

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0014 van 17 januari 2012
in de zaak 2010/0678/A/2/0627

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

■■■■■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat August DESMEDT
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Amerikalei 122/bus 14
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 23 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 3 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 1 februari 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk verleend voor het regulariseren van een landbouwloods, maar geweigerd voor het regulariseren van de noodwoning.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 november 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Katrin BORGHGRAEF, die loco advocaat August DESMEDT verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

■■■■■ vraagt met een op 31 augustus 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 29 november 2010, dat er grond is om het verzoek voorlopig in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Met dezelfde beschikking vraagt de voorzitter van de tweede kamer om nadere toelichting te verschaffen met betrekking tot het rechtens vereiste belang waarover de verzoekende partij tot tussenkomst meent te beschikken en de hoedanigheid waarin hij optreedt.

Met een ter post aangetekende toelichting van 4 januari 2011 verschaft de verzoekende partij tot tussenkomst de gevraagde toelichting. De Raad dient dan ook vast te stellen dat de verzoekende partij tot tussenkomst over het rechtens vereiste belang en de vereiste hoedanigheid beschikt.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk en kan worden ingewilligd.

IV. FETEN

Op 25 november 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van bestaande gebouwen met noodwoning voor het gebruik voor landbouwdoeleinden”*.

Op 9 februari 2009 werd aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een deel van een loods, maar werd een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een landbouwloods met woning.

Tegen deze gedeeltelijke vergunning is de tussenkomende partij in beroep gegaan bij de verwerende partij. Deze heeft het administratief beroep op 14 mei 2009 niet ingewilligd, daar het gevraagde niet in overeenstemming was met de planologische bestemming.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 december 2009 tot en met 7 januari 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke brandweer brengt op 17 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Watering de Beneden Mark brengt op 15 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 17 december 2009 een ongunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 22 december 2009 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 20 januari 2010 een gunstig advies voor wat betreft het slopen van de schapenstal en van een aanbouw, maar verleent een ongunstig advies voor het regulariseren van de landbouwloods en de noodwoning.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten verleent op 1 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het slopen van de schapenstal en van een aanbouw, maar weigert de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van de landbouwloods en de noodwoning en overweegt hierbij het volgende:

“... ”

Voor de bestaande landbouwloods en het woongedeelte is geen enkele stedenbouwkundige vergunning gekend. Bijgevolg dient deze aanvraag gezien te worden als een nieuwe aanvraag voor het bouwen van een loods voor landbouwoertuigen.

De aanvrager beweert op deze locatie een para-agrarisch bedrijf te willen oprichten met behoud van de loodsen en de noodwoning. De loodsen zullen dienen als opslag en standplaats voor landbouwoertuigen.

De aanvrager baatte in het verleden een schrijnwerkerij uit op de locatie van deze aanvraag, en nadien in [REDACTED]. Ondertussen is gebleken dat de aanvrager de schrijnwerkerij op naam van zijn vrouw heeft staan, waardoor de aanvrager de schrijnwerkerij niet meer in hoofdberoep heeft.

De aanvrager probeert met bijgevoegde stukken, zijnde kopijen van aan- en verkoop facturen, van een jaarrekening, een uittreksel uit de ondernemingsgegevens, en andere

documenten aan te tonen dat hij de landbouwactiviteiten uitoefent in hoofdberoep. De houthandel staat ondertussen op naam van zijn echtgenote.

De aanvrager is zowat 41 jaar en is sinds februari 2008 zelfstandig loonwerker. De aanvrager baatte op de [REDACTED] in Hoogstraten voordien een schrijnwerkerij uit.

Hiervoor heeft hij alle gebouwen zonder enige stedenbouwkundige vergunning opgetrokken. De aanvrager wil op deze locatie een para-agrarisch bedrijf oprichten met behoud van de grote loodsen en de woning die jarenlang verhuurd werd aan derden. Sinds het begin van vorig jaar (18/02/2009) is de aanvrager landbouwloonwerker in hoofdberoep. De aanvrager baatte ook een houthandel uit in [REDACTED]. De houthandel gelegen [REDACTED] staat nu op naam van zijn echtgenote.

Hier gaat het om een nieuw landbouwbedrijf. Nieuwe implantingen voor para-agrarische bedrijven kunnen slechts overwogen worden in uitzonderlijke omstandigheden, namelijk in sterk structureel aangetaste agrarische gebieden of in geval van gegroepeerde inplanting, waarbij er een bestemmingsplan voor para-agrarische bedrijvenzone is voorzien.

Door het recentelijk opstarten van het bedrijf kan de aanvrager immers helemaal niet aantonen dat hij een volwaardig, leefbaar en duurzaam landbouwloonwerkbedrijf uitbaat.

Ook het feit dat de houthandel sinds kort op naam van zijn echtgenote staat, bewijst niet dat de aanvrager meer tijd spendeert in landbouwloonwerk dan in de houthandel. Ook het aantal landbouwmachines in eigendom (waarvan overigens geen bewijs wordt toegevoegd) rechtvaardigen mijn inziens de grootte van de bestaande loodsen op de site niet.

Bovenal is niet te rechtvaardigen dat iemand eerst een hele zonevreemde constructie zonder stedenbouwkundige vergunning opbouwt en uitbaat, en na het verkrijgen van een proces-verbaal plots de hele site wenst te regulariseren als zogezegde 'zone-eigen' site.

...

De aanvraag heeft geen betrekking op een agrarische of para-agrarische functie en is in strijd met de basisbestemming van het gewestplan. De goede ruimtelijke ordening wordt in het gedrang gebracht.

..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 22 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn oorspronkelijke verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

"...

Naar aanleiding van het beroep heeft de aanvrager geen bijkomende gegevens bijgebracht om voorgaande redenering te kunnen weerleggen. Thans kan niet worden geoordeeld dat het gevraagde in functie is van de uitoefening van een volwaardig en leefbaar para-agrarisch bedrijf in hoofdberoep.

Bij het eerder beroepsdossier (geweigerd door deputatie op 14 mei 2009) werd reeds gevraagd om bijkomende bewijzen neer te leggen, zodat opnieuw advies kon gevraagd worden aan de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling. Ook toen werd ongunstig advies uitgebracht dd. 15/04/2009.

De Raad van State oordeelde recent dat: "De overheid die op een aanvraag om een bouwvergunning beschikt, dient na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of, aan de hand van de

ingediende bouwplannen of andere voorgelegde stukken in redelijkheid kan worden aangenomen dat het in de ontworpen bouwwerken onder te brengen bedrijf geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet thuis hoort in een agrarisch gebied.”

Dit is in voorliggende aanvraag onvoldoende verantwoord. De loods kan niet voor vergunning in aanmerking komen.

Een woongedeelte bij een loods kan enkel indien de loods vergund is en indien de noodzaak tot een bedrijfswoning is aangetoond. Vermits de loods niet voor vergunning vatbaar is, kan de woning eveneens niet vergund worden.

Het standpunt van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling wordt bijgetreden.

...

De aanvraag heeft geen betrekking op een agrarische of para-agrarische functie en is in strijd met de basisbestemming van het gewestplan. Om die reden wordt ook de goede ruimtelijke ordening geschaad.

...”

In een aanvullend verslag, eveneens van onbekende datum, adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de landbouwloods, maar te weigeren voor de woning.

Na de partijen te hebben gehoord op 13 april 2010, beslist de verwerende partij op 3 juni 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen, voor wat de regularisatie van de landbouwloods betreft, maar te weigeren voor de regularisatie van de noodwoning en overweegt hierbij het volgende:

“..."

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

De aanvraag betreft de regularisatie van een loods met een noodwoning. De aanvraag omvat eveneens de afbraak van een schapenstal en afdak.

Voor de bestaande landbouwloods en het woongedeelte zijn geen vergunningen gekend. Bijgevolg dient deze aanvraag gezien te worden als een nieuwe aanvraag voor de bouw van een loods voor landbouwoertuigen. De aanvrager wil op deze locatie een para-agrarisch bedrijf oprichten met behoud van de loodsen en de woning. In de loods staan momenteel twee tractoren, een bietenrooier, bietenopruiper, bietenplanter, een graswender en een vloerborstel.

De aanvrager heeft in eerste aanleg geprobeerd om met bijgevoegde stukken, zijnde kopijen van aan- en verkoop facturen, van een jaarrekening, een uittreksel uit de ondernemingsgegevens, en andere documenten aan te tonen dat hij landbouwmoonactiviteiten uitoefent in hoofdberoep.

Noch de gemeente, noch de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dd. 17/12/2009 achten deze gegevens voldoende om de beoordeling te maken dat het hier om een volwaardig en leefbaar para-agrarisch bedrijf gaat.

In graad van beroep werd na de hoorzitting het beroep verdaagd zodat een verslag van de Raad van State kon worden bijgevoegd, alsook cijfers van de activiteiten.

De bijgebrachte documenten tonen aan dat het bedrijf activiteiten doet in functie van landbouwers, onder andere zaaien en rooien van bieten en transport van bieten. De oudste facturen dateren van augustus 2009.

Gelet op de bijgevoegde documentatie kan geoordeeld worden dat het om een para-agrarische activiteit gaat. De advocaat van de aanvrager stelt dat de aanvrager een eenmanszaak is met de naam [REDACTED].

Om voorgaande redenen kan de loods voor vergunning in aanmerking komen. Het woongedeelte bij de loods kan slechts aanvaard worden indien de noodzaak tot een bedrijfswoning is aangetoond. Dit is in voorliggende aanvraag niet het geval.

Met betrekking tot de afbraak van de schapenstal en het afdak dient te worden vermeld dat het om niet vergunde constructies gaat. Er kan dan ook geen vergunning worden verleend voor de afbraak van de schapenstal en het afdak.

...

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten en de stad Hoogstraten, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen hebben tegen dezelfde beslissing eveneens beroep ingesteld bij de Raad. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0626/A/2/0582.

De Raad heeft de vordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten met een arrest van 17 januari 2012 (nummer A/2012/0013) ontvankelijk en gegrond verklaard en de bestreden beslissing van 3 juni 2010 vernietigd. Tegelijk werd aan de verwerende partij het bevel gegeven om binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de datum van de betekening van vermeld arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 1 februari 2010.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 22 juni 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 20 juli 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

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

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Met het aangehaalde arrest van 17 januari 2012 (nummer A/2012/0013) werd de bestreden beslissing van 3 juni 2010 vernietigd, zodat de Raad tot de noodzakelijke vaststelling dient te komen dat het voorliggende beroep tot vernietiging geen voorwerp meer heeft.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR Vergunningsbetwistingen

1. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk en kan worden ingewilligd.
2. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard wegens gebrek aan voorwerp.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 januari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS