. Op dit perceel zijn er echter geen uitbreidingsmogelijkheden. Via voorliggende aanvraag wensen de eigenaars een tweede bedrijfswoning te bouwen op de site Alsemweg 15B, gezien de zoon op korte termijn ook in het bedrijf zal stappen;*

*Op de betreffende site in de Alsemweg willen de eigenaars de bestaande activiteiten gaan verbreden. Naast de eigenlijke landbouwactiviteiten zullen zelfverwerkte hoeveproducten en gekweekte landbouwproducten via thuisverkoop worden aangeboden. In voorliggende*

*aanvraag wordt deze bedrijfsverbreding gezien als een volwaardige leefbare landbouwactiviteit. Het richtinggevend advies van het departement Landbouw & Visserij stelt echter dat deze verbredingsactiviteit niet kan aanzien worden als een afzonderlijk volwaardig landbouwbedrijf. In principe dient de site in de Alsemweg aanzien te worden als een complementaire activiteit bij het huidige landbouwbedrijf in de Biezestraat, gezien hier louter de verwerking en verkoop van de elders gekweekte producten plaatsvindt;*

*Bijgevolg is er in huidig dossier niet voldoende aangetoond dat het in deze gaat om een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf op het perceel in de Alsemweg. Enkel de verbredingsactiviteiten (verwerking, verkoop) zullen worden uitgevoerd op deze site. Het betreft dus geen leefbare landbouwactiviteit in hoofdberoep waardoor ook een bijkomende exploitatiewoning niet in overeenstemming te brengen is met de bepalingen en voorschriften van het gemeentelijk RUP;*

*Gelet op bovenstaande afweging wordt voorliggende aanvraag voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op het perceel Alsemweg 15 B dan ook ongunstig geadviseerd;*

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 6 MAART 2017 HET VOLGENDE:**

...

*Art. 1: Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning aangevraagd door de heer en mevrouw Koen Vereecke en Ann De Baerdemaeker, met als adres Biezestraat 29 te 9850 Nevele om op het perceel gelegen te 9850 Nevele, Alsemweg 15 B, en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie B nr. 1499 I, volgende werken uit te voeren: het bouwen van een bedrijfswoning omwille van de hierboven vermelde redenen.*  
..."

Tegen deze beslissing tekenen de aanvragers op 11 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 mei 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

**1.7 Argumentatie appellant, hier de aanvrager**

*Appellant herneemt in eerste instantie de bestreden beslissing en beschrijft het voorwerp van de aanvraag.*

*Daarna wordt opgemerkt dat de bestreden beslissing niet kan worden bijgetreden in haar conclusie dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsvoorschriften, hierbij gesteund op het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij. In dit advies heeft het departement een verkeerde inschatting gemaakt en gaat er verkeerdelijk van uit dat enkel de verbredingstak wordt voorzien op de nieuwe site.*

*Inhoudelijk wordt opgemerkt dat voorliggend landbouwbedrijf over twee exploitatiezetels en twee exploitanten beschikt. De site Alsemweg beschikt niet enkel over de verbredingstak maar beschikt ook over een loods voor de akkerbouwactiviteit. De verbredingstak wordt toegevoegd aan het volledige landbouwbedrijf en waarvan het integraal deel zal uitmaken. Geenszins is er sprake van een afgescheiden activiteit. Hierbij wordt benadrukt dat de*

gevraagde woning effectief zal bewoond worden door een exploitant van het landbouwbedrijf, zijnde een leefbaar landbouwbedrijf. Hoewel de leefbaarheid geen betrekking heeft op een economisch leefbaar bedrijf wordt aan de hand van een SBB haalbaarheidsstudie (en aanvulling) aangetoond dat de verbredingsactiviteit bijdraagt aan de tweewaardigheid van het bedrijf.

Tenslotte wordt benadrukt dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

## 2 Motivering

### 2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied en er worden geen waterproblemen vermeld.

Gelet op de aard en omvang van de voorgestelde werken, waarbij de bebouwde oppervlakte beperkt toeneemt in vergelijking met de perceelsoppervlakte, is enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten.

Om het schadelijk effect op de waterhuishouding te beperken worden voldoende compenserende maatregelen voorzien, zoals de plaatsing van een regenwaterput van 5000 l met waterrecuperatiesysteem, het plaatsen van een infiltratievoorziening van 3750 l en 13,5 m<sup>2</sup> en het vrijwaren van voldoende ruimte voor infiltratie, conform het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Uit dit alles blijkt dat de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad worden en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.

Evenwel blijkt uit het advies van de wegbeheerder dat het noodzakelijk is om- alle constructies (regenwater, septische putten, infiltratiekragen) achter de bouwlijn te plaatsen, zie punt 1.3.1. Het betreft een advies in het licht van de doelstellingen en zorgplichten die gehanteerd worden door de wegbeheerder die een achteruitbouwstrook van 8 m als algemeen gangbaar acht voor de omgeving.

Dit advies wordt bijgetreden, het betreft immers een noodzaak om later infrastructuurwerken niet te hypothekeren. De bouwvrije stroken rond het gebouw zijn voldoende ruim om een alternatieve inplanting van de betrokken constructies mogelijk te maken. In toepassing van artikel 4.3.4. van de VCRO dient bij het eventueel verlenen van de stedenbouwkundige vergunning de door de wegbeheerder geformuleerde voorwaarden overgenomen te worden.

### 2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens ligging binnen een bestaande landbouwbedrijfssite geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

### 2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Ondanks de waardevolle ligging van de bouwplaats, zie punt 1.1 en 1.2, is de bouwplaats op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol.

Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen een gevormde en aangesneden site dient in alle redelijkheid besloten dat er geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is, bijgevolg doorstaat de aanvraag de natuurtoets.

### 2.4 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de stedenbouwkundige voorschriften van het van kracht zijnde RUP en het bestemmingsplan van het BPA als meest recente en gedetailleerde plan en stedenbouwkundige voorschriften.

Zowel het BPA als het RUP, die de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details hebben vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, hebben een verordenend karakter en blijven bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen deze zone wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

De bouwplaats is volgens het BPA ingekleurd als een zone voor landbouwbedrijven.

Volgens de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (zie punt 1.1) betreft de hoofdbestemming leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep, zoals (glas)tuinbouwbedrijf, gemengd landbouwbedrijf, varkenshouderij, melkveebedrijf.

Appellant merkt terecht op dat het advies van het departement Landbouw en Visserij de aanvraag onvoldoende heeft ingeschat en er verkeerdelijk vanuit gaat dat er sprake is van een afgescheiden activiteit. Noch ruimtelijk, noch bedrijfseconomisch is dit het geval.

Uit de verstrekte adviezen en plaatsbezoek blijkt dat de aanvraag uitgaat van een actief en volwaardig landbouwbedrijf. Het bedrijf van de aanvrager omvat in hoofdzaak melkvee (100 runderen waarvan 50 melkkoeien volgens milieuvergunning van 2007 en 66 melkkoeien volgens aangifte 2016 vlm) en wordt in beperkte mate aangevuld met akkerbouw (2,06 hectare aardappelen volgens de verzamelaanvraag 2017) en varkensweek (670 varkens waarvan 114 zeugen volgens milieuvergunning 2007 en 380 mestvarkens volgens aangifte 2016 vlm). De exploitatie van het bedrijf gebeurt vanaf twee plaatsen. Het oorspronkelijke landbouwbedrijf bevindt zich te Merendree, Biezestraat 29 en is gelegen op ongeveer 600 m ten noordwesten van de bouwplaats. Op deze (pacht)site bevinden zich de gebouwen en constructies voor het melkvee en de varkensweek, eveneens bevindt zich op deze site de toezichtswoning. Op de bouwplaats, Alsemweg 15b, bevindt zich een loods die volgens de beschrijvende nota en toelichtingsnota dienstig is voor de akkerbouwactiviteit. Hoewel beide exploitaties fysiek niet met elkaar verbonden zijn vormen ze samen als één functioneel geheel het landbouwbedrijf van de aanvrager. De aanvrager is full-time tewerkgesteld op het bedrijf.

Uit voorgaande dient besloten dat de aanvraag uitgaat van een “leefbaar landbouwactiviteit in hoofdberoep” zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorliggend project beoogt het bouwen van een bedrijfswoning, rekening houdende met de bestaande bedrijfswoning Biezestraat 29 betreft het dus een tweede bedrijfswoning

*binnen het functioneel geheel van het landbouwbedrijf. Binnen de ontworpen woning wordt een beperkte ruimte voorzien voor de thuisverkoop van landbouwproducten.*

*De gevraagde nevenbestemming “wonen” en “kleinschalige handelsactiviteit met een rechtstreeks verband met de uitgevoerde landbouwactiviteit en door de uitbater van het landbouwactiviteit georganiseerd” is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Uit de voorgebrachte stukken blijkt dat de zoon van de aanvrager de melkvee-activiteiten als volwaardig exploitant zal overnemen. Verder wordt een verbredingsactiviteit (zuivelverwerking) toegevoegd en een verkoopsruimte van 22,73 m<sup>2</sup> voor de verkoop van eigen verwerkte zuivelproducten en aardappelen.*

*De aanvraag is evenwel niet in overeenstemming (of brengt hierover geen duidelijkheid) met artikel 2.c van de stedenbouwkundige voorschriften inzake afmetingen van de nieuwe woongebouwen en / of uitbreidingen.*

*Voorliggend project beoogt naast de bestaande bedrijfswoning de oprichting van een nieuw woonvolume van 989 m<sup>3</sup>. Volgens de geldende stedenbouwkundige voorschriften bedraagt het woonvolume van nieuwe woongebouwen en / of uitbreidingen maximaal 1000 m<sup>3</sup> of 1250 m<sup>3</sup> in geval van generatiewissel in dezelfde woning. Voorliggend project voorziet reeds een bouwvolume van nagenoeg 1000 m<sup>3</sup> en houdt dus geen rekening met het volume van de bestaande bedrijfswoning die zoals appellant terecht vermeld één functioneel geheel vormt met de bouwplaats.*

*Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag in strijd is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.*

*Van de voorschriften van een BPA kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkingsmogelijkheden. Artikel 4.4.1, §1 van de VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek, dit vormt een belemmering voor het toestaan van een afwijking.*

*Verder dient opgemerkt dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in diverse arresten reeds heeft geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking'. Een afwijking om een verdubbeling van het bouwvolume toe te staan kan in alle redelijkheid niet beschouwd worden als een beperkte afwijking.*

*Ook indien de bouwplaats als een afzonderlijke entiteit wordt beschouwd dient vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.*

*De ter plaatse uitgeoefende landbouwactiviteit is dermate kleinschalig dat er geen sprake is van een leefbare landbouwactiviteit in hoofdberoep. Een loods in functie van een akkerbouwactiviteit met een areaal van amper 2 hectare aardappelen betreft geen volwaardige of leefbare activiteit.*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.*

*...*

Na de hoorzitting van 6 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 juli 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 mei 2017;*

*...*

## **2 Motivering**

### 2.1 De watertoets

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied en er worden geen waterproblemen vermeld.*

*Gelet op de aard en omvang van de voorgestelde werken, waarbij de bebouwde oppervlakte beperkt toeneemt in vergelijking met de perceelsoppervlakte, is enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten.*

*Om het schadelijk effect op de waterhuishouding te beperken worden voldoende compenserende maatregelen voorzien, zoals de plaatsing van een regenwaterput van 5000 l met waterrecuperatiesysteem, het plaatsen van een infiltratievoorziening van 3750 l en 13,5 m<sup>2</sup> en het vrijwaren van voldoende ruimte voor infiltratie, conform het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*Uit dit alles blijkt dat de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad worden en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.*

*Evenwel blijkt uit het advies van de wegbeheerder dat het noodzakelijk is om- alle constructies (regenwater, septische putten, infiltratiekratten) achter de bouwlijn te plaatsen, zie punt 1.3.1. Het betreft een advies in het licht van de doelstellingen en zorgplichten die gehanteerd worden door de wegbeheerder die een achteruitbouwstrook van 8 m als algemeen gangbaar acht voor de omgeving.*

*Dit advies wordt bijgetreden, het betreft immers een noodzaak om later infrastructuurwerken niet te hypothekeren. De bouwvrije stroken rond het gebouw zijn voldoende ruim om een alternatieve inplanting van de betrokken constructies mogelijk te maken. In toepassing van artikel 4.3.4 van de VCRO dient bij het eventueel verlenen van de stedenbouwkundige vergunning de door de wegbeheerder geformuleerde voorwaarden overgenomen te worden.*

### 2.2 De MER-toets

*Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.*



*Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.*

*De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens ligging binnen een bestaande landbouwbedrijfssite geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.*

*Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.*

### 2.3 De natuurtoets

*Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.*

*Ondanks de waardevolle ligging van de bouwplaats, zie punt 1.1 en 1.2, is de bouwplaats op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol.*

*Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen een gevormde en aangesneden site dient in alle redelijkheid besloten dat er geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is, bijgevolg doorstaat de aanvraag de natuurtoets.*

### 2.4 De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de stedenbouwkundige voorschriften van het van kracht zijnde RUP en het bestemmingsplan van het BPA als meest recente en gedetailleerde plan en stedenbouwkundige voorschriften.*

*Zowel het BPA als het RUP, die de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details hebben vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, hebben een verordenend karakter en blijven bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen deze zone wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.*

*De bouwplaats is volgens het BPA ingekleurd als een zone voor landbouwbedrijven. Volgens de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (zie punt 1.1) betreft de hoofdbestemming leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep, zoals (glas)tuinbouwbedrijf, gemengd landbouwbedrijf, varkenshouderij, melkveebedrijf.*

*Appellant merkt terecht op dat het advies van het departement Landbouw en Visserij de aanvraag onvoldoende heeft ingeschat en er verkeerdelijk vanuit gaat dat er sprake is van een afgescheiden activiteit. Noch ruimtelijk, noch bedrijfseconomisch is dit het geval.*

*Uit de verstrekte adviezen en plaatsbezoek blijkt dat de aanvraag uitgaat van een actief en volwaardig landbouwbedrijf. Het bedrijf van de aanvrager omvat in hoofdzaak melkvee (100 runderen waarvan 50 melkkoeien volgens milieuvergunning van 2007 en 66 melkkoeien volgens aangifte 2016 vlm) en wordt in beperkte mate aangevuld met akkerbouw (2,06*

hectare aardappelen volgens de verzamelaanvraag 2017) en varkensweek (670 varkens waarvan 114 zeugen volgens milieuvergunning 2007 en 380 mestvarkens volgens aangifte 2016 vlm). De exploitatie van het bedrijf gebeurt vanaf twee plaatsen. Het oorspronkelijke landbouwbedrijf bevindt zich te Merendree, Biezestraat 29 en is gelegen op ongeveer 600 m ten noordwesten van de bouwplaats. Op deze (pacht)site bevinden zich de gebouwen en constructies voor het melkvee en de varkensweek, eveneens bevindt zich op deze site de toezichtswoning. Op de bouwplaats, Alsemweg 15b, bevindt zich een loods die volgens de beschrijvende nota en toelichtingsnota dienstig is voor de akkerbouwactiviteit. Hoewel beide exploitaties fysiek niet met elkaar verbonden zijn vormen ze samen als één functioneel geheel het landbouwbedrijf van de aanvrager. De aanvrager is full-time tewerkgesteld op het bedrijf.

*Uit voorgaande dient besloten dat de aanvraag uitgaat van een “leefbaar landbouwactiviteit in hoofdberoep” zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Voorliggend project beoogt het bouwen van een bedrijfswoning, rekening houdende met de bestaande bedrijfswoning Biezestraat 29 betreft het dus een tweede bedrijfswoning binnen het functioneel geheel van het landbouwbedrijf. Binnen de ontworpen woning wordt een beperkte ruimte voorzien voor de thuisverkoop van landbouwproducten.*

*De gevraagde nevenbestemming “wonen” en “kleinschalige handelsactiviteit met een rechtstreeks verband met de uitgevoerde landbouwactiviteit en door de uitbater van het landbouwactiviteit georganiseerd” is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Uit de voorgebrachte stukken blijkt dat de zoon van de aanvrager de melkvee-activiteiten als volwaardig exploitant zal overnemen. Verder wordt een verbredingsactiviteit (zuivelverwerking) toegevoegd en een verkoopsruimte van 22,73 m<sup>2</sup> voor de verkoop van eigen verwerkte zuivelproducten en aardappelen.*

*De aanvraag lijkt niet in overeenstemming (of brengt hierover geen duidelijkheid) met artikel 2.c van de stedenbouwkundige voorschriften inzake afmetingen van de nieuwe woongebouwen en / of uitbreidingen.*

*Voorliggend project beoogt de oprichting van een nieuw woonvolume van 989 m<sup>3</sup>. Volgens de geldende stedenbouwkundige voorschriften bedraagt het woonvolume van nieuwe woongebouwen en / of uitbreidingen maximaal 1000 m<sup>3</sup> of 1250 m<sup>3</sup> in geval van generatiewissel in dezelfde woning.*

*Voorliggend project voorziet reeds een bouwvolume van nagenoeg 1000 m<sup>3</sup> en lijkt dus geen rekening te houden met het volume van de bestaande bedrijfswoning die zoals appellant terecht vermeld één functioneel geheel vormt met de bouwplaats.*

*Gelet op het gegeven dat de oorspronkelijke woning een pachtwoning betreft kan deze niet uitgebreid worden, zodat het gevraagde kan aanvaard worden.*

*Vooreerst dient opgemerkt te worden dat zich op het perceel voorwerp van de aanvraag geen bedrijfswoning bevindt.*

*Zoals in het verslag van de psa onder punt 1.4. wordt aangegeven omvat de bouwplaats het kadastraal perceel nr. 1499 en omvat de bebouwing op het eigendom uitsluitend een loods, 610 m<sup>2</sup> groot en gekoppeld aan de bebouwing van het naastliggend serrebedrijf.*

*Deze loods werd door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Nevele vergund bij besluit van 26 mei 1997 in uitbreiding van het rechts aanpalende*

*tuinbouwbedrijf / tuincentrum; nadien werd deze hiervan afgesplitst en recent aangekocht door appelland om ingeschakeld te worden in zijn landbouwexploitatie.*

*Uit het vergunningenregister blijkt dat voor de kadastrale percelen afd. 4, Sie. B, nrs. 1499K en 1499H geen stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd voor het oprichten van een bedrijfswoning.*

*Met andere woorden op de bouwplaats is momenteel geen bedrijfswoning, noch behorend bij de loods van appelland, noch behorend bij het tuinbouwbedrijf / tuincentrum aanwezig.*

*Voorts impliceert artikel 2.c., noch de andere stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in het RUP dat het bouwvolume van de bedrijfswoning, moet worden gevoegd bij het bouwvolume van de bedrijfsgebouwen.*

*Naast de stedenbouwkundige voorschriften, inzake de afmetingen van nieuwe woongebouwen en/of uitbreidingen, omvat artikel 2.d. de voorschriften voor de afmetingen van de nieuw bedrijfsgebouwen en/of uitbreidingen.*

*Uit geen van beide artikelen blijkt dat de beide bouwvolumes moeten worden samengevoegd.*

*Artikel 2.c. van het RUP omvat de stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op de oprichting van nieuwe woongebouwen en/of uitbreidingen binnen de gebiedsomschrijving van het "RUP KALEVALLEI- EN BULKENGEBIED LANDEGEM-MERENDREE".*

*Deze voorschriften zijn limitatief en hebben, zoals reeds gesteld, uitsluitend betrekking op deze woningen die, overeenkomstig de toegelaten bestemmingsvoorschriften, binnen de gebiedsomschrijving van het RUP hetzij worden opgericht, hetzij worden uitgebreid.*

*Uit dit stedenbouwkundig voorschrift en bij uitbreiding uit de overige stedenbouwkundige voorschriften blijkt niet dat het bouwvolume van de gevraagde op te richten bedrijfswoning (989 m<sup>3</sup>) dient te worden gevoegd bij het bouwvolume van de bestaande bedrijfswoning op het pachthof gelegen te Merendree, Biezestraat 29.*

*Noch blijkt uit dit stedenbouwkundig voorschrift dat geen bedrijfswoning meer mag worden opgericht, indien reeds buiten de gebiedsomschrijving van het RUP, een bedrijfswoning aanwezig is verbonden aan een bestaande landbouwexploitatie.*

*In dit verband wordt verwezen naar de dubbelwaardigheid van het bedrijf, aangetoond in de leefbaarheidsstudie opgemaakt door SBB en de terechte vaststelling van de psa dat de aanvraag uitgaat van een leefbaar landbouwactiviteit in hoofdberoep, waarbij zowel de bestemming "wonen" als de beperkte "kleinschalige handelsactiviteit met een rechtstreeks verband met de uitgevoerde landbouwactiviteit en door de uitbater van de landbouwactiviteit georganiseerd", in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften vervat in artikel 4.5. Zone voor land- en tuinbouwbedrijven – 1 bestemming.*

*De aanvraag is aldus wel degelijk in overeenstemming met de voorschriften van het RUP, zodat zich geenszins enige legaliteitsbelemmering stelt.*

*De aanvraag doorstaat de legaliteitstoets.*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel en in deze omgeving, zonder de ruimtelijke draagkracht ervan te overstijgen.*

*De aanvrager wordt bijgetreden waar deze in het beroepschrift stelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening vervat in artikel 4.3.1. §2 1° V.C.R.O, dat de op te richten woning wordt ingeplant voor de bestaande landbouwloods waarin de machines voor de akkerbouw worden gecentraliseerd, dat de woning vormt met deze landbouwloods een ruimtelijk geheel en is niet vatbaar voor afsplitsing hiervan, dat de bestaande oprit met toegang tot de landbouwloods blijft ook voor de woning behouden, dat op eigen terrein wordt voldoende parkeerruimte voorzien in functie van de thuisverkoop van eigen landbouwproducten, dat de oprit en parkeerruimte wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke, dat rond de woning er terras, gazon en groenaanplanting voorzien, dat de woning wordt uitgevoerd in esthetisch verantwoorde én duurzame materialen, en dat samen met de terreinaanleg deze woning op passende wijze in de ruimte ingepast wordt.*

*De goede plaatselijke aanleg komt niet in het gedrang.*

## 2.6 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat alle constructies qua watertoets achter de bouwlijn geplaatst worden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving vordert met een aangetekende brief van 14 september 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0005-A.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

De Raad heeft in het samenhangende dossier (rolnummer 1718-RvVb-0005-A) de bestreden beslissing vernietigd met een arrest van 18 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0437. Het beroep van de verzoekende partij is hierdoor zonder voorwerp geworden.

## **V. KOSTEN**

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

3.

In overeenstemming met artikel 21, §1, eerste lid DBRC-decreet is een rolrecht van 200 euro per verzoekende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot vernietiging verschuldigd.

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

De oorzaak van het teloorgaan van het voorwerp van het beroep tot vernietiging kan niet aan de verzoekende partij worden toegeschreven. Om die reden komt het passend voor om de kosten van het geding, meer specifiek het rolrecht van 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, ten laste van de verwerende partij te leggen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 december 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT