

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 16 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1435
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
Tussenkomen de partij	de bvba VIERSTRAETE NOEL-DENOLF (ontbonden en vereffend) wiens rechtsgeding hervat wenst te worden door: de bvba TRANSPORT VIERSRAETE G & V vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

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 tussenkomen de 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 tussenkomen de 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 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 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.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 oktober 2013.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die *loco* advocaat Peter DE SMEDT verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Ruben MOONEN die *loco* advocaat Katia BOUVE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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.

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”*.

2.

Op 30 januari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij 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 loods voor stro-opslag”*.

Deze aanvraag betreft de bouw van een loods voor stro-opslag en de regularisatie van de bestaande verharding.

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

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

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 het volgende 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 inplantingen 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 het volgende 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 tot de 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 stobalen 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 mestvergisting. 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 'zonevreedde 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 stobalen (tijdstip –of seizoensgebonden).

Het betreft hier geenszins een uitbreiding, doch wel een volledig nieuwe inplanting door opsplitsing van een (voormalig) zonevreedde 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.

...

t

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 25 mei 2012 het volgende 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 Landbouwwontwikkeling, 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 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 tussenkomende 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 zonevreemde 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 zonevreemde 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 landbouwbedrijfszetels".

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 lchtegem, 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)

opslaait 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 zonevreemde 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.

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. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

De Raad doet (voorlopig) geen verder onderzoek naar de ontvankelijkheid van de tussenkomst, gelet op de inhoud van onderdeel V van dit tussenarrest.

V. BEVEL TOT HEROPENING VAN DEBATTEN

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.

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, met zetel te 8480 Ichtegem, Kortemarkstraat 32, met als ondernemingsnummer 0540.694.925. De raadsman brengt daartoe bij:

- (1) een huurovereenkomst van 10 oktober 2013 waaruit blijkt dat het voorwerp van de bestreden beslissing door de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V van de heer en mevrouw Noël VIERSTRAETE en Erna DENOLF gehuurd en volledig in gebruik genomen wordt voor *“het uitoefenen van hun strohandel”*. De huur neemt een aanvang op 1 januari 2014 en wordt aangegaan voor een periode van 5 jaar;
- (2) de oprichtingsakte van die vennootschap, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 oktober 2013, en
- (3) het benoemingsbesluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 27 februari 2014, van de heer Noël VIERSTRAETE als zaakvoerder van die vennootschap.

Blijkens de oprichtingsakte van de vennootschap heeft de vennootschap tot doel:

“I. Algemeen:

- *Alle vervoer voor eigen rekening en voor rekening van derden, zowel in binnen- als in buitenland. Alle bemiddeling in vervoerszaken, bevrachting, douane – en administratieve formaliteiten.*
- *Alle handelsverrichtingen in het algemeen en handel in alle landbouwproducten, stro, hooi en meststoffen in het bijzonder.*
- *Alle onderhoudsverrichtingen voor het materieel in het bedrijf voor rekening van derden;*
- *Het vervoer van graan, voeders, pulp*
- *Kraanwerk die samenhangt met transport*

Zij mag deelnemen in alle ondernemingen die een gelijkaardig doel nastreven.

De vennootschap kan in het algemeen alle industriële, financiële, roerende of onroerende handelingen verrichten in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met haar maatschappelijk doel of welke van aard zou zijn de verwezenlijking ervan geheel of ten dele te vergemakkelijken....”

De (voormalige) tussenkomende partij had blijkens haar oprichtingsakte, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 11 januari 2001, volgend maatschappelijk doel:

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

Alle bemiddeling in vervoerszaken, bevrachting, douane – en administratieve verplichtingen

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

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

...”

Met een aangetekende brief van 8 oktober 2015 bezorgt de raadsman de Raad een beslissing van zaakvoerder Gregory VIERSTRAETE van bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V strekkende tot gedinghervatting, desgevallend met verzoek tot heropening van debatten. De zaakvoerder stelt daartoe advocaat Katia Bouve, kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9, aan.

Die beslissing wordt als volgt verwoord:

“ ...

De heer Gregory Vierstraete bevestigt dat de BVBA Vierstraete Noel- Denolf sinds 22 augustus 2014 ontbonden en definitief vereffend is.

De activiteiten van deze laatste BVBA worden verder uitgebaat en dit middels de vennootschap Transport Vierstraete G&V.

*De BVBA Transport Vierstraete G&V huurt de loods voorwerp uitmakende van de procedure gekend voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen onder het **Rolnummer 1213/0152/A2/0133**, en waarvoor stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door de Deputatie en in zitting van 13 september 2012.*

De BVBA Transport Vierstraete G&V heeft dus belang om tussen te komen in de lopende procedure onder het hierboven vermelde Rolnummer.

...”

De Raad stelt vast dat die beslissing verwijst naar de overname van de activiteiten van de bvba Noël VIERSTRAETE-DENOLF door de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G en V, maar nalaat enig bewijs aan te brengen van een eventuele overdracht van de overneming en/of overgang van aandelen.

Het uittreksel uit het Belgisch Staatsblad inzake ontbinding en vereffening van de (voormalige) tussenkomende partij maakt geen melding van enige overdracht van activiteiten, activa en passiva van welke aard ook. Overeenkomstig het bijgebrachte uittreksel besluit de vergadering eenvoudigweg tot in vereffeningstelling en verklaart ze zich bereid het vermogen van de vennootschap in het privé-vermogen op te nemen van de aandeelhouders, alsmede dat de vereffening gesloten is en de vennootschap daarmee heeft opgehouden te bestaan.

De huurovereenkomst van 10 oktober 2013 werd bovendien gesloten tussen de heer en mevrouw Noël VIERSTRAETE en Erna DENOLF en de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V, en niet tussen de (voormalige) tussenkomende partij en de partij die het geding wenst te hervatten.

Hoewel artikel 4.2.23 VCRO in algemene zin vooropstelt dat een vergunning zonder plichtplegingen wordt overgedragen, ligt met een huurovereenkomst gesloten tussen de zaakvoerders van de (voormalige) tussenkomende partij als particulieren (niet namens de (voormalige) tussenkomende partij) en de partij die het geding namens de (voormalige) tussenkomende partij wenst te hervatten, geen bewijs van overdracht van die vergunning voor. Een overdracht veronderstelt immers minstens de bekwaamheid om over te dragen.

De bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V beschikt volgens de beschikbare informatie hoe dan ook slechts over persoonlijke rechten met betrekking tot de loods, terwijl een stedenbouwkundige vergunning volgens artikel 4.2.22 VCRO een zakelijk karakter heeft. De omstandigheid dat net een huurovereenkomst werd gesloten met een duurtijd van 5 jaar te rekenen vanaf 10 oktober 2013 houdt op zich in wezen de negatie van het bestaan van enig zakelijk recht in hoofde van de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V in.

De (voormalige) tussenkomende partij is opgehouden te bestaan en kan na vereffening geen overdracht meer tot stand hebben gebracht.

Uit wat voorafgaat blijkt op het eerste gezicht niet dat de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V als rechtsopvolger van de (voormalige) tussenkomende partij kan worden beschouwd, en dient het belang van de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V om het geding namens de (voormalige) tussenkomende partij verder te zetten, te worden verduidelijkt.

2.

De bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V dient meer bepaald minstens aan te tonen:

- (1) of, en dienvolgens welke, rechten en verplichtingen aan haar werden overgedragen door de bvba Noël VIERSTRAETE-DENOLF, alsook
- (2) aan te tonen dat de bestreden beslissing aan haar werd overgedragen.

De Raad kan uit de stukken bovendien niet opmaken dat de verzoekende en de verwerende partij van de ontbinding en vereffening van de (voormalige) tussenkomende partij op de hoogte zijn gebracht. De verzoekende partij tot gedinghervatting wordt dan ook verzocht al de stukken die zij reeds aan de Raad bezorgde binnen de haar toe te kennen termijn aan de verzoekende en de verwerende partij te bezorgen.

3.

Om de rechten van alle procespartijen en een goede rechtsbedeling te vrijwaren, past het in het licht van voorgaande gegevens, de debatten te heropenen en de partijen toe te laten standpunt in te nemen.

Nadat de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V die heeft verzocht om het geding te hervatten haar belang heeft toegelicht, worden de verzoekende partij en de verwerende partij uitgenodigd om een standpunt in te nemen omtrent het bestaan van het bewijs van overdracht van enige rechten en plichten door de (voormalige) tussenkomende partij aan de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V en van overdracht van de bestreden beslissing aan de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G. & V en/of enige andere partij, en de gevolgen van die overdracht op de uitvoering van de bestreden beslissing en op het verdere verloop van de procedure.

4.

Bij het innemen van het standpunt wordt de partijen gevraagd in het bijzonder de tekst van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) in rekening te brengen.

Dat artikel bepaalt:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen

van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”

De vraag stelt zich meer bepaald in welke zin een uitvoering van een eventuele overdracht met de tekst van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit te rijmen valt, met name of de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V als een bedrijf kan worden beschouwd waarvoor gebouwen in agrarisch gebied in de zin van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit mogen worden opgetrokken dan wel aangewend. Gelet op de diverse negatieve adviezen verstrekt in de loop van de administratieve fase, is een onderzoek naar de aard en het karakter van het bedrijf van de aanvrager en diens eventuele opvolger en de activiteiten van dit bedrijf op het eerste gezicht een belangrijk element in het voorliggend dossier.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt ambtshalve de heropening van de debatten.
2. De bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V wordt verzocht met een aanvullende nota en eventuele stukken, binnen een maand vanaf de dag na de betekening van dit tussenarrest haar verzoek tot hervatting van het geding te staven, en minstens aan te tonen of en in welke zin de (voormalige) tussenkomenende partij de rechten en verplichtingen aan de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V heeft overgedragen, aan te tonen dat de bestreden beslissing aan de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V werd overgedragen, alsook standpunt in te nemen over de wijze waarop het bedrijf van bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V zich in agrarisch gebied weet in te passen. Deze aanvullende nota met eventuele stukken dient zij binnen de gestelde termijn aan de verzoekende partij en de verwerende partij en aan de Raad te bezorgen.
3. De verzoekende partij en de verwerende partij kunnen een eventuele replieknota opstellen, en dit binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de dag na de ontvangst van de sub 2 vermelde nota van de bvba TRANSPORT VIERSTRAETE G & V, en deze binnen deze termijn aan de Raad en aan de verzoekende partij tot gedinghervatting te bezorgen.
4. De voorzitter van de tweede kamer roept op grond van artikel 4.8.24 VCRO de partijen op om te verschijnen op de zitting van 25 oktober 2016 om **13u30** in de zaal Suetens, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.

Het administratief dossier en de overtuigingsstukken kunnen elke werkdag op de griffie worden geraadpleegd en dit tot vijf werkdagen vóór de zitting.

5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 augustus 2016 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS