

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0651
in de zaak met rolnummer 1213/0152/A/2/0133

| | |
|------------------------|--|
| Verzoekende partij | de vzw HOUTLANDSE MILIEUVERENIGING vertegenwoordigd door advocaat Peter DE SMEDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN |
| Tussenkomenende partij | de bvba VIERSTRAETE NOEL-DENOLF (ontbonden en vereffend) wiens rechtsgeding hervat wenst te worden door: <ol style="list-style-type: none">1. de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 92. de heer Noël VIERSTRAETE3. mevrouw Erna DENOLF vertegenwoordigd door advocaat Nick DE WINT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Canadaplein 1, gelijkvloers |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 oktober 2012 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 september 2012.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de (voormalige) tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem van 29 mei 2012 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de (voormalige) tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een bestaand volwaardig para-agrarisch bedrijf met een loods voor stro-opslag en de regularisatie van een bestaande verharding op een perceel gelegen te 8480 Ichtegem, Zuster Clarastraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 0974E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De (voormalige) tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 december 2012 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer verleent de (voormalige) tussenkomende partij, die de aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning, met een beschikking van 9 januari 2013 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

Na het in beraad nemen van de zaak op 22 oktober 2013 stelt de Raad ambtshalve (aan de hand van de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 september 2014) vast dat de (voormalige) tussenkomende partij (ondernemingsnummer 0473.647.337), eigenlijke houder van de bestreden stedenbouwkundige vergunning van 13 september 2012, vervroegd ontbonden en vereffend is sedert 22 augustus 2014.

De raadsman van de (voormalige) tussenkomende partij deelt de Raad met een aangetekende brief van 1 oktober 2015 mee dat de tussenkomende partij sinds 22 augustus 2014 definitief ontbonden en vereffend is, en brengt als bewijs daarvan de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 4 september 2014 inhoudende statutenwijziging en ontbinding-vereffening bij.

De raadsman van de (voormalige) tussenkomende partij voegt daaraan toe dat de activiteiten van de (voormalige) tussenkomende partij overgenomen werden door de nieuw opgerichte bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V. De bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V (eerste partij die namens de voormalige tussenkomende partij het rechtsgeding wenst te hervatten) en dient op 8 oktober 2015 een verzoek tot gedinghervatting namens de (voormalige) tussenkomende partij in.

3.

Met een tussenarrest van 16 augustus 2016 (nr. RvVb/A/1516/1435) verzoekt de Raad de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V om met een aanvullende nota en eventuele stukken aan te tonen in welke zin de (voormalige) tussenkomende partij de rechten en verplichtingen aan de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V heeft overgedragen, alsook standpunt in te nemen in welke zin dat laatste bedrijf zich in het agrarisch gebied weet in te passen.

De bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V diende daarop een aanvullende nota in en de verzoekende en verwerende partijen dienden een replieknota in.

4.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De (voormalige) tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De behandeling van de vordering werd op de zitting van 25 oktober 2016 uitgesteld naar de zitting van 20 december 2016.

5.

Met een aangetekende brief van 17 november 2016 verzoekt advocaat Nick DE WINT namens de heer Noël VIERSTRAETE en mevrouw Erna DENOLF om het geding vrijwillig te hervatten als rechtsopvolgers van de (voormalige) tussenkomende partij (tweede en derde partijen die namens de voormalige tussenkomende partij het rechtsgeding wensen te hervatten).

De verzoekende partij, de raadsman van (voormalige) tussenkomende partij en de partijen die namens de (voormalige) tussenkomende partij het rechtsgeding wensen te hervatten verschijnen schriftelijk. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

De kamervoorzitter stelt de zaak op verzoek van de partijen, in voortzetting naar de zitting van 31 januari 2017.

6.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 31 januari 2017.

De verzoekende partij en de partijen die namens de (voormalige) tussenkomende partij het rechtsgeding wensen te hervatten verschijnen op de zitting.

Advocaat Wannes THYSSEN *loco* advocaat Peter DE SMEDT voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Natasja MARIËN *loco* advocaat Katia BOUVE voert het woord voor de eerste partij die namens de (voormalige) tussenkomende partij het rechtsgeding wenst te hervatten. Advocaat Nick DE WINT voert het woord voor de tweede en derde partijen die namens de (voormalige) tussenkomende partij het rechtsgeding wensen te hervatten.

De raadsman van de tweede en derde partijen die namens de (voormalige) tussenkomende partij het rechtsgeding wensen te hervatten, bevestigt dat de oorspronkelijke tussenkomende partij ontbonden en vereffend is.

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

7.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De (voormalige) tussenkomende partij dient op 30 januari 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het uitbreiden van een bestaand volwaardig para-agrarisch bedrijf met een loods voor stro-opslag en de regularisatie van een bestaande verharding” op een perceel gelegen te 8480 Ichtegem, Zuster Clarastraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 0974E.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 5 januari 2010 wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een loods voor stro-opslag.

Op 31 augustus 2011 wordt door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur een proces-verbaal met stakingsbevel opgesteld wegens het gebruik van het terrein voor het stapelen van materiaal en parkeren van opleggers. Dit stakingsbevel wordt bij beschikking van 11 april 2012 van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brugge, zetelend in kort geding,

opgeheven voor zover het betrekking heeft “op de para-agrarische activiteiten van stro-en hooiopslag en handel, met inbegrip van de stalling van opleggers/aanhangwagens/transportvoertuigen behorend tot de reguliere para-agrarische activiteiten van de stro-en hooiopslag van de bvba Noël VIERSTRAETE”.

3.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’, gelegen in agrarisch gebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 maart 2012 tot en met 31 maart 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 16 maart 2012 ongunstig advies uit wegens de impact op het aan het perceel grenzend beschermd landschap Wijnendale bos.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 30 maart 2012 volgend ongunstig advies uit:

“...

Uw adviesaanvraag over het uitbreiden van een bestaand volwaardig para-agrarisch bedrijf met een loods voor stro-opslag en de regularisatie van bestaande verharding werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt opnieuw een ongunstig advies verstrekt om de volgende redenen:

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en is gelegen in agrarisch gebied, langs een gemeenteweg met verspreide bebouwing.

Het gevraagde werd recent reeds voorgelegd en op basis van de typevoorschriften ongunstig geadviseerd. Voor landbouwaanverwante activiteiten kunnen geen nieuwe implantingen overwogen worden. daarenboven blijkt aanvrager eerder transporteur dan landbouwaanverwant. Dit is een bijkomend punt om het gegeven advies te bevestigen.

Het gevraagde overschrijdt de draagkracht van de open ruimte. Het gevraagde wordt ongunstig geadviseerd.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 23 april 2012 volgend ongunstig advies:

“...

De aanvraag heeft géén betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten (zie advies ADLO) met als gevolg dat op de aanvraag de bepalingen van het gewestplan toepassing zijn.

Gelet op het advies van het Departement Landbouw en Visserij, waarin gesteld wordt dat het bedrijf als landbouwverwant kan beschouwd en bijgevolg art. 4.4.9 in de ‘codex’ van toepassing is.

Gezien het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot

vaststelling van de nadere regels met betrekking de tot vorm en de inhoud van RUP's, meerbepaald aangaande het agrarisch gebied. De aanvrager is een vervoeronderneming/transportfirma (internet: Noël Vierstraete – Denolf bvba, Kortemarkstraat 32 te Ichtegem), waarvan het opslaan en verhandelen van strobalen een van de neven –of deelactiviteiten is. de opslag van stro en handel valt, volgens het Departement Landbouw en Visserij (advies dd. 30 november 2009 – ref.: LLS/3076/2009513), onder de noemer van landbouwverwante bedrijven. De aanvraag heeft betrekking op een nieuwe inplanting van een stroloods. In het besluit van de Vlaamse Regering staat dat:

'in agrarische gebied kunnen aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten worden voor zover hun aanwezigheid in het landbouwgebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels. De bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergistings. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- ° de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;*
- ° de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;*
- ° de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;*
- ° de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.'*

De aanvraag voldoet niet aan de hogervermelde bepalingen van het uitvoeringsbesluit én het gaat hierbij om een nieuwe locatie (geen vestiging in/op een bestaand landbouwbedrijf).

Hierbij aansluitend dient gesteld dat de site in de Kortemarkstraat deel uitmaakte van de eerste fase van de opmaak van een sectoraal BPA 'zonevrije bedrijven', meerbepaald deelplan nr. 1/11. Dit bestemmingsplan werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 1 december 2003.

Daarnaast wordt er in de aanvraag géén duidelijkheid gegeven aangaande de relatie met de omgeving en de mobiliteitsproblematiek. Uit luchtfoto's van de jaren 2001, 2005 en 2008 blijkt dat de voorgestelde locatie reeds wordt aangewend als parkeerplaats (zijde Zuster Clarastraat) voor (open en gesloten) opleggers en een beperkt gedeelte voor de opslag van strobalen (tijdstip –of seizoensgebonden).

Het betreft hier geenszins een uitbreiding, doch wel een volledig nieuwe inplanting door opsplitsing van een (voormalig) zonevrij bedrijf met zetel in de Kortemarkstraat.

Aansluitend situeert de site zich aansluitend tot het beschermd landschap van Wijnendale bos (K.B. 30/04/1980). In het ontwerp worden géén maatregelen genomen inzake de integratie van het grootschalig gebouw richting het beschermde landschap.

...

In de nota wordt géén duidelijkheid gebracht aangaande

- Het gebruik van de achterliggende ruimte op het terrein;
- De noodzaak van dergelijk imposant gebouw;
- Het te verwachten mobiliteitsprofiel;

- Het ontbreken van landsschappelijke inkleding richting het beschermd landschap;
- De voorziene ruimte poorten.

Het gevraagde is niet in overeenstemming te brengen met de wettelijke bepalingen

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag situeert zich in de overgangszone van de woonconcentratie 'Reiger' en het openruimtegebied, met het domein Wijnendaele, en beschermd landschap van Wijnendale bos. In de directe omgeving van de site is een gebied gelegen van communautair belang, voorlopig vastgesteld door de Europese Commissie op 7 december 2004, op grond van Richtlijn 92/43/EEG van de Europese Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijngebied), een deelgebied van de speciale beschermingszone "Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen (westelijk deel). Voorts ligt het gevraagde in de omgeving van een zone die aangeduid werd als VEN-gebied 'Wijnendalebos en vallei van de Waterhoenbeek' (B.Vl. R. 18 juli 2003) en nabij het GEN "het Wijnendalebos en vallei van de Waterhoenbeek". In de omgeving bevinden zich een aantal kleinschaligere verspreide residentiële en agrarische bebouwing. De aanvraag beoogt de bouw van een loods voor stro-opslag en regularisatie van de bestaande verharding. Gezien de oppervlakte (ca. 1600m²) en de hoogte (kroonlijst: 8,40m boven as van de weg en nok: 11m) wijkt het gebouw sterk af van de omgevende bebouwing (oa. Kleinschalige landbouwbedrijfsgebouwen op het aanpalend perceel – zie foto's), waardoor er een aanzienlijke schaalbreuk dreigt. De inplanting van dergelijke loods zal niet alleen een enorme visuele impact hebben op de directe omgeving, maar zal mede gezien de oriëntering ook de beleving van het 'voorliggend' (beschermd) landschap grondig verstoren. Verder voorziet het plan voorziet géén enkele landschappelijk inkleding richting het beschermde landschap. Een gebouw met dergelijke hoogte (vergelijkbaar met ambachtelijk bedrijfsgebouw in ambachtelijke zone) valt landschappelijk moeilijk in te passen en is totaal niet aanvaardbaar. Ook al wordt het gevraagde opgericht op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en in duurzame en voor de omgeving aanvaardbare materialen. Hierbij dient tevens gewezen op de bijzondere summier gemotiveerde nota (zie hoger).

De bedrijfszetel is gelegen in de Kortemarkstraat. Deze site maakt deel uit van de eerste fase van het sectoraal BPA 'zonevreemde bedrijven' (deelplan 1/11). Binnen deze context lijkt het niet wenselijk het bedrijf verder op te splitsen op twee locaties (Kortemarkstraat en Zuster Clarastraat), doch alle activiteiten te concentreren rond de site in de Kortemarkstraat, waar reeds een stuk (landschappelijk waardevol) agrarische gebied een herbestemming heeft gekregen in functie van de bedrijfsactiviteiten (vervoerbedrijf) oftewel integraal te herlokaliseren naar een ambachtelijke zone.

Rekening houdende met de relatief recente herbestemming (2003) is het dan ook onduidelijk waarom er naar een tweede locatie wordt overgegaan. Ook inzake ontsluiting en bereikbaarheid zou dit (Kortemarkstraat) een veel logischer keuze zijn.

Gezien de bovenstaande overwegingen dient gesteld dat het gevraagde stedenbouwkundig onaanvaardbaar is en niet bijdraagt tot de goede plaatselijke aanleg.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 25 mei 2012 volgend ongunstig advies:

“
...

*Er wordt niet aangesloten bij het vooradvies van het college voor burgemeester en schepenen en de (summiere) motivatienota die bij de aanvraag is gevoegd. **Er is niet aangetoond dat het hier om een volwaardig para-agrarisch bedrijf gaat.** De aanvrager is een vervoersonderneming/transportfirma waarvan het opslaan en verhandelen van stobalen slechts een deelactiviteit is.*

*Daarenboven heeft de aanvraag betrekking op een **nieuwe inplanting/locatie**. Het betreft géén bestaande vestiging aan de Zuster Clarastraat. De bedrijfszetel is gevestigd in de Kortemarkstraat 32 (sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, deelplan 1/11, goedgekeurd bij MB van 01/12/2003). De activiteiten en/of uitbreidingen dienen zich dan ook te situeren aan de Kortemarkstraat.*

*De aanvraag betreft de regularisatie van een loods voor stro-opslag. De **grootschaligheid** van deze loods vormt een schaalbreuk met de omgeving. Een verantwoording met betrekking tot de noodzaak van de grootte van dit gebouw (1625 m²) ontbreekt. Ook het gebruik van de achterliggende ruimte op het terrein en de aanwezigheid van de ruime poorten werden niet verduidelijkt, net als het te verwachten **mobilitetsprofiel**.*

De inplanting en de oriëntering van de loods heeft een enorme visuele impact op de omgeving en het landschap. Er wordt geen rekening gehouden met de landschappelijke integratie van de site richting de beschermingsgebieden (habitatrichtlijngebied, VEN-gebied, GEN-gebied, beschermd landschap).

Er wordt aangesloten bij de ongunstige adviezen van de Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, het Agentschap voor Onroerend Erfgoed en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet 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.

Ik wens bijkomend op te merken dat in de uiteindelijke vergunning wel rekening dient te worden gehouden met de principes van de watertoets. Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgische Staatsblad 14/11/2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem weigert op 29 mei 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de (voormalige) tussenkomende partij omwille van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college beoordeelt evenwel zelf ook de aanvraag en stelt terzake:

“
...

Het college is, in tegenstelling tot ADLO, van mening dat het hier wel degelijk om een volwaardig para-agrarisch bedrijf gaat en bijgevolg in overeenstemming is met de

voorschriften en bepalingen van de desbetreffende bestemmingszone in het gewestplan.

...

Het gevraagde kan, onder voorwaarden, in overeenstemming gebracht worden met de wettelijke bepalingen.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag situeert zich in de overgangszone van de woonconcentratie 'Reiger4 en het openruimtegebied, met het domein Wijnendaele, en beschermd landschap van Wijnendale bos. In de directe omgeving van de site is een gebied gelegen van communautair belang, voorlopig vastgesteld door de Europese Commissie op 7 december 2004, op grond van Richtlijn 92/43/EEG van de Europese Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijngebied), een deelgebied van de speciale beschermingszone "Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen (westelijk deel). Voorts ligt het gevraagde in de omgeving van een zone die aangeduid werd als VEN-gebied "Wijnendalebos en vallei van de Waterhoenbeek" (B.VL. R. 18 juli 2003) en nabij het GEN "het Wijnendalebos en vallei van de Waterhoenbeek". In de omgeving bevinden zich een aantal kleinschaligere verspreide residentiële en agrarische bebouwing. De aanvraag beoogt de bouw van een loods voor stro-opslag en regularisatie van de bestaande verharding.

Het gevraagde respecteert de vormgeving en het landelijk karakter van de omgeving.

Het gevraagde is opgericht in duurzame en voor de omgeving aanvaardbare materialen en is ingeplant op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, zodat er géén hinder is of kan zijn voor burelen.

Het gevraagde is integreerbaar in zijn omgeving en doet géén afbreuk aan het bestaande straatbeeld.

Op het inplantingsplan wordt een groenscherm voorzien, dewelke voor de nodige landschappelijke inpassing zorgt.

Het gevraagde is stedenbouwkundig aanvaardbaar en tast de goede plaatselijke ordening niet aan.

...

De (voormalige) tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 12 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 augustus 2012 om dit beroep ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

In tegenstelling tot de omschrijving van de aanvraag, staat het project geenszins in functie tot de werking van een para-agrarisch bedrijf. Aanvrager in kwestie is een transportbedrijf, gevestigd langs de Kortemarkstraat 32. (0,5 km van de bouwplaats verwijderd), en opgenomen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. (deelplan 1/11, MB 01/12/2003)

Aangezien het bedrijf niet als zone-eigen kan worden aanzien verleende zowel de gemeentelijke als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het departement landbouw en visserij een ongunstig advies.

Beroeper is met dit standpunt niet eens. In het beroepschrift wordt gewezen op het gunstig pré-advies van het schepencollege. Beroeper wijst op de beschikbaarheid van ca. 1200 ha akkerland en dat het landbouwproducten (hooi en stro) opslaat om die nadien door te verkopen aan derden op een economisch gunstig moment. De aan- en verkoop wordt gestaafd aan de hand van facturen, gevoegd bij het beroepschrift. De vervoersactiviteiten vinden plaats op de site in de Kortemarkstraat, gelegen in het sectoraal BPA zonevrije bedrijven.

De hamvraag in dit dossier is dan ook of het bedrijf waarvoor de loods wordt aangevraagd, kan worden beschouwd als een para-agrarisch bedrijf. Volgens de gevestigde rechtspraak van de Raad van State dient het begrip para-agrarisch in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen. Hierbij moet worden verstaan bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is.

In casu is dit niet het geval. Met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar moet worden gesteld dat de opslag en verhandelen van stobalen slechts een deelactiviteit is. Dit blijkt ook uit de website van de onderneming waaruit blijkt dat de activiteiten van het bedrijf betrekking hebben op transport. Stro-, hooi- en pulphandel betreft geenszins de hoofdactiviteit.

De bewering van beroeper dat de vervoersactiviteiten enkel plaats vinden op de site aan de Kortemarkstraat strookt niet met de werkelijkheid. Op de bouwplaats staan vrachtwagens, opleggers en containerbakken geparkeerd die helemaal niets met hooiopslag te maken hebben. (zie ook PV, google streetview, ...). Uit het dossier sectoraal BPA zonevrije bedrijven, blijkt bovendien dat in het verleden loodsen werden vergund in functie tot hooiopslag. (1990-'92) Noch in het dossier, noch in het beroepschrift wordt aangegeven waarom de bestaande vergunde loodsen niet meer geschikt zouden zijn voor hooiopslag. Bovendien wordt op geen enkele wijze aangetoond dat dergelijke grote loods (1600 m² !) noodzakelijk is voor het bedrijf. Dit klemmt met artikel 11 van het gewestplannenbesluit dat stelt dat in agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten.

Bovendien rijzen er vragen of de stro-opslag wel degelijk als een activiteit kan worden aanzien dat onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is. De neergelegde facturen bewijzen niet dat wel degelijk aan landbouwbedrijven wordt geleverd. Integendeel, sommige afnemers blijken stoeterijen en maneges te zijn. Zij kunnen bezwaarlijk als para-agrarisch, laat staan als agrarisch worden aanzien.

In het ongunstig advies van het departement landbouw en visserij wordt gewezen dat de aanvraag ook niet kan worden aanzien als "aan landbouw verwante activiteiten". In toepassing van artikel 4.4.9 VCRO bepaalt het typevoorschriftenbesluit dat aan de landbouw verwante bedrijven eveneens toegelaten zijn "voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in de bestaande landbouwbedrijfszaten".

Zoals het departement landbouw en visserij stelt, betreft het geen bestaande landbouwbedrijfszetel, zodat ook op deze grond geen vergunning kan worden verleend. Bovendien wordt geenszins aangetoond dat de opslag nuttig of nodig is voor het goed

functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. In tegendeel uit de neergelegde facturen blijkt dat de hooi wordt aangekocht in Frankrijk en verkocht naar onder meer Lokeren en Kester (Vlaams-Brabant). Zij kunnen bezwaarlijk tot de omgeving worden gerekend. Zoals hoger gewezen blijken bovendien een aantal afnemers zelfs geen landbouwbedrijf te zijn.

Uit dit alles moet worden besloten dat er een legaliteitsbelemmering bestaat om de aanvraag te kunnen vergunnen.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overeenkomstig artikel 4.3.1 §2 VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen :

...

In casu voorziet het project in de oprichting van een grootschalige loods met een oppervlakte van 1600 m², kroonlijst 8 m en nokhoogte 11 m, dat qua schaal in schril contrast komt te staan ten aanzien van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Dit geldt in het bijzonder ten aanzien van de gebouwen ten noorden van het bouwperceel, die op heden de grootste gebouwen zijn in de omgeving, maar in het niet zullen verzinken ten aanzien van de voorgestelde loods. Door zijn gigantische omvang, zal de loods zeer dominant overkomen naar de omgeving toe en in het bijzonder naar het beschermd landschap. Dit wordt ook bevestigd in het ongunstig advies van onroerend erfgoed waar wordt gewezen dat de loods ruim gedimensioneerd is en door zijn inplanting niet aansluit bij de bestaande bebouwing. Bovendien is er geen landschappelijke inkleding naar het zuiden toe (zijde Zuster Clarastraat). Dit standpunt wordt bijgetreden aangezien precies op de plaats waar een landschappelijke inkleding zou moeten worden voorzien (met name richting beschermd landschap) er geen aanwezig is.

Zoals hoger reeds aangehaald, rijst ook hier de vraag naar de noodzakelijkheid van zo'n grote ruimte. De noodzakelijkheid is in ieder geval niet aangetoond. Bovendien wijst Onroerend Erfgoed dat de opslag van stro heel vaak gebeurt in een open of halfopen loods. De motivatie voor een gesloten loods ontbreekt in casu volkomen. Een dergelijke grote loods zonder enige motivatie voor de grote omvang, getuigt niet van zuinig ruimtegebruik.

Ook met betrekking tot de mobiliteitsimpact bevat het dossier geen enkel gegeven. Het is evident dat een grootschalige loods een zeker verkeersdynamiek zal genereren.

Het voorzien van een nieuwe bedrijfslocatie, terwijl amper 10 jaar voordien een sectoraal BPA op maat van het bedrijf werd opgesteld, getuigt niet van duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals voorzien in artikel 1.1.4 VCRO. (De memorie van toelichting wees op een behoefte tot uitbreiding aan de site op de Kortemarkstraat ingevolge de vraag naar grotere hooibalen. (p.53, sectoraal BPA zonevreemde bedrijven Ichtegem, sept. 2002) Het bedrijf dient ofwel een planologisch attest aan te vragen voor zijn locatie in de Kortemarkstraat, ofwel verhuizen naar een geëigende zone.

...

Na de hoorzitting van 21 augustus 2012 beslist de verwerende partij op 13 september 2012 om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
... ”

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied en wordt aangewend voor de opslag van hooi en stro. Beroeper verklaart een para-agrarische activiteit uit te oefenen. Hierbij wordt gewezen op het gunstig pré-advies van het schepencollege. Beroeper wijst op de beschikbaarheid van ca. 1200 ha akkerland en dat het landbouwproducten (hooi en stro) opslaat om die nadien door te verkopen aan derden op een economisch gunstig moment. De aan- en verkoop wordt gestaafd aan de hand van facturen, gevoegd bij het beroepschrift. De vervoersactiviteiten vinden plaats op de site in de Kortemarkstraat, gelegen in het sectoraal BPA zonevrije gebied.

De deputatie kan deze motivatie bijtreden op voorwaarde dat de loods enkel wordt aangewend voor de opslag van stro en dat de vervoersactiviteiten gebeuren binnen de site van het sectoraal BPA, gelegen aan de Kortemarkstraat. Dit wordt als voorwaarde bij de vergunning opgelegd.

Op grond van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te onderwerpen aan een watertoets. Dit houdt in dat de aanvraag moet worden beoordeeld in het licht van de doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid. Ondermeer dient de overheid de vergunning te weigeren of gepaste voorwaarden op te leggen zodat geen schadelijk effect ontstaat aan de waterhuishouding. (art. 8 DIW)

De aanvraag is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 15.000 liter en een buffervolume met vertraagde afvoer van 40.000 liter, zodat aan de gewestelijke verordening op hemelwaterputten is voldaan. In alle redelijkheid moet worden besloten dat er geen schadelijk effect zal ontstaan en dat de watertoets positief is.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ontwerp bevindt zich aan de rand van versnipperd agrarisch gebied met in de onmiddellijke nabijheid een bestaande varkenskwekerij. Een inplanting op deze plaats van een nieuwe loods integreert zich dan ook met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Deze integratie wordt bovendien nog versterkt door de aanwezigheid van een landschappelijke inkleding.

Ook naar materiaalgebruik is de loods aanvaardbaar. Zoals in het beroepschrift is aangehaald, worden er antracietkleurige golfplaten tot tegen de kroonlijst aan de bovenzijde van de gevels voorzien waardoor een bijkomend verlagend effect van het bouwvolume wordt gecreëerd.

Uit dit alles moet worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

... ”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. BEOORDELING GEDINGHERVATTING – ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMENDE PARTIJ

Standpunt van de verzoekers tot gedinghervatting

A. De bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V

1.

Na het in beraad nemen van de zaak op 22 oktober 2013 stelt de Raad ambtshalve (aan de hand van de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 september 2014) vast dat de (voormalige) tussenkomende partij (ondernemingsnummer 0473.647.337), eigenlijke houder van de bestreden stedenbouwkundige vergunning van 13 september 2012, vervroegd ontbonden en vereffend is sedert 22 augustus 2014.

Op vraag van de Raad deelt de raadsman van de (voormalige) tussenkomende partij met een aangetekende brief van 1 oktober 2015 mee dat de (voormalige) tussenkomende partij sinds 22 augustus 2014 definitief ontbonden en vereffend is, en brengt als bewijs daarvan de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 4 september 2014 inhoudende statutenwijziging en ontbinding-vereffening bij.

De raadsman van de (voormalige) tussenkomende partij voegt daaraan toe dat de activiteiten van de (voormalige) tussenkomende partij overgenomen werden door de nieuw opgerichte bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V. De bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V dient op 8 oktober 2015 een verzoek tot gedinghervatting namens de (voormalige) tussenkomende partij in.

Dat verzoek tot gedinghervatting overweegt dat de activiteiten van de bvba VIERSTRAETE-DENOLF verder worden uitgebaat door de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V.

2.

In de aanvullende nota van 26 september 2016 na ambtshalve heropening van debatten bij tussenarrest van 16 augustus 2016 verwoordt de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V het verzoek tot gedinghervatting als volgt:

- Op 22 augustus 2014 is de (voormalige) tussenkomende partij ontbonden. Op de buitengewone algemene vergadering werd beslist zich te ontbinden, geen vereffenaar te benoemen, het mandaat te beëindigen van zaakvoerder Noël VIERSTRAETE, vast te stellen dat er geen passiva bestaan en dat de activa dienen te worden verdeeld en de vereffening te sluiten.
- Op 9 oktober 2013 werd de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V opgericht.
- Uit de oprichtingsakte kan worden afgeleid dat de heer Gregory VIERSTRAETE en mevrouw Vanessa VANBELLE oprichters zijn van de vennootschap, het para-agrarisch doel ervan en de bestuursregeling.
- Op de bijzondere algemene vergadering van 2 januari 2014 werd de heer Noël VIERSTRAETE als zaakvoerder benoemd, zonder einddatum van bestuursmandaat.
- Met betrekking tot de rechtsopvolging overweegt de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V: *“waar Uw Raad aan de huidige tussenkomende partij verzoekt aan te tonen in welke mate zij de verplichtingen van de voormalige tussenkomende partij naar de vereffeningssakte heeft overgenomen, verwijst huidige tussenkomende partij naar de vereffeningssakte van de voormalige tussenkomende partij alwaar onder het vijfde besluit wordt vastgesteld dat er “geen passiva” is. Er waren dus geen schulden over te nemen door de huidige tussenkomende partij vanwege de voormalige tussenkomende partij”.*

- De bvba verwijst naar de heer en mevrouw VIERSTRAETE-DENOLF die sedert 2001 eigenaar zijn van het perceel in kwestie, en dat zij hebben ingestaan voor het bouwen van de loods. Na vereffening van de (voormalige) tussenkomende partij gingen de heer en mevrouw VIERSTRAETE-DENOLF een huurovereenkomst aan met de nieuwe bvba. In de huurovereenkomst staat dat de loods enkel kan worden gebruikt voor het stapelen van stro. Het gebruiksrecht van de loods is overgedragen aan de bvba.
- Het overnemen van alle rollend en ander materieel van de (voormalige) tussenkomende partij.
- De bvba staat in voor de uitvoering van de vergunningsvoorwaarde uit de bestreden beslissing, met name dat de loods enkel kan gebruikt worden voor het stapelen van stro. In die zin heeft zij dan ook de bestreden beslissing overgenomen, gelet op het feit zij de loods nodig heeft voor de uitbating van haar para-agrarische exploitatie en er alle belang bij heeft dat de bestreden beslissing niet worden vernietigd
- Het betreft *de facto* een vader op zoon – overdracht.
- De verzoekende partij heeft zich eerder niet verzet tegen de gedinghervatting. Een gedinghervatting bij rechtsopvolging ten bijzondere titel kan worden toegestaan als de gedinghervattende partij een belang laat blijken dat nauw verband houdt met het overdragen recht.
- De bvba verklaart dat zij de bestreden beslissing heeft overgenomen in de mate dat zij door de uitoefening van haar gebruiksrecht de vergunningsvoorwaarde uitvoert. Zij verwijst hierbij naar artikel 4.2.22 VCRO.

De bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V brengt volgende stukken bij:

- Foto's van het stapelen van stro (stuk 4) – op het gebouw staat 'VIERSTRAETE' – tot de nok gestapeld
- Facturen van 2014 -2016 opgemaakt door bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V
- Uit stuk 9 blijkt dat de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V allerhande rollend en ander materieel heeft overgenomen van de (voormalige) tussenkomende partij

Wat het para-agrarisch karakter betreft verwijst de bvba naar haar oprichtingsakte, waarin vermeld wordt: “...*Alle handelsverrichtingen in het algemeen en handel in landbouwproducten, stro, hooi en meststoffen in het bijzonder...*”

De bvba stelt samen te werken met boeren uit Frankrijk en daar de 'stro in de berm' aan te kopen. Vervolgens gaan loonwerkers, aangesteld door de bvba, de akkers op om het achtergebleven stro te persen in balen. Die balen worden dan overgebracht naar de loods en doorverkocht aan agrarische ondernemingen/exploitaties. De bvba legt inkomende facturen voor van die landbouwers uit Frankrijk (stuk 5) en uitgaande facturen. Kwaliteitscontrole is aldus de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V niet altijd mogelijk, waardoor het stro soms diende afgevoerd te worden naar een champignonkwekerij (waar het stro een vijftal dagen kan drogen). Uit stuk 6 moet blijken dat de bvba het droge stro verkoopt aan paardenfokkerijen/stoeterijen. Veehouderijen en individuele landbouwers.

2.

De verzoekende partij antwoordt in haar nota na heropening van de debatten dat geen bewezen overdracht van de vergunning voorligt, wat het belang van de tussenkomende partij na gedinghervatting problematisch maakt. Dat de tussenkomende partij door de uitoefening van haar gebruiksrecht de vergunningsvoorwaarde zou uitvoeren (nog daargelaten of dat het geval zou zijn) toont niet aan dat er een overdracht van vergunning heeft plaatsgevonden. De huurovereenkomst blijkt niet geregistreerd. Er kan geen overname zijn van activa, ook niet van de vergunning. De overdracht van het rollend en ander materieel is niet relevant in dit verband,

aangezien dit geen betrekking heeft op de loods waarover het hier gaat. Een huurovereenkomst is in wezen de negatie van het bestaan van een zakelijk recht in hoofde van de bvba. De gedinghervatting heeft volgens de verzoekende partij dan ook niet rechtsgeldig plaatsgevonden.

B. De heer Noël VIERSTRAETE en mevrouw Erna DENOLF

Het verzoek tot hervatting van het geding van de heer Noël VIERSTRAETE en Erna DENOLF (natuurlijke personen) van 17 november 2016 stelt dat:

- De verzoekers tot gedinghervatting zijn steeds eigenaars geweest van de loods, zoals moet blijken uit een eigendomsakte omtrent de verkoop van grond aan de verzoekers van 13 april 2001.
- De (voormalige) tussenkomende partij voor de loods steeds huurgelden betaalde aan VIERSTRAETE-DENOLF uit hoofde van een mondelinge huurovereenkomst.
- De (voormalige) tussenkomende partij de aanvrager is van de vergunning en het beschikken over een zakelijk recht geen voorwaarde uitmaakt voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.
- Dat als gevolg van de ontbinding/vereffening het zakelijk karakter van de vergunning toekomt aan VIERSTRAETE-DENOLF, die het geding kunnen hervatten voor de (voormalige) tussenkomende partij.
- De bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V kan volgens de verzoekers tot gedinghervatting naast hen het geding hervatten: er is daar sprake van een vrijwillige gedinghervatting bij rechtsopvolging ten bijzondere titel nu het gebruiksrecht van de loods enkel door die partij wordt uitgevoerd ingevolge de huurovereenkomst van 2013 tussen verzoekers tot gedinghervatting en bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V.
- De verzoekers tot gedinghervatting stellen zich aan te sluiten bij de nota na ambtshalve heropening van debatten van de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V.

Beoordeling door de Raad

1.

Op grond van het toepasselijke artikel 4.8.21, §1 VCRO kan elk van de belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, in de zaak tussenkomen, en bepaalt de Vlaamse regering de wijze waarop een verzoek tot tussenkomst moet worden ingediend.

Volgens artikel 18 Procedurebesluit dient een verzoekschrift tot tussenkomst te worden ingediend binnen een vervalltermijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van het afschrift van het verzoekschrift aan de belanghebbenden in de zaak, vermeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO. Bij ontstentenis van een betekening kan de Raad een latere tussenkomst toegelaten, als die tussenkomst de procedure niet vertraagt.

De Raad betekende een dergelijk afschrift met verzoek tot tussenkomst onder meer aan:

- Noël Verstraeten, Kortemarkstraat 32, 8480 Ichtegem
- Katia Boeve, toenmalig raadsman van de (voormalige) tussenkomende partij en van de eerste partij die om gedinghervatting verzoekt

Het oorspronkelijke verzoek tot tussenkomst werd ingediend op 21 december 2012, door de (voormalige) tussenkomende partij met als zaakvoerder Noël Vierstraete (de huidige tweede verzoekende partij tot gedinghervatting).

2.

De toepasselijke artikelen van het Procedurebesluit omtrent “gedinghervatting” luiden:

“Afdeling 3. Hervatting

Art. 46

Als een van de partijen voor de sluiting van de debatten overlijdt, kan het geding worden hervat.

Behalve in een spoedeisend geval wordt de rechtspleging geschorst gedurende de termijn die aan de erfgenamen wordt toegekend om de inventaris op te maken en te beraadslagen.

Art. 47

De rechthebbenden van de overledene hervatten het geding bij een verzoekschrift dat wordt ingediend op de wijze, vermeld in artikel 11, eerste lid.

De rechthebbenden voegen bij het verzoekschrift tot hervatting de overtuigingsstukken waaruit hun hoedanigheid van rechthebbende blijkt.

De griffier bezorgt een afschrift van dat verzoekschrift aan de partijen.

Art. 48

Zodra een verzoekschrift tot hervatting is ingediend en uiterlijk op het ogenblik dat de termijn voor de opmaak van de inventaris en voor beraad verstreken is, wordt de rechtspleging geldig hervat tegen de rechthebbenden van de overledene, bij verzoekschrift ingediend op de wijze, vermeld in artikel 11, eerste lid.

Art. 49

In de andere gevallen dan de gevallen vermeld in artikel 46, waarin grond bestaat tot hervatting van het rechtsgeding, gebeurt dat door een verklaring ter griffie.”

Het Procedurebesluit bevat bijgevolg regels in geval van het overlijden van een van de partijen voor de sluiting van de debatten. In alle andere gevallen bepaalt het Procedurebesluit slechts dat als *“grond bestaat tot hervatting van het rechtsgeding, dat gebeurt door een verklaring ter griffie”*.

De omstandigheid dat de VCRO noch het Procedurebesluit regelen omvatten omtrent het tijdstip van hervatting van het geding, ontslaat degenen die het geding wensen te hervatten echter niet om met de vereiste diligentie te handelen en het verzoekschrift tot hervatting zo spoedig mogelijk in te dienen.

3.

Na het in beraad nemen van de zaak op 22 oktober 2013 deelde de raadsman van de (voormalige) tussenkomende partij pas met een aangetekende brief van 1 oktober 2015 mee dat de (voormalige) tussenkomende partij sinds 22 augustus 2014 definitief ontbonden en vereffend is. Dit gebeurde nadat de Raad tijdens het beraad ambtshalve had vastgesteld dat de (voormalige) tussenkomende partij was ontbonden en vereffend. Met een aangetekend schrijven van 8 oktober 2015 verzoekt de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V om gedinghervatting.

De huurovereenkomst tussen de heer Noël VIERSTRAETE en mevrouw Erna DENOLF met de heer Gregory VIERSTRAETE en mevrouw Vanessa VANBELLE voor de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V blijkt bovendien reeds te zijn aangegaan op 10 oktober 2013 (dus vóór het in beraad nemen van het dossier), alsook blijkt uit de stukken als bijgebracht door de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V naar aanleiding van de heropening van de debatten, dat die laatste vennootschap reeds het rollend en ander materieel van de (voormalige) tussenkomende partij overnam in oktober tot december 2013. De bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V werd kennelijk opgericht op 9 oktober 2013, de oprichtingsakte neergelegd op 10 oktober 2013, aldus vóór de sluiting van de debatten op 22 oktober 2013.

Los van de vraag of de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V met toepassing van artikel 18 Procedurebesluit bij ontstentenis van betekening van het afschrift van het verzoekschrift een eigenstandige mogelijkheid had om alsnog in eigen naam tussen te komen, dient de Raad vast te

stellen dat de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V maar liefst 13 maanden na vereffening en ontbinding van de voormalige tussenkomende partij wachtte om een verzoek tot gedinghervatting in te dienen. Uit de door de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V bijgebrachte stukken blijkt bovendien dat de praktische overgangsmaatregelen reeds vanaf de oprichting van de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V op 9 oktober 2013 werden getroffen.

De omstandigheid dat de debatten op 22 oktober 2013 gesloten waren, verhindert de vaststelling niet dat om een eenvoudige verklaring ter griffie neer te leggen het niet meer redelijk is binnen een procesvoering als deze voor de Raad, waarin van alle partijen wordt verwacht dat zij een voortdurende en ononderbroken belangstelling voor het geding vertonen, 13 maanden na vereffening en ontbinding van de (voormalige) tussenkomende partij te wachten alvorens een verzoek tot gedinghervatting in te dienen. Minstens moet vastgesteld worden dat er in hoofde van deze partij geen diligentie voorligt om de actuele stand van zaken kenbaar te maken op de pleitzitting van 22 oktober 2013.

Als een tussenkomende partij het geding namens een niet meer bestaande tussenkomende partij hervat, is dergelijke hervatting in het licht van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO en artikel 4.8.21, §1 VCRO bovendien slechts te verantwoorden in de mate dat de verzoeker tot gedinghervatting over dezelfde hoedanigheid beschikt als waarover de oorspronkelijk tussenkomende partij beschikte. Indien de aanvrager van de vergunning in de procedure ten gronde tussenkwam, kan een gedinghervatting in beginsel geschieden door de huidige houder van de stedenbouwkundige vergunning. Gelet op hetgeen voorafgaat bewijst de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V geenszins over een vergelijkbare hoedanigheid te beschikken als de (voormalig) tussenkomende partij.

4.

De heer Noël VIERSTRAETE en mevrouw Erna DENOLF dienden pas met een aangetekende brief van 17 november 2016 een verzoek tot gedinghervatting in, dat wil zeggen ruim meer dan twee jaar na het vereffenen en ontbinden van de (voormalige) tussenkomende partij in augustus 2014.

Een dergelijke termijn om een eenvoudige verklaring neer te leggen is niet meer redelijk binnen een procesvoering als deze voor de Raad waarin van alle partijen wordt verwacht dat zij een voortdurende en ononderbroken belangstelling voor het geding vertonen, en dit in het bijzonder nu blijkt dat de heer Noël VIERSTRAETE en mevrouw Erna DENOLF de oorspronkelijke oprichters zijn van de (voormalige) tussenkomende partij en tevens eigenaar blijken van het perceel waarop zij de loods met eigen middelen gebouwd hebben.

De heer Noël VIERSTRAETE werd bovendien met een beveiligde zending van 5 december 2012 in persoon uitgenodigd een verzoek tot tussenkomst in te dienen in de zin van artikel 18 Procedurebesluit, binnen een vervaltermijn van twintig dagen na de dag van betekening van die brief, en heeft hij die mogelijkheid vrijwillig aan zich laten voorbijgaan.

5.

Aangezien de (voormalige) tussenkomende partij vereffend en ontbonden is, niet meer bestaat en aldus niet meer over het vereiste actueel belang beschikt, en geen van de verzoekers tot gedinghervatting met de vereiste diligentie handel(d)en die doet getuigen van een ononderbroken belangstelling in het geding, moet worden vastgesteld dat er geen partij is die rechtsgeldig het geding namens de (voormalig) tussenkomende partij heeft hervat.

De verzoeken tot gedinghervatting van de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V, de heer Noël VIERSTRAETE en mevrouw Erna DENOLF namens de (voormalige) tussenkomende partij worden verworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

De verzoekende partij is een procesbekwame vereniging die een collectief belang nastreeft dat duidelijk onderscheiden is van het algemeen belang, en die actief is in het gebied waar het perceel van de aanvraag zich bevindt.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Diksmuide-Torhout (koninklijk besluit van 5 december 1979), artikel 2, §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: Coördinatie-decreet), artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), artikel 4.2.19, §1, tweede lid, VCRO, artikel 4.3.1., §1, tweede lid, VCRO, alsmede de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel, het materieel motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij niet in redelijkheid en zonder zorgvuldige feitenvinding kon besluiten tot de bestemmingsconformiteit van de aangevraagde loods en de verharding.

1.1

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel dat “para-agrarische” bedrijven, bedrijven zijn waarvan de activiteit (ook ruimtelijk) onmiddellijk bij de landbouw- of tuinbouwactiviteiten uit het agrarisch gebied in kwestie aansluit en erop afgestemd zijn. Het gaat om bedrijven die producten toeleveren of afnemen van de in het betrokken gebied aanwezige land- of tuinbouwbedrijven, en deze stockeren, sorteren of verpakken. De opslagactiviteiten van de (voormalige) tussenkomende partij kunnen volgens de verzoekende partij niet als een volwaardige para-agrarische onderneming worden beschouwd.

De verzoekende partij stelt dat de activiteiten van het bedrijf niet onmiddellijk bij de landbouwactiviteiten in de omgeving aansluiten en erop afgestemd zijn:

- De (voormalige) tussenkomende partij verkoopt ook stro aan stoeterijen en maneges, dit zijn geen land- of tuinbouwbedrijven;
- De (voormalige) tussenkomende partij verkoopt ook stro aan en neemt stro af van bedrijven die (ver) buiten het betrokken agrarisch gebied zijn gelegen; er blijkt geen nauwe (geografisch of ruimtelijk te situeren) band of relatie te bestaan met de in het agrarisch gebied voortgebrachte landbouwproducten.

De verzoekende partij vat de activiteiten van de (voormalige) tussenkomende partij, waarvoor de loods dienst zal doen, op als een loutere handel in landbouwproducten (stro). Dergelijke bedrijfswerkzaamheden zijn volgens de verzoekende partij precies bedrijvigheden die ook volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de

ontwerp-gewestplannen en gewestplannen in geen geval kunnen worden toegelaten in agrarisch gebied.

De verzoekende partij merkt op dat ook de adviesinstanties de opslagactiviteiten van de (voormalige) tussenkomende partij als een bijzaak kwalificeren, de hoofdactiviteit van de onderneming wordt gevormd door transport.

De verzoekende partij besluit dat de verwerende partij het bedrijf als een para-agrarisch bedrijf beschouwt op grond van zeer summiere overwegingen, die louter werden ontleend aan de eenzijdig door de aanvrager bijgebrachte beweringen en gegevens. Zij stelt dat de verwerende partij, in het licht van het zorgvuldigheidsbeginsel, niet blindweg de beweringen van de (voormalige) tussenkomende partij kon overnemen zonder eigen onderzoek en zonder rekening te houden met de concrete feitencontext die door de adviesverleners in kaart werd gebracht.

1.2

De verzoekende partij stelt in een tweede onderdeel dat de voorwaarde die door de verwerende partij werd opgelegd doorslaggevend is om de activiteiten waarvoor de loods dienst doet als een para-agrarische activiteit te beschouwen, terwijl deze voorwaarde er juist is gekomen omdat de aanvraag al te onnauwkeurig was opgesteld en gemotiveerd. Uit bewijskrachtige stukken blijkt immers dat op de bouwplaats ook vrachtwagens, opleggers en containerbakken staan geparkeerd die niets met hooiopslag te maken hebben. Zij stelt dat de voorwaarde allerminst precies en zeker niet voldoende afdwingbaar is, nu de voorwaarde op zich niet de garantie biedt dat de opslagactiviteit in de loods onmiddellijk aansluit bij de landbouwactiviteiten in de omgeving en erop afgestemd is en dat vervoersactiviteiten uitsluitend gebeuren binnen de site van het sectoraal BPA, gelegen in de Kortemarkstraat.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk gemotiveerd heeft waarom de stro-opslag als para-agrarisch kan beschouwd worden. Zij verwijst naar de in de bestreden beslissing gegeven motieven, verwijzende naar het gunstig preadvies van het college van burgemeester en schepenen en de door de aanvrager bijgebrachte gegevens.

Zij meent dat deze motivering voldoende is om het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen. Bovendien werd een voorwaarde aan de vergunning opgelegd om het zone-eigen karakter van de activiteiten te garanderen.

De verwerende partij meent dat deze voorwaarde wel voldoende precies en afdwingbaar is. Mocht de loods niet gebruikt worden voor stro-opslag, dan moet er handhavend opgetreden worden. Tenslotte bevestigt de verwerende partij nogmaals dat de stro-opslag kadert binnen een volwaardige para-agrarische onderneming en dat het activiteiten zijn die onmiddellijk bij de landbouw aansluiten en erop afgestemd zijn.

3

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de verwerende en de (voormalige) tussenkomende partij niet betwisten dat de opslagactiviteiten niet onmiddellijk aansluiten bij de landbouwactiviteiten in de omgeving en erop afgestemd zijn.

De verzoekende partij benadrukt dat de activiteiten van de (voormalige) tussenkomende partij op te vatten zijn als loutere handel in landbouwproducten, die gelet op de afwezigheid van een relevante band met het agrarische gebied in kwestie, in geen geval zijn toegelaten in het agrarische gebied. Zij stelt dat bovendien uit de voorgelegde facturen blijkt dat niet alleen zelf

geogst stro wordt doorverkocht, maar dat ook stro en hooi wordt aangekocht om te worden doorverkocht, zoals blijkt uit aankoopfacturen van boeren uit Frankrijk.

Beoordeling door de Raad

1.

Het perceel waar de geplande loods is voorzien, is gelegen in agrarisch gebied volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan 'Diksmuide-Torhout'.

Het standpunt van de verzoekende partij is dat het bedrijf dat de aanvraag heeft ingediend (de voormalige tussenkomende partij) geen volwaardig para-agrarisch bedrijf is nu dit een vervoersmaatschappij is en de activiteiten die in de loods zullen worden uitgeoefend slechts een deelactiviteit zijn, terwijl de loods te groot is voor de zone-eigen opslag van stro en hooi en een deel van de opslag niet gericht is op de in het gebied aanwezige landbouw terwijl er ook stro gekocht wordt in het buitenland.

2.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven”

Artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit definieert het begrip “para-agrarisch” bedrijf niet. Deze term dient dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen. Het komt aan de Raad toe te onderzoeken en te oordelen of de verwerende partij aan dat begrip een juiste draagwijdte gegeven heeft gelet op de concrete gegevens van het dossier.

Een para-agrarisch bedrijf kan worden omschreven als een onderneming waarvan de activiteit nauw bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is. Het bedrijf moet wel niet noodzakelijk een grondgebonden karakter hebben. Verder kan een para-agrarisch bedrijf een commercieel, een ambachtelijk of industrieel karakter hebben. Uit artikel 11 van het Inrichtingsbesluit kan immers niet worden afgeleid dat de agrarische gebieden voorbehouden zijn aan bedrijven die geen daden van koophandel stellen.

De aard van de uitgeoefende activiteiten van het **bedrijf** van de aanvrager is dan ook een eerste doorslaggevend criterium dat moet onderzocht worden bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming. Of de in de loods uitgeoefende activiteiten (de opslag) in overeenstemming zijn met de bestemming, moet vervolgens onderzocht worden, waarbij uiteraard de vragen naar de noodzaak van het gebouw zelf aan bod moet komen.

Het is in de eerste plaats de bouwheer die de werken kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Toch komt het nadien aan het vergunningverlenend bestuur toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en mede daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen.

Het vergunningverlenend bestuur dient daarbij rekening te houden met alle relevante gegevens van het dossier zoals de voorgeschiedenis, de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, de ingediende plannen en de verantwoordingsnota, en de diverse verleende adviezen.

Het bepalen van de werkelijke aard van het bedrijf en de activiteiten van de (voormalige) tussenkomende partij betreft een feitelijke vaststelling. Bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht kan de Raad zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of deze correct werden beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de genomen beslissing is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel met de formeel in de beslissing tot uiting gebrachte motieven rekening houden.

3.

De aanvraag betreft het bouwen van een nieuwe loods op een perceel dat niet tot eigenlijke bedrijfssite van de (voormalige) tussenkomende partij behoort. De aanvrager (voormalige tussenkomende partij) had een uitbatingzetel te Ichtegem aan de Kortemarkstraat 32, alwaar hij sinds december 2003 opgenomen is als zonevreemd bedrijf in een sectoraal BPA 'zonevreemde bedrijven'. Op deze site werden in het verleden loodsen vergund in functie van stro- en hooiopslag.

De aanvrager ontkent niet dat zijn bedrijf op het ogenblik van de bestreden beslissing in hoofdzaak een transportfirma is.

De aanvrager houdt voor dat sinds 1995 zijn para-agrarische activiteiten een zodanige uitbreiding kende, dat hij ook het perceel landbouwgrond aan Zuster Clarastraat in gebruik nam voor het stapelen van de balen stro en hooi en het stallen van de transportvoertuigen. Dit perceel kocht hij aan in 2001.

De aanvrager motiveert in zijn motivatienota de bestemmingsconformiteit als volgt:

“de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft het bouwen van een loods voor stro-opslag van eigen gewonnen producten (para-agrarisch) en regularisatie verharding. Het stro wordt in loonwerkteelt (persen van stro in balen) van het veld gehaald. De aanvrager beschikt jaarlijks over +/- 1200 ha akkerland (facturen aankoop stro in bijlage) en de nodige laad- en losmachines.

Het bestaand volwaardig para-agrarisch bedrijf slaat landbouwproducten op een conditioneert deze. Het landbouwproduct (stro) wordt rechtstreeks uit de landbouwsector betrokken en waar de behandeling zodanig is, dat het product in zijn staat bewaard blijft (stockage) om nadien te worden doorverkocht aan derden – afnemers op het economisch gunstig moment. De activiteit sluit onmiddellijk aan bij de landbouw en is erop afgestemd”.

4.

4.1

Volgens de statuten van de aanvrager (voormalige tussenkomende partij) had de vennootschap als maatschappelijk doel:

“ ...

Alle vervoer voor eigen rekening en voor rekening van derden, zowel in binnen – als buitenland;

Alle bemiddeling is vervoerzaken, bevrachting, douane- en administratieve verplichtingen;

Alle handelsverrichtingen in het algemeen en handel in alle landbouwproducten, stro en meststoffen in het bijzonder;

Alle onderhoudsverrichtingen voor het materieel in het bedrijf of voor rekening van derden.

*Het oprichten van woningen en gebouwen in de ruimste zin van het woord.
Het verbouwen, restaureren, herstellen van bestaande woningen en gebouwen;
De aanneming van metsel – en betonwerken, timmerwerk, plakwerk, grondwerk, vloeren,
dakwerk, kortom alle bouwwerken, zowel voor private personen[...] als voor openbare
besturen, met daarin de vereiste materialen.
De aanleg van speelpleinen, sportvelden, parken en tuinen.
De plaatsing van afsluitingen.
Dit alles in de meest ruime zin.
...*

De maatschappelijke zetel van de aanvrager is gevestigd te 8480 Ichtegem, Kortemarkstraat 32. Het bedrijf had volgens de Kruispuntbank van Ondernemingen slechts één vestigingseenheid, aan de Kortemarkstraat 32.

Het bedrijf van de toenmalige aanvrager is aldus **niet** gevestigd op het perceel van de aanvraag. Het perceel blijkt op het ogenblik van de aanvraag evenmin in eigendom van de aanvrager, maar is in eigendom van de zaakvoerders van de vennootschap.

Wanneer op dergelijk perceel een aanvraag wordt ingediend voor het oprichten van een loods, dan is de vraag of het bedrijf van de aanvrager een para-agrarisch bedrijf, maar al te 'relevant'. Immers, niet alleen de activiteiten die in de loods zullen worden uitgeoefend (niemand ontkent dat op zich 'opslag van stro' een activiteit is die aan de landbouw nauw verbonden is) zijn dan bepalend om te uit te maken of de aanvraag planologisch verenigbaar is, maar evenzeer de aard van het bedrijf van de aanvrager. Artikel 11 van het Inrichtingsbesluit spreekt immers niet over de para-agrarische activiteiten, maar wel over de para-agrarische **bedrijven** die eveneens een plaats vinden in het agrarisch gebied.

4.2

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst in zijn verslag van 16 augustus 2012 op het feit dat het BPA zonevreedende bedrijven op maat van het bedrijf van de tussenkomende partij werd gemaakt en dat uit de memorie van toelichting blijkt dat er een behoefte tot uitbreiding op de site op de Kortemarkstraat was ingevolge de vraag naar grotere hooibalen. Het sectoraal BPA heeft aan de Kortemarkstraat een deel van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied herbestemd in functie van de bedrijfsactiviteiten van de tussenkomende partij.

Verder wijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er op dat het aangevraagde project in de Zuster Clarastraat niet in functie staat tot de werking van een para-agrarisch bedrijf nu de aanvrager een transportbedrijf is en de opslag en het verhandelen van stro slechts een deelactiviteit is. Hij verwijst ook naar de plaatselijke gesteldheid en een proces-verbaal waaruit zou blijken dat op de bouwplaats vrachtwagens, opleggers en containerbakken staan die niets met hooiopslag te maken hebben. Er wordt ook niet aangetoond waarom een dergelijke grote loods (1600 m²) noodzakelijk is voor het bedrijf, wat klemmt met artikel 11 van het Inrichtingsbesluit, dat stelt dat agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen mogen bevatten.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich ook aan bij het standpunt van het departement Landbouw en Visserij, met name dat de aanvraag niet kan aanzien worden als 'aan landbouw verwante activiteiten', in toepassing van artikel 4.4.9 VCRO nu niet aangetoond wordt dat de opslag nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving, de opslag niet plaats vindt in een bestaande bedrijfszetel en uit de voorgelegde facturen zou blijken dat hooi en stro aangekocht wordt in Frankrijk en verkocht wordt naar streken

die bezwaarlijk tot de omgeving kunnen gerekend worden en dat bovendien een aantal afnemers geen landbouwers zijn.

4.3

De Raad stelt vast dat ook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies hadden verstrekt en deze instanties de opslag en het verhandelen van stro ook louter als een nevenactiviteit van de transportfirma van de aanvrager beschouwden en tevens opmerkingen formuleerden met betrekking tot de nabijheid van het beschermd landschap, de nabijheid van speciale beschermingszones, de grootschaligheid van de loods en het gebrek aan landschappelijke inkleding. Ook het agentschap Onroerend Erfgoed heeft ongunstig geadviseerd.

5.

5.1

Wanneer de verwerende partij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust houdt niet in dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen.

Wanneer de verwerende partij echter in haar beoordeling afwijkt van de negatieve adviezen van de adviesverlenende instanties en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

5.2

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming het volgende gesteld:

*“De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied en wordt aangewend voor de opslag van hooi en stro. Beroeper verklaart een para-agrarische activiteit uit te oefenen. Hierbij wordt gewezen op het gunstig pré-advies van het schepencollege. Beroeper wijst op de beschikbaarheid van ca. 1200 ha akkerland en dat het landbouwproducten (hooi en stro) opslaat om die nadien door te verkopen aan derden op een economisch gunstig moment. De aan- en verkoop wordt gestaafd aan de hand van facturen, gevoegd bij het beroepschrift. De vervoersactiviteiten vinden plaats op de site in de Kortemarkstraat, gelegen in het sectoraal BPA zonevrije bedrijven.
De deputatie kan deze motivatie bijtreden op voorwaarde dat de loods enkel wordt aangewend voor de opslag van stro en dat de vervoersactiviteiten gebeuren binnen de site van het sectoraal BPA, gelegen aan de Kortemarkstraat. Dit wordt als voorwaarde bij de vergunning opgelegd.”*

De verwerende partij beperkt zich ertoe te verwijzen, enerzijds naar de eigen verklaringen van de aanvrager en diens medegedeelde facturen en anderzijds naar het gunstig preadvies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente van 24 april 2012.

De omstandigheid dat de aanvrager verklaart een ‘para-agrarische activiteit’ uit te oefenen en de vervoersactiviteiten elders uit te voeren, volstaat niet om vast te stellen dat het bedrijf als een para-agrarisch bedrijf in de zin van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit kan worden beschouwd.

6.

Uit de gegevens van het dossier, blijkt bovendien dat zij geen eigen teelgronden in bezit heeft. Zij stelt immers dat zij 1200 hectare akkergrond ter beschikking heeft en verwijst daarvoor naar haar aankoopfacturen.

Gelet op het negatief advies van het departement Landbouw en Visserij, evenals de vaststellingen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het agentschap Onroerend Erfgoed en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin wordt gesteld dat het bedrijf niet als een volwaardig para-agrarische bedrijf kan worden gekwalificeerd en dat de opslag en verhandeling van stro slechts een deel van de activiteiten van de aanvrager (met name een transportbedrijf) behelst, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij zich in redelijkheid niet zonder meer kon beperken tot een loutere verwijzing naar de aan- en verkoopfacturen van de tussenkomende partij en het feit dat de vervoersactiviteiten op een andere site plaatsvinden om vervolgens te oordelen dat de aanvraag als para-agrarisch moet worden beoordeeld en zodoende in overeenstemming is met de voorschriften van het ter plaatse geldende gewestplan. Een dergelijke motivering is kennelijk onredelijk en onzorgvuldig. Dit geldt des te meer nu uit de stukken van het dossier blijkt dat de stobalen niet het resultaat zijn van eigen agrarische activiteiten maar van een rechtstreekse doorverkoop van ingekocht stro die in het bedrijf geen enkele verwerking ondergaan en het bedrijf van de aanvrager gekend staat als een vervoersmaatschappij.

Hoewel het advies van het departement Landbouw en Visserij, evenals de bevindingen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het Agentschap Onroerend Erfgoed en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de verwerende partij niet op absolute wijze binden, dient zij haar beoordeling van de aanvraag en dus haar beslissing des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te motiveren wanneer zij een andersluidend standpunt wenst in te nemen. De verwerende partij heeft dit nagelaten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2, 1° en 2° VCRO, in samenhang beschouwd met art 1.1.4 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, het zorgvuldigheidsbeginsel, het materieel motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij argumenteert dat de bestreden beslissing, niettegenstaande de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren en het agentschap voor Onroerend Erfgoed de visuele impact van het bouwproject op het nabijgelegen landschap aan de overzijde van de Zuster Clarastraat ongunstig beoordelen, beperkt tot een rudimentaire ruimtelijke situering van het bouwproject, waarbij elke referentie ontbreekt aan het uiterst relevante aangrenzende landschap. Wat de eveneens ongunstig geadviseerde grootschaligheid van de loods en de schaalbreuk met de omgeving betreft, zou de verwerende partij volstaan met een weinig concrete stijlformule. De verwerende partij zou zich ook ten onrechte onthouden hebben het mobiliteitsvraagstuk in de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te betrekken.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de motiveringsplicht niet inhoudt dat punt voor punt de adviezen van de adviesverleners moeten worden weerlegd, en dat het volstaat dat in de motivering duidelijk de redenen worden opgegeven waarom het project al dan niet voor vergunning in aanmerking kan komen. De verwerende partij verwijst vervolgens naar de relevante overwegingen uit de bestreden beslissing en besluit dat die afdoende zijn om redelijkerwijs te besluiten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe aan haar betoog zoals uiteengezet in haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en rekening houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct en zorgvuldig heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Wanneer de verwerende partij afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat

punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

2.

De aanvraag behelst de oprichting van een loods, een rechthoekige constructie afgewerkt met een zadeldak, met een oppervlakte van circa 1.600m² (64m x 25m). De kroonlijsthoogte bedraagt 8 meter, de nokhoogte circa 11 meter.

Uit de gegevens van het dossier blijkt tevens dat de aanvraag op relatief korte afstand gelegen is van het VEN-gebied 'Het Wijndalebos en de vallei van de Waterhoenbeek', alsook het habitatrichtlijngebied 'Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen, westelijk deel'.

De bestreden beslissing overweegt wat de beschrijving van de aanvraag betreft:

“ ...

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel op de hoek Zuster Clarastraat-Fonteinstraat in agrarisch gebied. De overzijde van de Zuster Clarastraat is volgens het gewestplan ingekleurd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied met verderop natuurgebied. Deze zone valt grotendeels samen met het beschermd landschap Wijndale bos (KB 30/04/19/80). Aan de noordzijde komt diverse bebouwing voor (woongebied met landelijk karakter, agrarische gebied).

...”

De beslissing overweegt wat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft:

“ ...

Het ontwerp bevindt zich aan de rand van versnipperd agrarisch gebied met in de onmiddellijke nabijheid een bestaand varkenskwekerij. Een inplanting van deze plaats van een nieuwe loods integreert zich dan ook met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Deze integratie wordt bovendien nog versterkt door de aanwezigheid van een landschappelijke inkleding.

Ook naar materiaalgebruik is de loods aanvaardbaar. Zoals in het beroepschrift is aangehaald, worden er antractietkleurige golfplaten tot tegen de kroonlijst aan de bovenzijde van de gevels voorzien waardoor een bijkomend verlagend effect van het bouwvolume wordt gecreëerd.

...”

De motieven van de bestreden beslissing beperken zich tot de vaststelling dat de aanvraag zich bevindt in 'versnipperd agrarisch gebied', en maakt gewag van een varkenskwekerij, zonder de evenwel eerder geschetste impact op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied met verderop natuurgebied, te beoordelen.

Het agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 16 maart 2012 een ongunstig advies uit omwille van de impact op het aan het perceel grenzend beschermd landschap Wijndalebos.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 30 maart 2012 een ongunstig advies uit:

“ ...

Het gevraagde overschrijdt de draagkracht van de open ruimte. Het gevraagde wordt ongunstig geadviseerd.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 23 april 2012 volgend ongunstig advies:

“ ...

Daarnaast wordt er in de aanvraag géén duidelijkheid gegeven aangaande de relatie met de omgeving en de mobiliteitsproblematiek. Uit luchtfoto's van de jaren 2001, 2005 en 2008 blijkt dat de voorgestelde locatie reeds wordt aangewend als parkeerplaats (zijde Zuster Clarastraat) voor (open en gesloten) opleggers en een beperkt gedeelte voor de opslag van strobalen (tijdstip –of seizoensgebonden).

De aanvraag situeert zich in de overgangszone van de woonconcentratie 'Reiger' en het openruimtegebied, met het domein Wijnendaele, en beschermd landschap van Wijnendale bos. In de directe omgeving van de site is een gebied gelegen van communautair belang, voorlopig vastgesteld door de Europese Commissie op 7 december 2004, op grond van Richtlijn 92/43/EEG van de Europese Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijngebied), een deelgebied van de speciale beschermingszone "Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen (westelijk deel). Voorts ligt het gevraagde in de omgeving van een zone die aangeduid werd als VEN-gebied 'Wijnendalebos en vallei van de Waterhoenbeek' (B.VI. R. 18 juli 2003) en nabij het GEN "het Wijnendalebos en vallei van de Waterhoenbeek". In de omgeving bevinden zich een aantal kleinschaligere verspreide residentiële en agrarische bebouwing. De aanvraag beoogt de bouw van een loods voor stro-opslag en regularisatie van de bestaande verharding. Gezien de oppervlakte (ca. 1600m²) en de hoogte (kroonlijst: 8,40m boven as van de weg en nok: 11m) wijkt het gebouw sterk af van de omgevende bebouwing (oa. Kleinschalige landbouwbedrijfsgebouwen op het aanpalend perceel – zie foto's), waardoor er een aanzienlijke schaalbreuk dreigt. De inplanting van dergelijke loods zal niet alleen een enorme visuele impact hebben op de directe omgeving, maar zal mede gezien de oriëntering ook de beleving van het 'voorliggend' (beschermd) landschap grondig verstoren. Verder voorziet het plan voorziet géén enkele landschappelijk inkleding richting het beschermde landschap. Een gebouw met dergelijke hoogte (vergelijkbaar met ambachtelijk bedrijfsgebouw in ambachtelijke zone) valt landschappelijk moeilijk in te passen en is totaal niet aanvaardbaar. Ook al wordt het gevraagde opgericht op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en in duurzame en voor de omgeving aanvaardbare materialen.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 25 mei 2012 volgend ongunstig advies omtrent de inpasbaarheid van de aanvraag:

“ ...

*De aanvraag betreft de regularisatie van een loods voor stro-opslag. De **grootschaligheid** van deze loods vormt een schaalbreuk met de omgeving. Een verantwoording met betrekking tot de noodzaak van de grootte van dit gebouw (1625 m²)*

ontbreekt. Ook het gebruik van de achterliggende ruimte op het terrein en de aanwezigheid van de ruime poorten werden niet verduidelijkt, net als het te verwachten **mobiliteitsprofiel**.

De inplanting en de oriëntering van de loods heeft een enorme visuele impact op de omgeving en het landschap. Er wordt geen rekening gehouden met de landschappelijke integratie van de site richting de beschermingsgebieden (habitatrichtlijngebied, VEN-gebied, GEN-gebied, beschermd landschap).

Er wordt aangesloten bij de ongunstige adviezen van de Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, het Agentschap voor Onroerend Erfgoed en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 augustus 2012 om dit beroep ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overeenkomstig artikel 4.3.1 §2 VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen :

...

In casu voorziet het project in de oprichting van een grootschalige loods met een oppervlakte van 1600 m², kroonlijst 8 m en nokhoogte 11 m, dat qua schaal in schril contrast komt te staan ten aanzien van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Dit geldt in het bijzonder ten aanzien van de gebouwen ten noorden van het bouwperceel, die op heden de grootste gebouwen zijn in de omgeving, maar in het niet zullen verzinken ten aanzien van de voorgestelde loods. Door zijn gigantische omvang, zal de loods zeer dominant overkomen naar de omgeving toe en in het bijzonder naar het beschermd landschap. Dit wordt ook bevestigd in het ongunstig advies van onroerend erfgoed waar wordt gewezen dat de loods ruim gedimensioneerd is en door zijn inplanting niet aansluit bij de bestaande bebouwing. Bovendien is er geen landschappelijke inkleding naar het zuiden toe (zijde Zuster Clarastraat). Dit standpunt wordt bijgetreden aangezien precies op de plaats waar een landschappelijke inkleding zou moeten worden voorzien (met name richting beschermd landschap) er geen aanwezig is.

Zoals hoger reeds aangehaald, rijst ook hier de vraag naar de noodzakelijkheid van zo'n grote ruimte. De noodzakelijkheid is in ieder geval niet aangetoond. Bovendien wijst Onroerend Erfgoed dat de opslag van stro heel vaak gebeurt in een open of halfopen loods. De motivatie voor een gesloten loods ontbreekt in casu volkomen. Een dergelijke grote loods zonder enige motivatie voor de grote omvang, getuigt niet van zuinig ruimtegebruik.

Ook met betrekking tot de mobiliteitsimpact bevat het dossier geen enkel gegeven. Het is evident dat een grootschalige loods een zeker verkeersdynamiek zal genereren.

Met de verzoekende partij moet de Raad vaststellen dat de bestreden beslissing in weerwil van het advies van de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke ambtenaar, het agentschap Onroerend Erfgoed en het departement Landbouw en Visserij geen enkel antwoord biedt op de in de adviezen aangehaalde grootschaligheid van de loods ten opzichte van de omliggende omgeving, die als landschappelijk en natuurlijk waardevol

wordt omschreven, en evenmin enige overweging bevat wat de mobiliteitsimpact betreft. De verwerende partij heeft zich beperkt tot een uiterst fragmentarische beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en de essentie van de adviezen, met name de overdimensionaliteit van de aanvraag in verhouding tot het omgevende landschap, onbesproken gelaten.

...

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing de adviezen van de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke ambtenaar alsook het agentschap voor Onroerend Erfgoed en het departement Landbouw en Visserij niet bij haar beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft en de in de adviezen geschetste 'overdimensionaliteit' van de aanvraag en het gebrek aan gegevens omtrent de mobiliteitsimpact in wezen onbesproken laat. De verwerende partij beperkt zich tot een sterk fragmentarische beoordeling van de aanvraag en brengt slechts zeer beperkt een deel van het omgevend landschap in rekening. De motieven van de bestreden beslissing zijn niet van die aard te kunnen overtuigen dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft beoordeeld.

Het middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het gebrek aan actueel belang van VIERSTRAETE NOEL-DENOLF wordt vastgesteld.
2. De verzoeken tot gedinghervatting van de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G&V, de heer Noël VIERSTRAETE en mevrouw Erna DENOLF worden verworpen.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 september 2012, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een bestaand volwaardig para-agrarisch bedrijf met een loods voor stro-opslag en de regularisatie van een bestaande verharding op een perceel gelegen te 8480 Ichtegem, Zuster Clarastraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 0974E.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 maart 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS