

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0246 van 18 juni 2012
in de zaak 2010/0445/A/1/0401

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 12 mei 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 11 maart 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de heer ■■■■■, hierna de aanvrager genoemd, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide van 27 oktober 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een landbouwbedrijfswoning en een bergplaats.

Het betreft percelen gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 december 2010, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 28 november 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een landbouwbedrijfswoning en bergplaats”*.

Uit overleg tussen de stad, de stedelijke diensten en de aanvrager blijkt dat de voorgestelde inplanting niet wenselijk is.

Op 18 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een landbouwbedrijfswoning en bergplaats”*.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’, gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 juni tot en met 27 juli 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De Middenkustpolder brengt op 8 juli 2009 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, brengt op 13 juli 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke groen- en milieudienst brengt op 15 september 2009 een gunstig advies uit.

Op 22 september 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide volgend standpunt in:

“
...

Opportuniteitsaspect:

2. Afweging van de goede ruimtelijke ordening:

2.1. Beschrijving van het project zelf:

De aanvraag behelst de afbraak van de bestaande bedrijfswoning en afbraak tussen bouw waarna er nieuwe berging (9.10 x 12.55) wordt voorzien op deze locatie, die wordt opgericht in gevelsteen en voorzien van een lichthellend latdak. In de voorgevel worden drie schuifpoorten voorzien en deze ruimte wordt ingericht als bergplaats.

De woning wordt nu ingeplant voor de bedrijfsgebouwen en sluiten er beter op aan.

...

Op het terrein wordt nog een bestaande houten garage (5.00 x 6.00) afgebroken.

2.2. Beschrijving van de ruimere omgeving:

Het perceel is gelegen in de Zandstreek die gekenmerkt wordt door zijn agrarische gebieden met dynamische land- en tuinbouwbedrijven en door een verspreide bebouwing met een hoge densiteit.

Het landschap is hier ook eerder halfopen.

De dorpen binnen de Zandstreek zijn Beerst, Keiem, Leke.

Het bedrijf is gelegen op ongeveer een 300 meter van het landelijk woongebied van [REDACTED]. In dit deel van het dorp is de bebouwing nog open en gaat het over in een rijbebouwing naar het centrum van het dorp toe.

2.3. Beschrijving van de directe omgeving:

Een uitloper van het Poldergebied met zijn [REDACTED] is gesitueerd op ongeveer 200 meter van het landbouwbedrijf.

In omgeving bevinden nog twee landbouwbedrijven, waarvan sommige zijn gelegen in de [REDACTED].

Verder bevinden zich nog in de onmiddellijke omgeving nog zonevreemde woningen.

Voor het overige is het landbouwbedrijf omgeven door akker- en weiland.

Op het bedrijfscomplex zelf bevinden zich vier gebouwen waaronder de bedrijfswoning.

Uit de fotoreeks blijkt dat er rond het bedrijf reeds een degelijke groenaanleg is voorzien.

2.4. Beoordeling goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag behelst het vervangen van een bestaande bedrijfswoning op een andere locatie.

Overwegende dat de nieuwe woning minder dan 1.000 m³ bedraagt.

Overwegende dat het ongunstig advies van de administratie Duurzame Landbouw niets terzake is daar bij zonevreemde woningen een herbouw ook toegestaan is op een gewijzigde inplanting om redenen van goede ruimtelijke ordening.

Overwegende dat de voorgestelde locatie de mogelijkheid wordt gecreëerd om een beter zicht te krijgen op de landbouwsite die eigenlijk nog in exploitatie is.

Overwegende dat bij het nieuw voorstel de woning dichter aansluit op de bedrijfsgebouwen, wat tijdens het 3PO overleg als positief werd onthaald.

Overwegende dat op de locatie van de bestaande bedrijfswoning een nieuw bedrijfsgebouw wordt voorzien zodat geen bijkomende gronden dienen te worden ingenomen.

De werken worden uitgevoerd binnen de bedrijfs- en perceelsconfiguratie.

Uit landbouwkundig oogpunt zijn geen bezwaren in te brengen tegen de voorgestelde uitbreiding, daar er geen bijkomende aantasting van het agrarisch gebied wordt veroorzaakt.

Overwegende dat het de verdere ontwikkeling betreft van een gevestigd landbouwbedrijf met het oog op het verbeteren van de exploitatievoorwaarden: dat de inplanting, het gabariet en de materiaalkeuze zijn bepaald in functie van de bedrijfseconomische noodwendigheden en in overeenstemming zijn met de actuele inzichten terzake en verenigbaar met de omgeving en de omgevende bebouwing.

Overwegende dat gelet op de ligging in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, strengere eisen mogen gesteld worden t.o.v. de inplanting, de vormgeving en de materiaalkeuze.

Gelet op de klassieke vormgeving voor dergelijke constructies, op de materiaalkeuze en op de geïntegreerde inplanting t.o.v. de overige bedrijfsgebouwen.

Gelet op groenplan.

Overwegende dat er nu wordt voorzien in bijkomend groen zodat het volledig bedrijf in het groen wordt voorzien, waarbij het bestaande groenscherm wordt aangevuld met nieuwe.

Het voorliggend project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, maar wel in de nabijheid.

Overwegende dat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Het project voorziet in een scheiding van het afvalwater en het hemelwater, wat een gunstige invloed heeft op het waterkwaliteitsbeheer.

Overwegende dat in functie van het belastingsreglement men over 1 garage dient te beschikken.

Overwegende dat op de site de nodige ruimte voorhanden is om wagens te stallen, zodat aan het belastingsreglement is voldaan.

3. Conclusie:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Advies: Gunstig.

– Voorwaarden:

– *de werken uit te voeren conform het goedgekeurd bouwplan (2008.16.AMP opgemaakt door Architect [REDACTED] en aangepast naar aanleiding 3P0 dd 24.04.2009)*

– *de voorwaarden gesteld in het advies van de stedelijke technische dienst worden nageleefd, die als bijlage bij de vergunning wordt gevoegd en integraal deel uit maakt van de vergunning*

– *als landschappelijke inkleding dient het groenscherm, bestaande uit een kern van hoogstammige bomen en laagstammige tussenbeplanting aangelegd te worden conform het groenplan (uit te voeren met streekeigen beplanting). Deze groenaanleg dient binnen het eerstvolgend plantseizoen, na voltooiing en/of ingebruikname van de bouwwerken, uitgevoerd te worden. Er moet een borgsom van 1.500€ gestort worden in de stadskas voor de aanleg van dit groenscherm*

– *in uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang van de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning geen gebruik gemaakt worden.*

...

De verzoekende partij verleent op 16 oktober 2009 een ongunstig advies, met als motivering:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De plaats van de aanvraag is gelegen in een landelijke omgeving die gekenmerkt wordt door ruim verspreide bebouwing, bestaande uit zonevreemde constructies en landbouwexploitaties.

De aanvraag betreft het herbouwen van een woning op een gewijzigde inplantingsplaats en het bouwen van een berging. Omwille van een gasontploffing in 2008 werd de woning vernield en is deze niet meer bewoonbaar.

Aanvrager wenst de woning op een gewijzigde inplantingsplaats te voorzien en op de plaats van de oorspronkelijke woning een bergplaats op te trekken. De garage en een klein tussengedeelte worden gesloopt.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op het feit dat uit het advies van de Afdeling Duurzame landbouwontwikkeling dd. 13 juli 2009 blijkt dat aanvrager slechts landbouwer is in bijberoep, dient de aanvraag beoordeeld te worden als een constructie buiten de geëigende bestemmingszone. De aanvraag dient bijgevolg getoetst te worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies.

*De woning werd getroffen door een gasontploffing. Deze werd vernield en is niet langer bewoonbaar. Conform artikel 4.4.21 VCRO kan de woning opnieuw opgetrokken worden, maar dit **enkel** op de inplantingsplaats van de bestaande woning.*

De visie van aanvrager, die tevens ingenomen wordt door de gemeente, dat de woning op een gewijzigde inplantingsplaats kan voorzien worden en dat op de plaats van de bestaande woning een bergplaats kan opgetrokken worden, is niet mogelijk. Hier bestaat geen juridische vergunningsgrond voor, waardoor de aanvraag ongunstig dient geadviseerd te worden. Kortom, aanvrager kan enkel zijn woning herbouwen op een inplantingsplaats van de bestaande woning. Huidig voorstel valt echter buiten de wettelijke bepalingen en kan niet toegestaan worden. De aanvraag is bijgevolg stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

...

Gelet op het bindend negatief advies van de verzoekende partij weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide op 27 oktober 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 5 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 26 januari 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 februari 2010 beslist de verwerende partij op 11 maart 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt daarbij:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

In dit dossier is er discussie over het statuut van het landbouwbedrijf.

Na ongunstig advies van Land (geen volwaardig bedrijf, herbouwen op een andere plaats kan niet) en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (woning is niet geïntegreerd in gebouwencomplex) werd het eerste ingediende ontwerp besproken op een driepartijenoverleg. Toen werd beslist om een aanvraag in te dienen met een gewijzigde inplantingsplaats.

Het advies van Land over de nieuwe aanvraag stelde uitdrukkelijk dat de aanvrager een ander hoofdberoep heeft (machinist graafmachine bij aannemer) en dat het geen volwaardig bedrijf betreft zodat de normen voor zonevreemde woningen moeten toegepast worden.

Het nieuwe advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelde dat het om zonevreemde bebouwing gaat en dat de woning enkel kon herbouwd worden op dezelfde plaats, een gewijzigde inplanting kon niet.

Door de aanvrager werden stukken toegevoegd. In de inleiding wordt vermeld dat de berging nodig is voor de bedrijfsvoering. De groenteteelt werd tijdelijk stopgezet omdat de ouders tijdelijk niet konden meehelpen op het bedrijf. De vader van de aanvrager was zwaar verbrand door de ontploffing. Ondertussen werd de groenteteelt hervat en is volgens de aanvrager de bouw van de berging noodzakelijk. Deze berging zou dienen voor het stallen van 2 wagens en aanhangwagens, klein landbouwmaterieel en voor het sorteren en reinigen van de groenten en voor het stapelen van de bakken van de REO-veiling.

In de bundel zijn een aantal bewijsstukken gevoegd:

- Vergunning hinderlijke inrichting tweede klasse op naam van Joye Marcel voor plaats aanvraag (geldig tot 2020)*
- Kwalificatiegetuigschrift 6^e jaar secundair onderwijs (landbouw)*
- Getuigschrift groenteteler bij vormingsinstituut voor KMO*
- Documenten reo-veiling mbt auditcontrole van bloemkoolteelt*
- Aanslagbiljet begrotingsfonds voor de gezondheid en kwaliteit van de dieren en dierlijke producten voor bedrijven waar runderen gehouden worden*
- 2 pachtovereenkomsten weiland*
- Certificaat integrale kwaliteitszorg melk*
- Leveringsbon melk aan Milcobel cvba*
- Mestbalans productiejaar 2007 Bemestingsnormen 2009 en 2010 (VLM)*
- Afrekening rechtstreekse inkomenssteun 2008 (Agentschap Landbouw en Visserij): bedrijfstoelag*
- Aanslagbiljetten bedrijfsbelasting provincie West-Vlaanderen, gemeentebelasting bedrijven stad Diksmuide, onroerende voorheffing, polderbelasting*

Lopende de procedure werden nog aanvullende stukken toegevoegd waaruit blijkt dat ■■■ de vergunning op naam van ■■■ heeft overgenomen. Er steekt een aktename van 04.10.1991 bij van de overname van het bedrijf door ■■■. De oude vergunning was geldig tot 2020.

Uit het aanslagbiljet voor bedrijven waar runderen gehouden worden valt af te leiden dat er ca. 52 runderen aanwezig waren in 2008-2009 en dat er in deze periode 32 runderen geboren zijn. Er kunnen heel wat stukken voorgelegd worden waaruit onder meer blijkt dat er runderen gehouden worden (melkvee) en dat er 5 jaar geleden groenten werden geteeld, onder meer bloemkool.

Volgens het bijgaande schrijven is de groenteteelt tijdelijk stopgezet omdat de ouders niet mee konden helpen omwille van de ontplofing. Het is de bedoeling van de aanvrager om dit te hervatten.

De architect deelde telefonisch mee dat de aanvrager ondertussen opnieuw is ingeschreven in de REO-veiling. De groenteteelt gebeurt hoofdzakelijk in de koepelserra en in beperkte mate in open lucht.

Al is het vandaag door de gekende omstandigheden niet zijn hoofdberoep, het is duidelijk dat aanvrager professioneel bezig is met landbouw, en dat deze activiteit ook zijn hoofdactiviteit zal worden. Aan de hand van de aanvullende stukken dient besloten te worden dat de aanvraag zone-eigen is en dat de gevraagde vergunning dan ook kan worden verleend.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 februari 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

Er worden twee hemelwaterputten voorzien van 20 000 liter, één bij de woning en één bij de berging wat voldoende is voor de opvang van het hemelwater.

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. Er werd advies gevraagd aan het polderbestuur en dat was gunstig.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De woning is bescheiden in ontwerp en bevindt zich in de nabijheid van de bestaande stallen en bergingen. De woning is voldoende geïntegreerd in het gebouwcomplex en wordt bovendien voorzien van een groeninkleding. Gezien de ligging vlakbij de bestaande gebouwen worden de agrarische structuren niet aangetast.

De nieuwe woning past zich voldoende in in de omgeving en is bijgevolg verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De bestaande woning bestaat uit anderhalve bouwlaag en sluit aan bij het melkhuis. De nieuwe woning bestaat uit één bouwlaag en een hellend dak. De nieuwe woning heeft een dak zonder dakuitbouwen met een uniforme nokhoogte en een hoofdvolume met een rechthoekige plattegrond en twee uitbouwen achteraan. De ene uitbouw betreft een tuinkamer en kan beschouwd worden als een modern accent dat niet storend is voor de omgeving gezien het gericht is naar het bestaande gebouwencomplex. De dakvorm en planvorm worden bewaard en de kroonlijst wordt iets verlaagd (1 bouwlaag in plaats van anderhalve).

De bergplaats heeft een beperkt karakter die geen bijkomende impact genereert, nu deze voorzien wordt op de funderingen van de voormalige woning.

De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

4D CONCLUSIE

Al is het vandaag door de gekende omstandigheden niet zijn hoofdberoep, het is duidelijk dat aanvrager professioneel bezig is met landbouw, en dat deze activiteit ook zijn hoofdactiviteit zal worden. Aan de hand van de aanvullende stukken dient besloten te worden dat de aanvraag zone-eigen is en dat de gevraagde vergunning dan ook kan worden verleend, vermits de aanvraag ook de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing, conform artikel 4.7.23, §3 VCRO, op 12 april 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een ter post aangetekende brief van 12 mei 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

C. Tijdigheid van de antwoordnota

Standpunt van de partijen

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij haar antwoordnota laattijdig heeft ingediend en vraagt ze deze antwoordnota dan ook uit de debatten te weren.

Beoordeling door de Raad

De griffier van de Raad heeft, overeenkomstig artikel 4.8.17 §1, tweede lid VCRO, het verzoekschrift aan de verwerende partij betekend met een aangetekende brief van 27 mei 2010.

De termijn van dertig dagen om, overeenkomstig artikel 4.8.20 §1 VCRO, een antwoordnota in te dienen, eindigt dan ook op 27 juni 2010, maar dat is een zondag en dus wordt de termijn verlengd naar maandag 28 juni 2010, dit is de dag waarop de antwoordnota van de verwerende partij dan ook tijdig werd ingediend.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In haar enig middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

1 Verzoekende partij put een enig middel uit de schending van art. 4.4.13 en 4.4.21 VCRO, het gewestplan Diksmuide-Torhout, art. 11.4.1 van het K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en de formele motiveringsplicht (Wet van 29.07.1991).

2 Essentieel bij de beoordeling van de aanvraag is of het om een leefbaar landbouwbedrijf gaat of niet. Zo ja, is het zone-eigen, zo niet is het zonevreemd en zijn de mogelijkheden om te bouwen beperkter.

De Raad van State heeft zich reeds bij herhaling uitgesproken wat ander een leefbaar landbouwbedrijf dient verstaan te worden:

“Uit de aangehaalde bepaling blijkt dat in agrarisch gebied woningbouw niet toegelaten is, tenzij het de woning van de exploitant of een tijdelijke verblijfsgellegenheid betreft. Bovendien kan een woning of tijdelijke verblijfseenheid slechts worden toegelaten indien deze hoort bij een leefbaar bedrijf, dit is een volwaardig agrarisch bedrijf.”

R.v.St. nr. 182.194 dd. 21.04.2008 inzake Michielssen.

De aanvrager is in hoofdberoep kraanman. De landbouwactiviteit is slechts zijn bijberoep. Het houden van 20 melkkoeien is geen volwaardig landbouwbedrijf. Vroeger was er ook groenteteelt, maar deze werd stopgezet. Volgens de verklaringen van de aanvrager doordat zijn vader die bij de gasontploffing ernstig gewond raakte, niet meer kan meewerken. De gasontploffing dateert van 2008, het stopzetten van de groenteteelt van jaren daarvoor.

Hoe dan ook is er op heden geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. Ook de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar was in navolging van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling deze mening toegedaan (stukken 2 en 9).

De heer [REDACTED] is blijkaar al sedert 1991 landbouwer in bijberoep. Het feit dat hij na 20 jaar er nog niet in geslaagd is om er zijn hoofdberoep van te maken, en genoodzaakt is hoofdzakelijk als kraanman actief te zijn, bewijst dat het geen volwaardig landbouwbedrijf betreft. Zijn melkomzet in 2009 bedroeg amper 21.390,86 € volgens de factuur van Milcobel (stuk 8). Een volwaardig landbouwbedrijf haalt ontegensprekelijk een veel hogere omzet. Na aftrek van de kosten blijft er meer dan waarschijnlijk weinig of niets over.

Aangezien het geen volwaardig landbouwbedrijf betreft, schendt het bestreden besluit de bestemmingsvoorschriften uit het gewestplan en art. 11.4.1 van het inrichtingsbesluit.

3 De Deputatie erkent evenzeer dat het om geen volwaardig landbouwbedrijf gaat, maar 'dat deze activiteit ook zijn hoofdactiviteit zal worden'. De Deputatie maakt als het ware er een zone-eigen bedrijf van op basis van een onzeker toekomstbeeld. Het al dan niet volwaardig zijn van het landbouwbedrijf dient op basis van de huidige realiteit beoordeeld worden en niet op basis van onzekere toekomstperspectieven.

Waarom zou het trouwens nu wel een volwaardig landbouwbedrijf worden indien de heer Ampe daar in de vorige 20 jaar niet in geslaagd is?

Dergelijke motivering van de Deputatie is intern tegenstrijdig en schendt de formele motiveringsplicht.

4 Aangezien het geen zone-eigen aanvraag betreft, diende deze in het licht van art. 4.4.13 en 4.4.21 VCRO beoordeeld te worden.

Krachtens art. 4.4.21 VCRO kan voor een zonevreemde woning die ten gevolge van overmacht beschadigd of vernietigd werd, herstelwerken worden vergund. De PSA past dat artikel toe om de zonevreemde woning te vergunnen, stellende dat er in deze bepaling nergens opgenomen is dat een woning niet op een andere plaats zou kunnen opgetrokken worden.

Echter, art. 4.4.21 VCRO spreekt van herstelwerken, niet van ver- of herbouwen.

Herstelwerken impliceren uiteraard het herstellen van een bestaande constructie.

Vanzelfsprekend moeten herstelwerken op de bestaande plaats uitgevoerd worden, zo niet zijn het geen herstelwerken maar nieuwbouwwerken.

Voor de aanvraag in kwestie bestaat een specifieke bepaling, 4.4.21: vernietigde of beschadigde woningen door een vreemde oorzaak. Deze bijzondere bepaling primeert op andere algemene bepalingen. Trouwens, herbouwen op een andere plaats kan krachtens art. 4.4.14 slechts in een specifiek aantal gevallen. De voorwaarden van art. 4.4.14 zijn geenszins vervuld.

Herbouwen op dezelfde plaats zou krachtens art. 4.4.13 wel mogelijk zijn.

5 Voor het vergunnen van de bergplaats bestaat er al helemaal geen wettelijke grond.

Er zullen hoofdzakelijk voertuigen in gestald worden (2 auto's en een aanhangwagen), bouwwerk dat dus weinig of niets met de landbouw te maken zal hebben en dus sowieso zonevreemd is, zelfs al zou het een volwaardig landbouwbedrijf betreffen.

Het bestreden besluit schendt de aangehaalde bepalingen door dergelijk zonevreemd bouwwerk te vergunnen.

Het enig middel is gegrond.

...

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Overeenkomstig artikel 11 van het gewestplannenbesluit kan een woning in agrarisch gebied worden opgericht voor zover ze integrerend deel uitmaken van een “leefbaar bedrijf”. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State is het begrip “bedrijf” gebonden aan de uitvoering en toepassing van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening die niet gericht is op de organisatie van en het toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid. Het begrip “leefbaar bedrijf” dient dan ook niet uitgelegd te worden in de zin van een “economisch leefbaar bedrijf”. De vergunningverlenende overheid dient enkel na te gaan of de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijk landbouwbedrijf gaat. Met andere woorden, aan de hand van alle gegevens dient te worden nagegaan of de aanvraag geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet thuishoort in agrarisch gebied. (R.v.St., 16 april 1980, nr.20.249 (Perdaen); 24 april 1986, nr. 26.400 (Van Den Panhuizen); 6 juni 1989, nr. 32.715 (Vervullens); 25 september 2001, nr. 99.091 (Blondiaux); 29 november 2001, nr. 101.252 (Seutin); 6 juni 2005, nr.145.428 (#); 29 april 2009, nr. 192.832 (Breynaert); zie ook DE BAERDEMAEKER, V., Agrarische gebieden: stand van de rechtspraak van de Raad van State, T.R.O.S., 2004/34, p.83)

In casu is vastgesteld dat aanvrager over 20 ha landbouwgrond, 30 melkkoeien en 30 stuks jongvee beschikt. De bouw van de berging wordt gemotiveerd in functie tot de groenteteelt. Verder is een bundel bezorgd met de volgende stukken (bijlage 14):

- Vergunning hinderlijke inrichting tweede klasse op naam van [REDACTED] voor plaats aanvraag (geldig tot 2020)
- Kwalificatiegetuigschrift 6^e jaar secundair onderwijs (landbouw)
- Getuigschrift groenteteler bij vormingsinstituut voor KMO
- Documenten reo-veiling mbt auditcontrole van bloemkoolteelt
- Aanslagbiljet begrotingsfonds voor de gezondheid en kwaliteit van de dieren en dierlijke producten voor bedrijven waar runderen gehouden worden
- 2 pachtovereenkomsten weiland
- Certificaat integrale kwaliteitszorg melk
- leveringsbon melk aan Milcobel cvba
- Mestbalans productiejaar 2007 Bemestingsnormen 2009 en 2010 (VLM)
- Afrekening rechtstreekse inkomenssteun 2008 (Agentschap Landbouw en Visserij): bedrijfstoelage
- Aanslagbiljetten bedrijfsbelasting provincie West-Vlaanderen, gemeentebelasting bedrijven stad Diksmuide, onroerende voorheffing, polderbelasting

Aan de hand van al deze feitelijke gegevens – die overigens door verzoekende partij niet worden tegengesproken –, stelt de bestreden beslissing het volgende:

Uit het aanslagbiljet voor bedrijven waar runderen gehouden worden valt af te leiden dat er ca. 52 runderen aanwezig waren in 2008-2009 en dat er in deze periode 32 runderen geboren zijn.

Er kunnen heel wat stukken voorgelegd worden waaruit onder meer blijkt dat er runderen gehouden worden (melkvee) en dat er 5 jaar geleden groenten werden geteeld, onder meer bloemkool.

Volgens het bijgaande schrijven is de groenteteelt tijdelijk stopgezet omdat de ouders niet mee konden helpen omwille van de ontploffing. Het is de bedoeling van de aanvrager om dit te hervatten.

De architect deelde telefonisch mee dat de aanvrager ondertussen opnieuw is ingeschreven in de REO-veiling. De groenteteelt gebeurt hoofdzakelijk in de koepelserre en in beperkte mate in open lucht.

De bestreden beslissing concludeerde dan ook terecht dat de aanvraag zone-eigen is. De door verzoekende partij aangehaalde artikelen 4.4.13 en 4.4.21 VCRO (afwijkingen op de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan) zijn hier dan ook niet aan de orde.

De door de verzoekende partij aangehaalde melkomzet en het argument dat aanvrager thans landbouwer in bijberoep is, is een louter economisch criterium dat geen enkele steun vindt in de wetgeving houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Bovendien gaat dit regelrecht in tegen bovenvermelde rechtspraak van de Raad van State.

Tenslotte gaat verzoekende partij wel heel kort door de bocht wanneer zij afleidt dat het stallen van 2 wagens en een aanhangwagen niets met de landbouw te maken hebben.

Het middel is ongegrond.

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij als volgt:

“ ...

2 De Deputatie houdt voor dat het in casu om een leefbaar landbouwbedrijf gaat en derhalve zone-eigen is. Zij verwijst naar rechtspraak van de Raad van State waarin geoordeeld wordt dat het begrip ‘leefbaar bedrijf’ niet mag bekeken worden vanuit economisch standpunt. De rentabiliteit zou irrelevant zijn.

De Deputatie steunt zich op een aantal overgelegde stukken, zonder deze echter ook in concreto te toetsen. Het is niet omdat men een bepaald diploma heeft of certificaten of een milieuvergunning heeft overgenomen, dat men daarom automatisch een ‘leefbaar bedrijf’ is. Niet wat de heer [REDACTED] op papier doet (of kan doen) is relevant, wel wat hij werkelijk doet. Hij is in hoofdberoep kraanman.

Het is duidelijk dat de landbouwactiviteit van de heer [REDACTED] een loutere hobby is en er derhalve van een ‘leefbaar bedrijf’ geen sprake kan zijn. Geen enkele landbouwer kan het zich permitteren slechts in bijberoep een volwaardige landbouwactiviteit uit te voeren.

In het in het verzoekschrift geciteerde arrest Michielsen stelt de Raad van State dat een 'leefbaar bedrijf' gelijk staat met 'een volwaardig agrarisch bedrijf'. Met 30 melkkoeien en een aantal kalveren runt men geen volwaardig landbouwbedrijf, maar oefent men een hobby uit. Een melkomzet van 21.390,86 € op jaarbasis (2009) bewijst dat de heer [REDACTED] een hobbylandbouwer is.

De groenteteelt is al jaren geleden stopgezet, nog van voor er sprake was van de brand.

De ouders van de heer [REDACTED] helpen al jaren niet meer met de landbouwactiviteit, los van de brand in 2008.

3 De Deputatie heeft ten andere zelf erkend dat het niet om een 'volwaardig landbouwbedrijf' gaat. Anders kan men niet argumenteren dat de aanvrager er zijn hoofdactiviteit van zal maken (hij is wel daar al 20 jaar mee bezig ...). Landbouwer in hoofd- of bijberoep is dus volgens de Deputatie ook belangrijk bij de beoordeling van het begrip 'leefbaar bedrijf'. Een activiteit in bijberoep is geen 'leefbaar volwaardig bedrijf'.

4 De Deputatie betwist niet dat de aanvraag de bepalingen van art. 4.4.13 en 4.4.21 VCRO schendt, voor zover er zou geoordeeld worden dat het om een zonevreemde aanvraag gaat.

5 Betreffende de vergunde bergplaats, komt de Deputatie niet verder dan te stellen dat 'verzoekende partij wel heel kort door de bocht' gaat. Er is geenszins aangetoond dat een bergplaats voor 2 auto's en een aanhangwagen een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw is, voorwaarde van art. 11.4.1 inrichtingsbesluit.

*Het enig middel is gegrond.
..."*

Beoordeling door de Raad

Artikel 11.4.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit) 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 verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
..."*

Uit deze bepaling blijkt dat woningbouw in agrarisch gebied alleen toegelaten is voor de woning van de exploitant van een leefbaar bedrijf.

De Raad oordeelt dat het begrip 'leefbaar bedrijf' een stedenbouwkundige en geen economische betekenis heeft. Het Inrichtingsbesluit is niet gericht op de organisatie van of het toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid, maar wel op de uitvoering en de toepassing van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening, die betrekking heeft op de ordening van het grondgebied en de indeling ervan.

De vergunningverlenende overheid moet onderzoeken of de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt werkelijk betrekking heeft op een landbouwbedrijf of er redelijkerwijze kan worden aangenomen dat de bouwwerken, waarvoor een vergunning gevraagd wordt, wel degelijk een landbouwbestemming hebben.

Omgekeerd moet de vergunningverlenende overheid op basis van de beschikbare gegevens onderzoeken of de aanvraag geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet thuishoort in agrarisch gebied.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij terecht heeft beslist dat de woning van de exploitant een integrerend deel is van een leefbaar bedrijf.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing voldoende concreet en precies, op basis van documenten waaruit blijkt dat de aanvrager landbouwactiviteiten uitoefent, gesteld dat er wel degelijk sprake is van een leefbaar bedrijf.

De verzoekende partij toont daarentegen helemaal niet aan dat er in casu geen sprake is van een leefbaar bedrijf, al was het maar door zich te beperken tot het trachten aan te tonen van de economische onleefbaarheid van het bedrijf en daarbij te verwijzen naar de veel te lage melkomzet van het bedrijf van de aanvrager en het gegeven dat de aanvrager niet fulltime werkt in het bedrijf. Deze en andere 'economische' gegevens volstaan niet om te stellen dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemmingsvoorschriften inzake agrarisch gebied.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.

2. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS