

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0714 van 14 oktober 2014
in de zaak 1011/0793/SA/8/0747

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de stad **DEINZE**

verzoekende partij

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED],
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 mei 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 24 maart 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 14 december 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een gekoelde fruitloods.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 24 januari 2012 met nummer S/2012/0017 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 21 augustus 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer en mevrouw █████ vragen met een op 24 mei 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 17 juni 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

Er bestaan geen redenen om daarover ten gronde anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 24 augustus 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een gekoelde fruitloods”*.

De tussenkomenende partijen bezitten een volwaardig fruitteeltbedrijf 6,6 km ten noorden van het perceel waarop zij de fruitloods wensen te bouwen. De tussenkomenende partijen zouden dagelijks de productie naar de loods brengen, opslaan, marktklaar maken en van hieruit verdelen.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in 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.

Het perceel is eveneens gelegen in de buurt van het industriegebied "■■■■" en de E17 en naast een woonlint dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 september 2010 tot 6 oktober 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De nv Fluxys brengt op 23 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De stedelijke brandweer Deinze brengt op 25 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 29 september 2010 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 29 oktober 2010 volgend ongunstig advies uit:

"...

De aanvrager is een 52-jarige fruitteiler uit ■■■■. Hij baat zijn bedrijf uit samen met zijn echtgenote. Het bedrijf bestaat uit: 6 ha hardfruit en 8 ha aardbeien, waaronder binnen- en buitenteelt. Vanuit landbouwkundig standpunt betreft het een groot en zéker een volwaardig en leefbaar fruitteeltbedrijf.

De bestaande bedrijfssite bestaat uit een bedrijfswoning, bergingen, een loods voor de berging van landbouwvoertuigen, kratten, paletten, een nieuw serrecomplex en een verblijf voor seizoensarbeiders. Deze bedrijfssite is vrijwel volgebouwd. De eigenaars van de aanpalende achterliggende landbouwpercelen willen hun gronden niet verkopen. T.o.v. het bouwperceel ligt een perceel dat in eigendom van de aanvrager is, maar wegens de ligging in een koutergebied is het er bouwvrij agrarisch gebied.

Het bedrijf heeft nood aan een uitbreiding en wenst een afzonderlijke gekoelde fruitloods te bouwen, daar er geen ruimte meer is om uit te breiden op de bestaande site. De nieuwe site is een onbebouwd perceel van 1,4 ha, gelegen in de deelgemeente ■■■■. Naast dit bouwperceel ligt een brocante zaak. Deze locatie is dicht tegen de oprit van de autosnelweg gelegen en het industrieterrein ■■■■. De aanvrager zou hier dagelijks zijn productie naar toe willen brengen, opslagen, marktklaar maken en van hieruit verdelen. Er wordt geen woning bij voorzien. Momenteel gebeurt dit nog allemaal op de huidige site.

Vanuit landbouwkundig standpunt kan een nieuwe inplanting enkel aanvaard worden in het kader van de uitbouw van een volwaardig en leefbaar landbouw- en of tuinbouwbedrijf op die site. Momenteel gebeuren alle activiteiten op de bestaande site. Er wordt ook geen uitbreiding voorzien in productie. Om die redenen is een nieuwe inplanting moeilijk te verantwoorden. Als men op een onbebouwd perceel wil bouwen in het agrarisch gebied, dan vraagt de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling altijd dat het om de ontwikkeling

van een volwaardig en leefbaar landbouw- en/of tuinbouwbedrijf gaat. Bovendien moet de aanvrager eerst nagaan wat de mogelijkheden zijn van een herorganisatie van de bestaande gebouwen en het gebruik binnen de bestaande gebouwen op de huidige site. Ook de mogelijkheid om een bestaande loods te huren of te kopen dient eerst te worden afgetoetst door de aanvrager.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze weigert op 14 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Huidige aanvraag slaat op het bouwen van een gekoelde fruitloods, Op de site wordt een boomgaard aangeplant met een koelloods en verdeelcentrum, zoals nader omschreven in de begeleidende nota en in detail aangegeven op de bijgevoegde plannen.

De loods zou een oppervlakte hebben van 734 m², en een kroonlijst van 5m en een nokhoogte van 9m50. Er zijn twee opritten in asfalt voorzien met een breedte van minstens 4m. De loods wordt ingeplant op +/- 40 meter uit de rooilijn en op 8m van de linkerperceelsgrens.

De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij bracht in datum van 29 oktober 2010 een ongunstig advies uit welke stelt dat de bestaande bedrijfszetel in ■■■■ ligt.

Bij een nieuwe bedrijfszetel is het steeds de bedoeling dat het om een volwaardig land-of tuinbouwbedrijf gaat met tevens een exploitatiewoning. Gezien het hier dus niet gaat om een volwaardig bedrijf, maar eerder om een gedeeltelijke verplaatsing/uitbreiding van de activiteiten, kan deze aanvraag niet gunstig beoordeeld worden. Tevens dient opgemerkt te worden dat de mogelijkheden tot inbreiding/reorganisatie op de bestaande bedrijfssite onvoldoende onderzocht werden.

De goede plaatselijke aanleg wordt met deze aanvraag aangetast. De werken situeren zich in het zuidelijk openruimtegebied. De loods van een dergelijke omvang tast deze open ruimte aan. De gewenste ontwikkelingen voor dit gebied bestaan erin de open ruimte van dit gebied te behouden. De aanvraag zorgt voor een verdere lintbebouwing langs de ■■■■ en tast de open ruimte verder aan. Tevens is het gebouw veel te diep ingeplant op het terrein en werd er geen rekening gehouden met de bestaande bebouwing.

Huidige aanvraag –gelegen binnen een agrarisch gebied- brengt, rekening houdende met het hiervoor aangehaalde ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij dd. 29 oktober 2010, de ruimtelijke draagkracht en de goede ruimtelijke ordening in de omgeving van het bouwperceel in het gedrang.

Algemene conclusie

Uit stedenbouwkundig oogpunt dient huidige aanvraag dan ook te worden geweigerd.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomenende partijen op 18 januari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 maart 2011 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:

“ ...

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag lenigt de nood van het bedrijf aan bijkomende opslagcapaciteit en wenst deze te voorzien op een perceel dat ruimtelijk geïsoleerd is van de rest van het bedrijf maar gelegen is op een goed ontsloten plaats dichtbij de aansluiting op de E17.

Vanuit ruimtelijk oogpunt gezien is dergelijke versnippering van de activiteit niet aangewezen. In eerste instantie dient gestreefd naar een bundeling van de bedrijfsactiviteiten, zeker naar behandeling en bewaring van het geoogste fruit, die zoals nu wordt voorgesteld van elkaar worden gescheiden. De voorgestelde afvoer van 320 ton fruit kan bezwaarlijk als motivatie gelden voor een versnipperde inplanting dichtbij de aansluiting op de E17.

Het standpunt van het departement Landbouw en Visserij, waarin vermeld wordt dat een nieuwe inplanting enkel kan aanvaard worden in het kader van de uitbouw van een volwaardig en leefbaar tuinbouwbedrijf, wordt bijgetreden. De voorgestelde bouwplaats is amper 1,58 hectare groot, zijnde ruim onvoldoende om uit te bouwen tot een volwaardig tuinbouwbedrijf. Dergelijke locatie is ontoereikend om de oprichting van een duurzaam en toekomstgericht tuinbouwbedrijf mogelijk te maken.

Appellant vermeldt dat uitbreiding op de bestaande site in [REDACTED] onmogelijk is aangezien de site te [REDACTED] volgebouwd is en er geen mogelijkheid tot uitbreiding op de site meer is gelet dat de achterliggende landerijen geen eigendom zijn en andere landerijen op lange termijn zijn ingenomen door fruitplantages. Deze stelling dient enigszins genuanceerd. De laatste jaren werd wel degelijk zwaar geïnvesteerd in de site te [REDACTED], zowel voor personeel (huisvesting seizoenarbeiders), bedrijfsgebouwen (frigocellen en loods) als plantages (serres en open velden). Dit heeft geleid tot een modern en hedendaags tuinbouwbedrijf op de site, evenwel niet zoals appellant poneert volledig dichtgebouwd of sinds lang gebruikt als plantage. Zo is er bv. ruimte langs de [REDACTED] aansluitend op de bestaande loods vergund door deputatie in 2004 en de percelen [REDACTED] behoren ook tot het eigendom van de aanvrager, zijn onbebouwd en sluiten aan op de bestaande bebouwde site. Uit het dossier blijkt niet in hoeverre een poging werd gedaan tot verdere ontwikkeling van de bestaande site.

...”

Na de verzoekende partij en de raadsman van de tussenkomenende partijen te hebben gehoord op 15 maart 2011, beslist de verwerende partij op 24 maart 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

2.4.2 De juridische aspecten

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

In eerste instantie dient de agrarische toets gemaakt.

Uit het advies van het departement Landbouw en Visserij blijkt dat voorliggend project beoogt de bouw van een koelloods voor fruit bij een bestaand fruitteeltbedrijf.

Op basis van dit advies dient besloten dat de aanvraag de agrarische toets doorstaat en beoogt de verdere uitbouw van een bestaande tuinbouwactiviteit.

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Voorliggend project beoogt de bouw van een bewaarplaats voor fruit bij een bestaand tuinbouwbedrijf.

De bouwplaats is gelegen langs de [REDACTED] in de deelgemeente [REDACTED] en ruimtelijk geïsoleerd ten opzichte van de rest van het bedrijf dat gelegen is in deelgemeente [REDACTED], op ongeveer 6,6 km ten noorden van onderhavig perceel. De aanvrager baat een tuinbouwbedrijf uit dat gespecialiseerd is in de teelt van peren, appels en aardbeien. Op het bedrijf zijn naast de zaakvoerders, een 52-jarige fruitteler met echtgenote, in het seizoen nog 15 arbeiders actief, de teeltoppervlakte bedraagt ongeveer 14 hectare voor een productie van 200 ton hardfruit en 120 ton aardbeien. De laatste jaren werd intensief geïnvesteerd in de verdere uitbouw van het bedrijf te [REDACTED]. Dit blijkt ondermeer uit volgende stedenbouwkundige vergunningen: bouwen van een fruitloods en waterput (deputatie 10/11/2004), bouwen van een nieuw serrecomplex (stad Deinze 23/6/2009) en bouwen van een verblijf voor seizoenarbeiders (ministerieel besluit 15/10/2009).

De aanvraag lenigt de nood van het bedrijf aan bijkomende opslagcapaciteit en wenst deze te voorzien op een perceel dat ruimtelijk geïsoleerd is van de rest van het bedrijf maar gelegen is op een goed ontsloten plaats dichtbij de aansluiting op de E17.

Vanuit ruimtelijk oogpunt gezien is dergelijke versnippering van de activiteit niet aangewezen. In eerste instantie dient gestreefd naar een bundeling van de bedrijfsactiviteiten, zeker naar behandeling en bewaring van het geoogste fruit, die zoals nu wordt voorgesteld van elkaar worden gescheiden. Het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt evenwel niet bijgetreden dat op het eigenlijke erf nog uitbreidingsmogelijkheden bestaan.

Appellant stelt immers terecht dat uitbreiding op de bestaande site in [REDACTED] onmogelijk is aangezien de site te [REDACTED] volgebouwd is en er geen mogelijkheid tot uitbreiding op de site meer is gelet dat de achterliggende landerijen geen eigendom zijn en andere landerijen op lange termijn zijn ingenomen door fruitplantages. Een verspreide inplanting kan bijgevolg aanvaard worden.

Het standpunt van het departement Landbouw en Visserij, waarin vermeld wordt dat een nieuwe inplanting enkel kan aanvaard worden in het kader van de uitbouw van een volwaardig en leefbaar tuinbouwbedrijf, wordt bijgetreden, maar er dient gesteld dat het betrokken bedrijf wel degelijk een leefbaar bedrijf vormt, zij het dat het nu zal beschikken over bedrijfsgebouwen op 2 locaties. De voorgestelde bouwplaats is 1,58 hectare groot, en vormt hiermee een kwalitatieve aanvulling op de bestaande bedrijfszetel, volgens appellant zouden bijkomende gronden worden verworven of gepacht.

Ruimtelijk dient opgemerkt dat de bouwplaats aansluit bij lintbebouwing en deel uitmaakt van een landbouwgebied dat niet als gaaf kan bestempeld worden. Het wordt immers doorsneden door de nabijgelegen autosnelweg en andere belangrijke verkeersaders, en ligt in de onmiddellijke nabijheid van een industriegebied. Deze elementen tonen aan dat het hier gaat om een reeds versnipperd agrarisch gebied, dat dergelijke invulling zal verdragen.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 24 januari 2012 met nummer S/2012/0017 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 24 januari 2012 met nummer S/2012/0017 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang en de rechtens vereiste hoedanigheid in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het beroep is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van “de beginselen van behoorlijk bestuur”.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij, zonder rekening te houden met het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, heeft geconcludeerd dat de aanvraag de agrarische toets doorstaat en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Zij stelt in de eerste plaats dat er niet voldoende werd ingegaan op het standpunt van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dat als men op een onbebouwd perceel wil bouwen in het agrarisch gebied, het moet gaan om de ontwikkeling van een volwaardig en leefbaar landbouw- en/of tuinbouwbedrijf *op die bouwlocatie*. Volgens de verzoekende partij is niet voldaan aan de vereiste om op de site een leefbaar land- en tuinbouwbedrijf uit te bouwen, aangezien het een uitbreiding met een bewaarplaats voor fruit op een andere locatie betreft van een bestaand tuinbouwbedrijf.

In de tweede plaats stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij niet is ingegaan op het standpunt van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dat de aanvrager eerst dient te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van een herorganisatie van de bestaande gebouwen en het gebruik binnen de bestaande gebouwen op de huidige site. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij dit ongunstig advies onvoldoende heeft weerlegd en geen onderzoek heeft gevoerd naar de mogelijkheden van bouwen op de bestaande site te [REDACTED].

2.

De verwerende partij stelt dat het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling weliswaar een verplicht in te winnen advies betreft, maar geenszins een bindend advies.

De verwerende partij stelt dat zij het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling heeft ontmoet, maar dat zij een andere beoordeling heeft gemaakt, rekening houdende met de vaststelling dat op de oorspronkelijke site geen ruimte meer beschikbaar is voor dergelijke opslagplaats, en dat de nieuwe landbouwloods zich situeert in structureel aangetast agrarisch gebied gelegen tussen het industrieterrein [REDACTED] en de woonkern van de gemeente [REDACTED].

Verder stelt de verwerende partij dat de visie van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dat een volwaardige landbouwexploitatie op de nieuwe site zou moeten aanwezig zijn, juridisch niet correct is en daarom niet wordt gevolgd. Om de agrarische toets te doorstaan, zo vervolgt de verwerende partij, is enkel vereist dat het nieuwe bouwwerk daadwerkelijk in functie staat van een agrarische activiteit, hetgeen in casu het geval is nu het niet betwist wordt dat de aanvrager een volwaardig landbouwbedrijf uitbaat en de loods in functie van die activiteit zal worden gebruikt.

De verwerende partij stelt dat zij, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, van mening is dat er op de oorspronkelijke bedrijfssite niet voldoende ruimte beschikbaar is voor dergelijke opslagloods. Hoewel het principieel wenselijk is dat de nieuwe gebouwen van een bedrijfsvoering op dezelfde site worden voorzien en één ruimtelijk geheel vormen, kan op grond de concrete feitelijke omstandigheden aanvaard kan worden dat de ruimtelijke behoefte elders wordt ingevuld omdat dit op de oorspronkelijke site niet meer mogelijk is.

De nieuwe loods wordt volgens de verwerende partij bovendien ruimtelijk goed ingeplant, direct aansluitend op lintbebouwing in een reeds versnipperd agrarisch gebied.

Deze beoordeling is volgens de verwerende partij niet kennelijk onredelijk, en betreft een discretionaire beoordeling. De Raad beschikt volgens de verwerende partij ter zake maar over een marginaal toezichtsbevoegdheid, en kan enkel overgaan tot vernietiging van de bestreden beslissing in het geval van een kennelijk onredelijke beoordeling, hetgeen in casu niet het geval is. Het feit dat de verwerende partij de beoordeling door de verzoekende partij niet volgt, maakt de bestreden beslissing nog niet onwettig.

De redenering van de verwerende partij is duidelijk en afdoende veruitwendigd, is gebaseerd op concrete en correcte feitelijke gegevens, en maakt een voldoende motivering uit ter weerlegging van de aangebrachte negatieve adviezen.

3.

De tussenkomende partijen stellen dat de verwerende partij terecht heeft besloten dat de aanvraag de agrarische toets doorstaat.

De verwerende partij meent terecht dat voldaan is aan de eis dat de loods deel uitmaakt van een leefbaar landbouwbedrijf, nu het gaat om een noodzakelijke uitbreiding van een bestaand en zeker leefbaar agrarisch bedrijf. Uit geen enkele bepaling volgt volgens de tussenkomende partijen dat deze uitbreiding niet kan plaatsvinden op een ander perceel.

De verwerende partij verwijst naar een arrest van de Raad van State waarin werd geoordeeld dat het begrip “leefbaar bedrijf” gebonden is aan de uitvoering en toepassing van de regelgeving inzake de ruimtelijke ordening en derhalve niet kan worden uitgelegd in de zin van een “economisch leefbaar bedrijf”. De vergunningverlenende overheid dient in dit verband na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, en dat het niet gaat om een verdoken aanvraag om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort. Daarbij verzet de aangehaalde bepaling zich volgens de Raad van State niet tegen de beoordeling van de leefbaarheid van het betrokken agrarisch bedrijf, waarbij rekening wordt gehouden met de verscheidene onderdelen van het bedrijf, ook indien die niet op het perceel zijn gelegen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Volgens de tussenkomende partijen blijkt uit de concrete omstandigheden dat er geen alternatief voorhanden is nu de uitbreiding in geen geval op of in de onmiddellijke omgeving van de bedrijfszetel kan plaatsvinden.

De verwerende partij antwoordt in de bestreden beslissing wel degelijk en op afdoende wijze op de argumenten van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en het college van burgemeester en schepenen. De verzoekende partij slaagt er volgens de tussenkomende partijen niet in om aannemelijk te maken dat de ingeroepen motieven foutief of kennelijk onredelijk zijn.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de stelling van de tussenkomende partij dat zij in het verleden al moeilijkheden ondervonden om een vergunning voor een uitbreiding te bekomen en dat een bijkomende constructie niet gemakkelijk zal worden vergund, op zich geen argument is om op een andere locatie iets aan te vragen. De vraag om op de bestaande locatie uit te breiden is volgens de verzoekende partij nooit gesteld of in overweging genomen door de aanvrager.

Verder stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij geen onderzoek heeft gevoerd naar de mogelijkheid om de bestaande site nog uit te breiden.

De verzoekende partij stelt tenslotte dat de weerlegging van het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling door de verwerende partij niet steunt op juiste feitelijke gegevens, nu de bestaande site in ■■■■ wel nog uitbreidingsmogelijkheid biedt, meer bepaald naast de bestaande loods.

Beoordeling door de Raad

1.

Hoewel de omschrijving van de geschonden geachte bepalingen en beginselen en de wijze waarop deze bepalingen en beginselen werden geschonden in het middel eerder vaag te noemen zijn, stelt de Raad vast dat zowel de verwerende als de tussenkomende partijen het middel hebben begrepen in de zin dat de verwerende partij zonder afdoende motivering is voorbijgegaan aan het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, en dat zij hierop ook verweer hebben gevoerd, zodat het middel ontvankelijk is.

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

...”

Hieruit volgt dat de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een “leefbaar bedrijf” uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Het begrip “leefbaar bedrijf” in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit is gebonden aan de uitvoering en de toepassing van de wetgeving inzake stedenbouw en kan derhalve niet worden uitgelegd in de zin van “economisch leefbaar bedrijf”. Voor de toepassing van deze bepaling moet de vergunningverlenende overheid nagaan of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, en of met andere woorden het geen verdoken aanvraag betreft om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort. De aangehaalde bepaling verzet zich niet tegen het beoordelen van de leefbaarheid van het betrokken bedrijf, waarbij rekening wordt gehouden met de verscheidene onderdelen van het bedrijf, ook indien die niet gelegen zijn op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Aangezien bij de beoordeling van de leefbaarheid van het betrokken bedrijf (in de stedenbouwkundige betekenis) rekening kan worden gehouden met de verscheidene onderdelen

van het bedrijf, ook indien die niet gelegen zijn op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, kan het standpunt uit het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling dat er op de nieuwe site een (zelfstandig en op zich staand) volwaardig land- of tuinbouwbedrijf moet worden ontwikkeld, niet zonder meer worden bijgetreden.

Nu niet betwist wordt dat de aangevraagde gekoelde fruitloods een uitbreiding (weliswaar op een andere locatie) vormt van een bestaand en leefbaar agrarisch bedrijf en daadwerkelijk voor agrarische doeleinden zal worden gebruikt, wordt niet aannemelijk gemaakt dat de zienswijze van de verwerende partij dat de aanvraag de agrarische toets doorstaat kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk is.

De verwerende partij heeft daarenboven in de bestreden beslissing uitdrukkelijk gemotiveerd waarom het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling op dit punt niet werd bijgetreden:

“ ...

Het standpunt van het departement Landbouw en Visserij, waarin vermeld wordt dat een nieuwe inplanting enkel kan aanvaard worden in het kader van de uitbouw van een volwaardig en leefbaar tuinbouwbedrijf, wordt bijgetreden, maar er dient gesteld dat het betrokken bedrijf wel degelijk een leefbaar bedrijf vormt, zij het dat het nu zal beschikken over bedrijfsgebouwen op 2 locaties. De voorgestelde bouwplaats is 1,58 hectare groot, en vormt hiermee een kwalitatieve aanvulling op de bestaande bedrijfszetel, volgens appellant zouden bijkomende worden verworven of verpacht.

...”

Deze beoordeling is in het licht van de voorgaande vaststelling niet kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk te noemen.

Daarenboven moet worden opgemerkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk motiveert waarom het standpunt van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvrager eerst moet nagaan of een uitbreiding van het tuinbouwbedrijf op de bestaande site mogelijk is, niet wordt bijgetreden. De verwerende partij argumenteert hieromtrent het volgende:

“ ...

Vanuit ruimtelijk oogpunt gezien is dergelijke versnippering van de activiteit niet aangewezen. In eerste instantie dient gestreefd naar een bundeling van de bedrijfsactiviteiten, zeker naar behandeling en bewaring van het geoogste fruit, die zoals nu wordt voorgesteld van elkaar worden gescheiden.

Het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wordt evenwel niet bijgetreden dat op het eigenlijke erf nog uitbreidingsmogelijkheden zijn.

Appellant stelt immers terecht dat uitbreiding op de bestaande site in [REDACTED] onmogelijk is aangezien de site in [REDACTED] volgebouwd is en er geen mogelijkheid tot uitbreiding op de site meer is gelet dat de achterliggende landerijen geen eigendom meer zijn en andere landerijen op lange termijn zijn ingenomen door fruitplantages. Een verspreide inplanting kan bijgevolg aanvaard worden.

...”

De verwerende partij heeft zodoende het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ontmoet en deels bijgetreden in die zin dat wordt overwogen dat een versnippering van de activiteit vanuit ruimtelijk oogpunt principieel niet aangewezen is, maar heeft daarbij anderzijds ook rekening gehouden

met de concrete feitelijke omstandigheid dat de tussenkomende partijen aangeven dat er op de bestaande site geen plaats is voor een uitbreiding met een gekoelde fruitloods omdat deze percelen hetzij bebouwd zijn hetzij langdurig aangeplant zijn met fruitbomen- of planten, reden waarom een verspreide inplanting in dit specifieke geval wel kan worden aanvaard.

De verzoekende partij maakt daarbij niet aannemelijk dat deze beoordeling kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk is. In zoverre de verzoekende partij in haar wederantwoordnota aanvoert dat niet de volledige bestaande site bebouwd is en dat er nog een uitbreidingsmogelijkheid bestaat naast de bestaande loods langs de ■■■■, houdt zij geen rekening met het feit dat de onbeschikbaarheid van de percelen ook kan voortvloeien uit het langdurig aangeplant zijn van het perceel met fruitbomen- of planten.

De Raad stelt verder vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk motiveert waarom de inplanting van de loods op de nieuwe locatie verenigbaar kan worden geacht met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Ruimtelijk dient opgemerkt dat de bouwplaats aansluit bij lintbebouwing en deel uitmaakt van een landbouwgebied dat niet als gaaf kan bestempeld worden. Het wordt immers doorsneden door de nabijgelegen autosnelweg en andere belangrijke verkeersaders, en ligt in de onmiddellijke nabijheid van een industriegebied. Deze elementen tonen aan dat het hier gaat om een reeds versnipperd agrarisch gebied, dat dergelijke invulling zal verdragen.

...”

De Raad beschikt bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid en van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening slechts over een marginaal toezicht, en mag zich niet in de plaats van de vergunningverlenende overheid stellen. Hij kan enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van feitelijk correcte gegevens, deze gegevens correct heeft beoordeeld, en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Opdat de Raad dit toezicht kan uitoefenen, dient de bestreden beslissing uitdrukkelijk de redenen op te geven waarop zij is gesteund.

Gelet op de voorgaande overwegingen stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk heeft gemotiveerd waarom zij de andersluidende adviezen niet heeft bijgetreden. De verzoekende partij slaagt er niet om aannemelijk te maken dat deze beoordeling door de verwerende partij gesteund is op onjuiste feitelijke gegevens of kennelijk onredelijk is.

Het enig middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Pieter Jan VERVOORT