

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1269 van 21 juni 2016
in de zaak 1213/0741/A/6/0701

In zake:

1. de heer **Pierre SELS**
2. mevrouw **Rebecca STUERBAUT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yvan DE CONINCK
kantoor houdende te 9260 Wichelen, Bohemen 77
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 augustus 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen van 8 maart 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een tuinhuis van 25m².

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9260 Serskamp, Smetledestraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 533D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 31 mei 2016, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

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

Op 23 november 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een tuinhuis van 25m²”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 december 2012 tot en met 18 januari 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 11 januari 2013:

“ ...

Het betreft hier een perceeltje dat in een bebouwde zone gelegen is en waarop de aanvrager in functie van een bonsai-kwekerij, planten in containerteelt wenst op te kweken en te onderhouden. Teneinde alle onderhoudsmateriaal te kunnen stallen wenst men nu een aanwezig tuinhuis (25m²) te regulariseren.

Gelet op het feit dat deze constructie een beperkte oppervlakte heeft en uit verwijderbare materialen is opgetrokken en op voorwaarde dat na de eventuele beëindiging van de containercultuur op dit perceel de constructie verwijderd wordt, kan uit landbouwkundig oogpunt worden ingestemd met de voorgestelde regularisatie.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen adviseert voorwaardelijk gunstig op 1 februari 2013.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 27 februari 2013.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen weigert op 8 maart 2013 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen:

“ ...

Gelet op de ligging volgens het vigerende gewestplan in het agrarisch gebied;

Overwegende dat de aanvraag een regularisatie betreft van een tuinhuisje;

Overwegende dat op 31/10/2006 een proces-verbaal is opgemaakt voor het wederrechtelijk plaatsen van een stacaravan op een betonplaat en een gastank; dat de aanvrager is veroordeeld tot het herstel van de plaats in de vorige staat van het perceel arrest d.d. 04/10/2011 van het Hof van Beroep te Gent;

Overwegende dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een blokhut/chalet, beton, afsluiting werd geweigerd in beroep bij beslissing Deputatie

d.d. 14/05/2009 om reden dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften van het geldend gewestplan zoals hoger omschreven;

Overwegende dat op 09/10/2012 een proces-verbaal is opgemaakt voor het wederrechtelijk plaatsen van een blokhut/chalet, beton, afsluiting en caravan;

Overwegende dat volgens het bijgevoegd inplantingsplan slechts één constructie op het perceel staat; dat er volgens het proces-verbaal d.d. 09/10/2012 nog andere constructies op het terrein staan; dat niet duidelijk is over welke constructie het nu precies gaat; dat uit de bijgevoegde fotoreportage dit evenmin kan opgemaakt worden;

Overwegende dat de regularisatie van het tuinhuisje heden wordt gevraagd in functie van een tuinbouwbedrijf (bonsai-kwekerij); dat uit het dossier niet kan opgemaakt worden waar dit tuinbouwbedrijf gesitueerd is;

Overwegende dat gelet op voornoemde de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet kan aanvaard worden;

Algemene Conclusie:

De aanvraag is niet vatbaar voor inwilliging."

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 4 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 mei 2013 dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 11 juni 2013 beslist de verwerende partij op 20 juni 2013 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

..."

Bouwmisdrijf: het plaatsen van een stacaravan op betonplaat en een gastank zonder vergunning, proces-verbaal d.d. 27 oktober 2006.

De regularisatievergunning werd door de deputatie geweigerd in zitting van 14 mei 2009. Arrest d.d. 4 oktober 2011 van het Hof van Beroep te Gent waarbij de aanvrager werd veroordeeld tot het herstel van de plaats in de vorige staat van het perceel; dit herstel is ook uitgevoerd.

..."

Het paalt aan een niet verharde weg en is nagenoeg volledig bebost.

Het terrein is volledig afgesloten met tuindraad en een houten gesloten poort.

Tegenover het terrein staat een woning met bedrijfsgebouw.

..."

Ter plaatse kon geen landbouwteelt worden vastgesteld, in het beperkte open deel van het beboste perceel is een gazon aangelegd bij het tuinhuis met recreatief buitenmeubilair erop.

..."

De aanvraag slaat op de regularisatie van een chalet die geen landbouwgerichte typologie of functionaliteit vertoont.

Deze werd er vermoedelijk geplaatst na de verwijdering van de stacaravan en betonplaat gezien de inplanting nagenoeg dezelfde is.

Blijkens het huurcontract krijgt de huurder (Bonsai center GinkGo, de heer Danny Use) het perceel in gebruik om niet, het betreft ook geen landpacht, en volgens de bijgevoegde verklaring is het de vergunningsaanvrager, Sels – Steurbaut, die instaat voor de kweekactiviteit zelf: "... Huur van ruimte op terrein voor potcontainercultuur onderhoud van deze planten door Rebecca Steurbaut."

Uit het plaatsbezoek blijkt enkel een recreatief gebruik; het perceel is immers ook door de dichte begroeiing niet dadelijk voor teelten geschikt.

Er dient derhalve besloten dat de aanvraag ongeloofwaardig is qua gebruik van de grond en dat de noodzaak om een utilitair gebouw op te richten, ter ondersteuning van de volgens appellant aldaar ontplooiende activiteiten, niet wordt aangetoond. Het dossier is niet gedocumenteerd met enige bewijzen in verband met de omzet, zodat het bij een loutere bewering blijft dat op deze plek enige aan landbouwverwante activiteit verwante activiteit zou aanwezig zijn.

De aanvraag kan derhalve niet in overeenstemming geacht worden met de voorschriften van het agrarisch gebied zoals vastgelegd binnen het geldend gewestplan.

Het gevraagde valt niet binnen het toepassingsgebied van de geldende uitzonderings- en afwijkingsbepalingen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun enig middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen:

“ ...

Verzoekers hebben bij hun aanvraag de huurovereenkomst met het tuincenter en de verklaring van het tuincenter gevoegd. Daaruit blijkt dat het tuincenter in LAARNE gevestigd is. Rebecca Stuerbaut werkt voor dit tuincenter. Zij verzorgt op het perceel de planten die er gestockeerd worden door het tuincenter. Om alle materiaal te kunnen stallen hebben zij een tuinhuis geplaatst.

Het tuinhuis heeft een beperkte oppervlakte en is opgetrokken uit verwijderbare materialen zodat na het beëindigen van de activiteit, het perceel gemakkelijk in de vorige toestand hersteld kan worden.

Er werd bij het bezoek van de bevoegde ambtenaar inderdaad geen landbouwteelt vastgesteld. Verzoekers hebben enerzijds gewacht op vergunning en zij wilden daarom nog niet beginnen met de teelt (zij wilden niet het verwijt krijgen dat zij zonder vergunning de activiteit al zouden gestart zijn). Anderzijds zijn verzoekers ondertussen wel begonnen met de teelt. De anti-wortelmatten zijn geplaatst en de potten met planten zijn aanwezig op het perceel. Dit werd trouwens ook meegedeeld aan de Bestendige Deputatie bij de behandeling van de zaak (foto's werden meegedeeld). Zie ook de opmerkingen van verzoekers op verslag van de bevoegde ambtenaar (stuk nr. 14). Hieraan werd in de bestreden beslissing geen aandacht besteed.

R. STUERBAUT heeft een vestigingsnummer (2.165.589.039) en een ondernemingsnummer (0892.750.881) voor de activiteiten die zij op het perceel uitvoert. In het bestreden besluit wordt gesteld dat de aanvraag ongeloofwaardig is. Verzoekers menen dat uit de feiten zeker ook besloten kan worden dat de aanvraag wel geloofwaardig is en dit alleen al op grond van de volgende feiten:

- De huurovereenkomst
- De verklaring van de huurder
- Het feit dat er activiteit is

Wanneer de huurder verklaart dat er planten overgebracht worden naar het perceel om daar gestockeerd te worden, dan is dit eigenlijk al voldoende om te besluiten dat wat verzoekers voorhouden, geloofwaardig is en dat er wel aan een landbouwactiviteit verwante activiteit aanwezig is.

In het bestreden besluit werden de feiten verkeerd geïnterpreteerd. Op basis van dezelfde feiten kan evengoed de vergunning wel verleend worden. Minstens dient aangenomen te worden dat de motivering te algemeen is en gesteund is op veronderstellingen.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Het terrein is gelegen in agrarisch gebied en de aanvraag betreft de regularisatie van een tuinhuis. Verder heeft de deputatie op basis van het dossier vastgesteld dat de chalet geen landbouwgerichte typologie of functionaliteit vertoont.

De deputatie heeft dan ook op zorgvuldige wijze onderzocht of de gevraagde constructie uit stedenbouwkundig oogpunt wel werkelijk in functie staat van een aan landbouw verwante activiteit, dan wel eerder een zuiver recreatief karakter heeft. Ze is nagegaan of in redelijkheid kan worden aangenomen dat het gebouw wel degelijk een landbouwverwante functie heeft.

In de huurovereenkomst en de verklaring van de huurder wordt gesteld dat de aanvraagster planten zal onderhouden, maar toont dit niet aan dat er werkelijk een landbouwverwante activiteit wordt uitgeoefend. Het dossier is bovendien niet gedocumenteerd met enige bewijzen in verband met de omzet, zodat de deputatie in alle redelijkheid kon stellen dat het bij een loutere bewering blijft dat op deze plek enige aan landbouwverwante activiteit zou aanwezig is.

De foto's die op de hoorzitting werden overgelegd, doen geen afbreuk aan de vaststellingen in het verslag van de PSA en in de bestreden beslissing. Op de foto's zijn enkel een aantal anti-wortelmatten te zien en een aantal gepotte planten. Hiermee wordt niet aangetoond dat er meer aan de hand is dan een recreatief gebruik van de grond en de constructie, in tegenstelling tot wat verzoekers beweren.

De deputatie heeft derhalve terecht vastgesteld dat aanvragers niet aantoonden dat op het terrein een landbouwverwante activiteit aanwezig was en dat het opgerichte gebouw noodzakelijk was voor een landbouwverwante activiteit. Bijgevolg is in de bestreden beslissing geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming kan geacht worden met de voorschriften van het agrarisch gebied.

Uit niets blijkt dat de deputatie haar beslissing niet afdoende heeft gemotiveerd.

...”

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij ten onrechte meent dat de chalet een louter recreatieve bestemming heeft en dat het dossier niet voldoende gedocumenteerd is om aan te nemen dat de chalet nodig is voor een aan de landbouw verwante activiteit. De verzoekende partijen menen dat zij wel voldoende aantonen dat er op het perceel een aan de landbouw verwante activiteit wordt uitgevoerd en dat daarvoor de chalet noodzakelijk is. Ze verwijzen naar:

- de huurovereenkomst met GINKGO BOSAI CENTER, Heirweg 190, 9270 Laarne;
- de verklaring van GINKGO BONSAI CENTER;
- de foto's waaruit blijkt dat er planten staan;
- het plaatsen van de gronddoeken;
- de vestigingsgegevens op naam van de tweede verzoekende partij.

De verzoekende partijen verwijzen ook naar het voorwaardelijk gunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Oost-Vlaanderen van 11 januari 2013, het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van 1 februari 2013 en het feit dat geen bezwaarschriften werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Wanneer GINKGO BONSAI CENTER verklaart dat er planten overgebracht worden naar het perceel om daar gestockeerd te worden, dan is dit volgens de verzoekende partijen eigenlijk al voldoende om te besluiten dat de aanvraag geloofwaardig is en dat er wel een aan een landbouw verwante activiteit aanwezig is. In de bestreden beslissing werden de feiten verkeerd geïnterpreteerd. Op basis van dezelfde feiten kan evengoed de vergunning wel verleend worden. De motivering in de bestreden beslissing is te algemeen en is gesteund op veronderstellingen.

Tot slot delen de verzoekende partijen mee dat er op de percelen in de buurt bebouwing is: een paardenstal in metaal, een gemetste 'kantine' met tennisterrein en een veel grotere chalet dan de chalet die geplaatst is door de verzoekende partijen.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing bevat een formele motivering. De verwerende partij weigert de aanvraag omdat ze niet in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan.

De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 2 van de formele motiveringswet niet omdat het formeel weigeringsmotief uitdrukkelijk in de bestreden beslissing opgenomen is.

2.

Overeenkomstig artikel 3 van de formele motiveringswet moet de motivering de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dient de motivering afdoende te zijn.

De verwerende partij weigert de aanvraag omdat ze in strijd is met het bestemmingsvoorschrift van 'agrarisch gebied'.

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 (verder: het Inrichtingsbesluit) bepaalt als volgt dat het agrarisch gebied bestemd is voor landbouw in de ruime zin:

“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 verblijfsgelegenheid

voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

...”

De verwerende partij besluit in de bestreden beslissing, op basis van onder meer het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, het plaatsbezoek en de voorgelegde stukken, dat de aanvraag ongeloofwaardig is qua gebruik van de grond en dat de noodzaak niet is aangetoond om een utilitair gebouw op te richten ter ondersteuning van de volgens de verzoekende partijen ontplooiende landbouwverwante activiteiten. In de bestreden beslissing wordt ook aangegeven dat de aanvraag bovendien niet valt binnen het toepassingsgebied van de geldende uitzonderings- en afwijkingsbepalingen.

De verzoekende partijen beperken zich in hun uiteenzetting tot het beweren van het tegendeel van hetgeen de verwerende partij overweegt. Zij stellen dat de door hen toegevoegde documenten volstaan en dat hun aanvraag bijgevolg wel geloofwaardig is.

De toegevoegde documenten betreffen een huurovereenkomst met een tuinbouwbedrijf die de grond huurt (zonder een huurprijs verschuldigd te zijn) en de verklaring van deze huurder dat er planten in potcontainercultuur zullen worden geplaatst die door de tweede verzoekende partij zelf onderhouden worden. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen menen, kon de verwerende partij op basis van het door haar gevoerde onderzoek tot het besluit komen dat deze toegevoegde documenten niet volstaan om aan te tonen dat de gevraagde regularisatie van het tuinhuis een ‘voor het (landbouw)bedrijf noodzakelijk gebouw’ is in de zin van artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit en dus in overeenstemming is met de bestemming ‘agrarisch gebied’.

Volgens de verzoekende partijen worden de feiten verkeerd geïnterpreteerd door de verwerende partij en is de motivering gesteund op veronderstellingen. De verzoekende partijen tonen echter niet aan dat het weigeringsmotief gesteund is op onjuiste gegevens of dat de gegevens op onredelijke wijze zijn geïnterpreteerd. De verwerende partij stelt onder meer vast dat het perceel grotendeels bebost is en dat in het beperkte open gedeelte een gazon is aangelegd, waardoor het gebruik van de grond voor het plaatsen van planten in een potcontainercultuur ongeloofwaardig is. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de verwerende partij de feitelijke gegevens op een onredelijke wijze heeft beoordeeld. De verwerende partij kon terecht besluiten dat het dossier onvoldoende gedocumenteerd is en dat dus onvoldoende geloofwaardig wordt aangetoond dat op het perceel een landbouwverwante activiteit wordt ontplooid. De verzoekende partijen maken dan ook niet aannemelijk dat artikel 3 van de formele motiveringswet geschonden is.

Het enig middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 21 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO,	voorzitter van de zesde kamer,
	met bijstand van
Nina HERRERIA-PASSAGE	toegevoegd griffier.
De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE	Karin DE ROO
-----------------------	--------------