

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0846 van 9 december 2014
in de zaak 1011/0377/A/8/0319

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steve RONSE en Jan BELEYN
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 26 augustus 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 30 april 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een landbouwbedrijf met bedrijfswoning, onder de voorwaarde dat de publieke onthaalruimte uitsluitend voor eigen producten wordt aangewend.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer werd op 14 augustus 2014 toegewezen aan de achtste kamer

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Thomas QUINTENS die verschijnt voor de tussenkomende 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.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

█ verzoekt met een aangetekende brief van 16 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 24 april 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO en heeft het beroep tot tussenkomst ontvankelijk verklaard.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Voorafgaand aan de huidige vergunningsaanvraag werden grondwerken uitgevoerd, grachten uitgegraven, waarbij de bermvegetatie en een bruggehoofd werd vernield, en één hoogstam gerooid zonder vergunning. Dit alles is vastgesteld bij proces-verbaal van 29 juni 2009.

Op 30 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een landbouwbedrijf met bedrijfswoning”.

Volgens de bij de aanvraag gevoegde nota is de aanvraag het gevolg van technologische innovatie, als speerpunt binnen de biologische fruitteelt, en dit om rendabel te kunnen blijven. Om diverse kleinfruitsoorten bij het publiek bekendheid te geven, staat de zelfpluktuin centraal, tezamen met de publieke ruimte.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde 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 relictzone “oude veldgebieden: hoogveld, Blekkerbos, Bulskampveld”.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 januari 2010 tot en met 19 februari 2010, worden vijftien bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaren worden door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] op 12 maart 2010 ontvankelijk en deels gegrond verklaard.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening brengt op 2 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 17 februari 2010 een gunstig advies uit, maar raadt aan om de buffervijver om te vormen tot een infiltratiebekken.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 23 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 25 maart 2010 het volgende ongunstige advies:

“...
...

De aanvraag strekt tot het bouwen van een landbouwbedrijf met bedrijfswoning... Het bedrijfsgebouw heeft een totaal volume van 13.787,60m³... maximum hoogte... 8,05m.

...

Gezien landschappelijk dit één van de meest waardevolle gebieden van Beernem is, heeft... dit gebied een beperkte draagkracht. Een land- of tuinbouwintensief grondgebruik moet vermeden worden, mede gezien de ligging in een waterwingebied.

Gezien de overdimensionering van de gebouwen en mogelijke activiteiten nauw aansluit bij industriële activiteiten dan bij landbouwactiviteiten die louter grondgebonden zijn...

In het GRS is dit gebied opgenomen in de hoofdruimte “Ruimtelijk Veldgebied”. In het deel II. “Richtinggevend gedeelte” onder Hoofdstuk III... staat onder punt 1.3.2.: Ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouwbedrijven vermeld dat nieuwe grondgebonden bedrijfszetels enkel op bestaande landbouwsites kunnen. Gezien het hier om een totaal nieuwe zetel gaat, is dit in tegenstelling met... het GRS

...

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen, brengt op 20 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 28 april 2010 een ongunstig advies. Hij sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED].

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 30 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 3 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 juli 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3. INHOUDELIJKE BESPREKING

3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

...

*De plaats kenmerkt zich als **landschappelijk gaaf gebied met afwisselend open en bosrijke delen** in een dambordvormig patroon...*

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

*Er mag geoordeeld worden dat **het beroepsmatig telen en verwerken van bessen verenigbaar** is met de bestemming **agrarisch gebied**... vergunbaar, mits voldoende aandacht gaat naar een goede landschappelijke integratie...*

*Het nieuwe landbouwbedrijf omvat evenwel niet enkel de zuivere landbouwbedrijfsgebouwen (opslag materieel en producten).. ca. 1.000m² voorzien voor activiteiten die eerder op de **commerciële en educatieve uitbating** slaan... Het is daarbij niet onredelijk te denken dat de polyvalente ruimtes ook voor een wel erg ruime invulling dan wat volgens de regelgeving toegestaan kan worden. andere – niet landbouwgerelateerde – activiteiten gebruikt kunnen worden..*

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Er wordt vastgesteld dat het gebouw door zijn groot gabariet en de indringing in een uitgesproken gaaf en landschappelijk aantrekkelijk gebied een negatieve impact zal hebben en aldaar een schaalbreuk zal veroorzaken.

Aanvrager stelt dat “het landschap reeds in hoge mate structureel aangetast is”, eens stelling die na plaatsbezoek geenszins kan worden onderschreven... Zoals de gemeente terecht stelt... één van de meest waardevolle gebieden van [REDACTED]... relictzone...

...

Het voorziene bouwprogramma welke in ruime mate functies (zie hoger) bevatten die deze van een normaal leefbaar agrarisch bedrijf overschrijden, roept vragen op... eerst basisactiviteiten (telen en verwerken van bessen)... alvorens aan complementaire

activiteiten kan worden gedacht, en al zeker... van die schaal... Hetzelfde geldt inzake de bouw van de exploitatiewoning.

...

Niettemin er zowel op het vlak van materiaalgebruik, uitzicht (geschakelde volumes die een monotoon uitzicht voorkomen) en de te realiseren aanplantingen inspanningen worden geleverd op het vlak van landschappelijke integratie, en er tevens bij de keuze van de bouwplaats aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwing in de omgeving, kan niet ontkend worden dat het nieuw te bedrijven alleen al door zijn gabariet – er is **weinig** aandacht voor **zuinig ruimtegebruik** – een grote ruimtelijke impact zal hebben en een **nieuwe indringing in het gave landschap** zal zijn...

In het beroepschrift wordt herhaaldelijk verwezen naar de aanwezigheid van een **houthandelsbedrijf** die voorliggende aanvraag ruimtelijk moet verantwoorden. Deze **vergelijking** is evenwel **niet geheel representatief** gezien... binnen woongebied met landelijk karakter en niet... open landschap. Bij plaatsbezoek bleek tevens dat ondanks het monotoon-witte materialen er een degelijke groenbuffer wordt voorzien rond dat bestaande bedrijf. Tevens dient er op gewezen dat dit houthandelbedrijf qua ontsluiting geënt is op de [REDACTED] en niet op de smalle landelijke weg [REDACTED].

Voorliggende aanvraag zal een **ongewenste dynamiek in tweede bouwlijn** van de [REDACTED] teweeg brengen. Het is immers niet onrealistisch te denken dat het gebouw en de activiteiten bepaalde verkeers- en vervoersstromen met zich zullen brengen... wegvoeren van tuinbouwproducten met vrachtwagens... ook de bezoekers aan de hoevewinkel en het educatief centrum... op de smalle (slecht 3m breed) landelijke weg [REDACTED] maar ook de nabijgelegen [REDACTED]... op vandaag intensief gebruikt door wandelaars en fietsers...

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

... niet gunstig... omdat:

- het voorgestelde bouwprogramma veel onnodige functies bevat die het loutere agrarische activiteit, m.n. het telen en verwerken van bessen overschrijden;
- ... bijgevolg een schaalbreuk... in nieuw aan te snijden landschappelijk waardevol gebied;
- en de bestaande wegen [REDACTED] onvoldoende geschikt...

Er wordt voorgesteld dat aanvrager samen met de gemeente zoekt naar een geschikte locatie (hetzij in een leegstaande hoeve, hetzij op een nieuw aan te snijden locatie met een beter bereikbaarheidsprofiel en die minder storend is vanuit landschappelijke omgeving)

...”

Na de hoorzitting van 3 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 26 augustus 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

...

De plaats kenmerkt zich als landschappelijk gaaf gebied met afwisselend open en bosrijke delen in een dambordvormig patroon...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

Er mag geoordeeld worden dat het beroepsmatig telen en verwerken van bessen verenigbaar is met de bestemming agrarisch gebied... vergunbaar, mits voldoende aandacht gaat naar een goede landschappelijke integratie... Het nieuwe landbouwbedrijf voorziet naast landbouwbedrijfsgebouwen ook een hoevewinkel (250m²), polyvalente ruimtes beneden (225m²) en boven (400m²) en een terras (108m²)... In een aanvullende nota motiveert beroeper het vereiste ruimtebeslag omwille van het feit dat hij zelf instaat voor het volledige proces (van opslag naar verkoop). Hiervoor dient beroeper te beschikken over een ontvangstbalie, kantoor-, vergader-, en degustatieruimtes. Men stelt ook dat de polyvalente ruimtes zullen gebruikt worden voor landbouweducatie. Teneinde te waarborgen dat de ruimtes wel degelijk worden aangewend waarvoor zij zijn aangevraagd, dient als voorwaarde te worden opgelegd dat "de publieke onthaalfunctie uitsluitend wordt aangewend voor eigen producten".

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Door het gebruik van geschakelde volumes wordt een monotoon uitzicht vermeden. Door een doordachte keuze inzake materiaalgebruik, alsook de keuze van inplanting waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving (cfr. Houthandelsbedrijf), integreert het project zich volkomen in landschappelijk waardevol gebied. Van een schaalbreuk is hoegenaamd geen sprake. Op die manier wordt de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar gebracht. Bovendien is het project voorzien van een aanplanting (zie inplantingsplan). Op die manier wordt zelfs aan landschapsontwikkeling gedaan.

De toegang ligt op amper 100m van de [REDACTED] en op 600m van de afrit van de autosnelweg... afstand tot de grote verkeersassen is dus uiterst minimaal... Bovendien hoeft geen transport op de kleine wegen te gebeuren. Mede door de inplanting van het gebouw, worden de transporten van het veld naar het bedrijf tot een minimum herleid...

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Overwegende dat de aanvraag slaat op het oprichten van een leefbaar landbouwbedrijf; dat de aanvraag tevens voldoet aan het esthetisch criterium; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd betekend met een aangetekende brief van 16 november 2010, door de verzoekende partij ontvangen op 18 november 2010.

Het met een aangetekende brief van 17 december 2010 ingestelde beroep is tijdig.

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

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

Uit artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO blijkt niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, 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

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In het middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Brugge-Oostkust, van artikel 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 4.3.1. VCRO en van de materiële motiveringsplicht zoals neergelegd in de wet van 29 juli 1991.

2.

Zij licht dit middel als volgt toe: de aanvraag ligt in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de aanvraag dient derhalve te voldoen aan een dubbel criterium, een planologisch en een esthetisch.

Alle adviserende instanties – afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, het college van burgemeester en schepenen, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar – hebben uitgebreid aangegeven dat de commerciële en educatieve ruimtes veel te groot zijn. Die ruimtes, inclusief de woning, beslaan nagenoeg de helft van de aanvraag. Het valt inderdaad niet in te zien waarom een landbouwbedrijf nood zou hebben aan een hoefwinkel van niet minder dan 250 m² en polyvalente ruimtes van 625 m², voorzien van toog, keuken, sanitair, vergader- en degustatieruimtes.

De verwerende partij erkent dat de ‘aangehaalde mogelijkheden ruim’ zijn, maar aanvaardt dat die ruimtes nodig zijn omdat de aanvrager zelf instaat voor het volledig proces van opslag naar verkoop. Maar die ruimtes hebben helemaal geen uitstaans met de teelt en de verwerking ervan. Daarvoor zijn andere ruimtes aangeduid, voor sortering en verpakking, koelcellen en een loskade, de andere helft van het gebouw. Het valt niet in te zien waarom een oppervlakte van 625 m² polyvalente ruimte nodig is voor het telen en verwerken van klein fruit, en hetzelfde geldt voor de grote ruimte die nodig zou zijn om scholen en professionelen te ontvangen. Ook een winkel van 250 m² voor de verkoop van bessen en frambozen is ruim opgevat. En het bijhorend terras van 108 m² doet vermoeden dat een horecazaak wordt ingericht. Dat is volgens de typevoorschriften van het besluit van 11 april 2008 uitgesloten. Ook de 37 parkeerplaatsen zijn ruim, de aanvrager gaat er blijkbaar van uit dat de leerlingen elk afzonderlijk met hun wagen zullen komen.

Het staat vast de omvang van de commerciële en educatieve ruimtes veel te groot is en niet meer in functie staat van de landbouw. De schaalgrootte is expliciet vermeld als een beoordelingsgrond (artikel 4.3.1. §2 VCRO).

De motivering van de verwerende partij is kennelijk onredelijk. Het feit dat men zelf instaat voor het volledig proces van opslag tot verkoop heeft niets te maken met de vermeende noodzaak aan dergelijke grote ruimtes.

Voorts hebben de adviserende instanties ernstige bedenkingen gemaakt bij de inplanting van het gebouw gelet op het open karakter van de omgeving. De verwerende partij acht de aanvraag vergunbaar omdat die aansluit bij de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het is niet betwist dat de aanvraag gelegen is in een open en waardevol gebied, en het vergunnen van een gebouw van 2.500 m² in een gaaf gebied is kennelijk onredelijk. De verwijzing van de verwerende partij naar een nabijgelegen houthandel is niet pertinent want die is gelegen in een ander bestemmingsgebied.

De verwerende partij verwijst naar het groenscherm als element van landschappelijke inpasbaarheid, maar juist dat element duidt erop dat de aanvraag strijdt met het landschappelijk waardevolle karakter van het gebied, zoals de Raad van State in zijn rechtspraak stelt.

Alle adviserende instanties hebben ook gewezen op de mobiliteitsimpact, maar de verwerende partij acht dit geen probleem omdat de aanvraag gelegen is in de onmiddellijke omgeving van grote verkeersassen. Dit belet niet dat het gaat om een aanvraag in tweede bouworde, die gelegen is aan asfaltbaantje van 3 meter breed. De verwerende partij stelt dat de aan- en afvoer via het veld zal gebeuren, maar dat geldt enkel voor het transport van de geteelde producten naar de loods, maar niet voor het transport van de verpakte producten naar de cliënten.

Ook het vergunnen van een bedrijfswoning is voor kritiek vatbaar, uit het dossier blijkt dat er al bedrijfswoningen zijn op de sites van [REDACTED]. Op dit punt bevat de bestreden beslissing geen enkele motivering.

3.

De tussenkomende partij van haar kant stelt:

“Vooreerst moet opgemerkt worden dat, anders dan verzoekende partij wil laten uitschijnen, de Raad van State nooit gezegd heeft dat omvangrijkere constructies per definitie niet kunnen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Tussenkomende partij kan op haar beurt ook verwijzen naar (recente) rechtspraak van de Raad van State. Er bestaat geen regel die zegt hoe groot een gebouw mag zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Vastgesteld moet worden dat verwerende partij uitdrukkelijk heeft afgewogen of het aangevraagde, dat zij zelf als “ruim” omschrijft, verenigbaar is met de agrarische bestemming van het perceel (gebruikmakend van het bepaalde in artikel 4.4.9 VCRO) en, op grond van de concrete informatie die tussenkomende partij heeft aangeleverd (stukken 4-5), tot de vaststelling is gekomen dat (a) het ruimtegebruik verantwoord is omdat verzoeker instaat voor het volledige proces van een zeer omvangrijke kweek, over opslag, naar verkoop, (b) het additioneel aangevraagde ook duidelijk valt onder de noemers “landbouweducatie” en “hoevewinkel” en (c) al het aangevraagde een integrerend deel uitmaakt van het landbouwbedrijf.

Verzoekende partij brengt daar wezen niets tegen aan. Met dit betoog doet hij in het bijzonder niets af aan de bestreden beslissing die terecht tot de visie gekomen is dat al het aangevraagde onmiddellijk kadert in het landbouwbedrijf.

Artikel 4.4.9 VCRO (de zogenaamde “clicheringsbepaling”) stelt:

“Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in een gebied dat sorteert onder de voorschriften van een gewestplan, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, indien het aangevraagde kan worden vergund op grond van de voor de vergelijkbare categorie of subcategorie van

gebiedsaanduiding bepaalde standaardtype -bepalingen, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, zoals de tekst ervan is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008.”

Waarom van deze bepaling geen gebruik zou mogen gemaakt worden legt verzoekende partij niet uit.

Er werd trouwens weldegelijk juist gebruik gemaakt van deze bepaling en van voormeld Besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008.

De relevante typebepaling stelt:

“Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken”.

De Toelichting hierbij stelt:

“Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw”.

Anders dan verzoekende partijen stellen gelden nergens volumebeperkingen.

Waar verzoekende partij opwerpt dat het vergunnen van een bouwwerk van dergelijke omvang in een gaaf gebied kennelijk onredelijk is en het de schoonheidswaarde van het gebied aantast, merkt tussenkomende partij het volgende op:

Telkens moet in concreto nagegaan worden of het aangevraagde de schoonheidswaarde van het landschap al dan niet dreigt aan te tasten.

In deze is verwerende partij toch het oordeel gekomen dat zulks niet het geval is. Na een uitvoerige en gedetailleerde beschrijving van het aangevraagde (waaruit in wezen toch enkel kan afgeleid worden dat verwerende partij het aangevraagde goed onderzocht heeft) komt zij tot de conclusie dat gelet op het specifieke materiaalgebruik, de concrete inplantingsplaats, het gebruik van geschakeerde volumes, en het voorziene aanplantingsplan het aangevraagde de schoonheidswaarde van het landschap niet dreigt aan te tasten. Verwerende partij heeft dienaangaande expliciet een afweging gemaakt en heeft deze ook gemotiveerd.

Terzake kan in deze niet gewaagd worden van de vaak gewraakte “stijlformules”. Verwerende partij heeft bv. niet gesteld dat de “vormgeving” maakt dat schoonheidswaarde van het landschap niet aangetast wordt, zij heeft zeer concreet gewezen op het gebruik van geschakeerde volumes. Verwerende partij heeft bv. niet gesteld dat de inplanting maakt dat de schoonheidswaarde van het landschap niet aangetast wordt, zij heeft concreet gewezen op de onmiddellijke aanwezigheid van andere bebouwing, waaronder het houthandelsbedrijf.

Het gaat terzake geenszins over een loutere stijlformule.

Daarenboven kan worden vastgesteld dat verwerende partij geenszins heeft gesteld dat “maar verder mag worden gebouwd nu er al een andere grote bedrijvigheid is in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied”, zij heeft gesteld dat er gelet op het feit dat er aansluiting gezocht wordt bij de bestaande bebouwing (wat trouwens meer is dan het loutere houthandelsbedrijf, zie opnieuw de foto hoger) in casu, o.m. ook gelet op de concrete vormgeving en het concrete materiaalgebruik (dat hoger in het besluit ook omschreven wordt), geen sprake is van een aantasting van de schoonheidswaarde van het landschap. Zij heeft die schoonheidswaarde zelfs niet genuanceerd, zij heeft gezegd dat er geen aantasting is van de schoonheidswaarde.

Waar verzoekende partij poneert dat het vaste rechtspraak is van de Raad van State dat het plaatsen van een groenscherm automatisch zou inhouden dat de aanvraag strijdt met het landschappelijk waardevol karakter van het gebied stelt de tussenkomende partij vast dat verzoekende partij deze stelling niet staft door te verwijzen naar de beweerdelijk vaste rechtspraak en dit dan ook geenszins aannemelijk is.

In een tweede onderdeel wijst de verzoekende partij op de beweerde gebrekkige motivering van de mobiliteitsimpact. Hij komt te stellen dat een nieuwe verkeersdynamiek zal ontstaan terwijl de bestaande weg te smal zou zijn voor de vrachtwagens die de inrichting moeten bereiken.

De argumentatie van verzoekende partij is weinig ernstig.

De bestreden beslissing motiveert op afdoende wijze welke de mobiliteitsimpact van de inrichting is op de omgeving:

“De toegang ligt amper 100 m van de [REDACTED] en op 600 m van de afrit van de autosnelweg. Deze afstand tot de grote verkeersassen is dus uiterst minimaal te noemen. Bovendien hoeft geen transport op kleine wegen te gebeuren. Mede door de inplanting van het gebouw worden de transporten van het veld naar het bedrijf tot een minimum herleid. Immers de plantages worden zodanig aangelegd dat het gebruik van de openbare weg maximaal wordt vermeden.”

Inderdaad, de toegang ligt op amper meer dan 100 meter van de [REDACTED] en op 600 meter van de afrit van de autosnelweg. Nergens kan tussenkomende partij een betere ontsluiting vinden dan op de huidige locatie. Anders dan de meeste andere landbouwbedrijven is de afstand tot de grote verkeersassen dus uiterst minimaal en dient geen transport van het bedrijf van tussenkomende partij over kleine wegen te gebeuren. De inplanting van het gebouw ter plaatse zorgt er verder voor dat ook de transporten van het veld naar het bedrijf geminimaliseerd worden. De plantage is ten andere zodanig aangelegd dat het gebruik van de openbare weg maximaal vermeden wordt. De wendakkers liggen immers alle op de velden zelf.

Er is meer. De huidige weg, die door verzoekende partij als te smal wordt bestempeld, wordt op heden gebruikt door de bestaande landbouwbedrijven. Deze landbouwbedrijven gebruiken deze weg probleemloos om met hun tractoren, pikdorsers, hooiwagens e.d.m. naar de akkers te rijden.

De stelling dat de landbouwvoertuigen van tussenkomende partij dan niet geschikt zouden zijn om deze weg te gebruiken, is merkwaardig.

Het is tussenkomende partij onduidelijk waarom de weg [REDACTED] ongeschikt zou zijn voor gebruik door haar landbouwvoertuigen en de voertuigen van bezoekers, maar als voldoende wordt beschouwd voor de bestaande landbouwexploitaties.

Tussenkomende partij benadrukt ten andere dat de actuele exploitatie (niet vergunningsplichtig) reeds het geviseerde transport met zich meebrengt, terwijl dergelijke exploitatie hoegenaamd niet voor problemen zorgt.

Tot slot kan tussenkomende partij zich niet van de indruk ontdoen dat verzoekende partij zich in de plaats wil stellen van de vergunningverlenende overheid. Er moet worden benadrukt dat Uw Raad slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt.

De toetsingsbevoegdheid strekt zich in casu uit tot het nagaan of het, wat de mobiliteitsimpact betreft, kennelijk onredelijk is om een landbouwbedrijf in agrarisch gebied te vergunnen. Hierbij moet de Raad voor Vergunningsbetwistingen er zich voor behoeden in de schoenen te treden van de vergunningverlenende overheid zelf die het dossier in concreto heeft beoordeeld. Gelet op de bovenstaande geciteerde passages uit de bestreden beslissing kan niet anders geconcludeerd worden dat de deputatie een en ander zorgvuldig en met kennis van zaken gedaan heeft.

Tot slot poneert verzoekende partij dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd omdat de noodzaak aangaande het advies van de afdeling Duurzame landbouwwontwikkeling waar deze adviseert de bedrijfswoning niet te vergunnen zolang niet bewezen is wordt dat het om een volwaardig landbouwbedrijf gaat niet wordt beantwoord. De noodzaak van een exploitatiewoning te [REDACTED] zou niet bewezen zijn. Hierdoor zou de formele motiveringsplicht geschonden zijn.

De relevante overweging in het advies luidt als volgt:

“De aanvrager heeft nood aan een vestiging op beide locaties. De bessen en het kleinfruit moeten immers onmiddellijk naar de koel- en bewaarruimtes wanneer zij geoogst worden om een lange bewaartijd in de winkelrekken te kunnen garanderen. Bovendien is er toezicht nodig op beide plantages met waardevolle aanplantingen om diefstallen van machines en roofpluk te vermijden. De aanvraag betreft een dubbel volwaardig landbouwbedrijf. Een aanvraag voor twee bedrijfswoningen kan in dergelijke gevallen overwogen worden. [REDACTED] zou zich op de locatie in [REDACTED] vestigen, zijn vennoot [REDACTED] zou zich vestigen in [REDACTED]. (...)”

Gelet op de dubbelvolwaardigheid van het bedrijf, kan de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling akkoord gaan met het voorstel op voorwaarde dat er rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:

-de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling meent dat een commerciële ontwikkeling op beide sites niet gewenst is en dring aan op een clustering van de commerciële activiteiten op de site [REDACTED]. Deze locatie sluit aan bij een landelijk woongebied, is beter beschikbaar (mede dankzij de ligging nabij de [REDACTED]) en ligt te midden van wandelpaden en fietsroutes. De meer commerciële landbouwverbredende activiteiten zijn hier dus beter inpasbaar.(...)”

De bedrijfswoning kan pas gebouwd worden wanneer alle bedrijfsgebouwen in gebruik zijn genomen en een volwaardig inkomen genereren.”

In de loop van de administratieve procedure werd dan ook aan de verzuchtingen van het departement Landbouw en Visserij tegemoet gekomen zodat –anders dan de verzoekende partij voorhoudt – geen motivering omtrent de afwijking van het advies noodzakelijk is daar de geschetste voorwaarden, o.a. de dubbelvolwaardigheid, uit het advies zijn komen te vervallen. Immers tussenkomende partij heeft een stedenbouwkundige vergunning verkregen van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] voor haar plantage waarin geen commerciële ruimte of woning is begrepen (stuk 15).

Verzoeker mist met zijn derde onderdeel van het enig middel dan ook feitelijke grondslag.”

4.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets nuttigs toe aan de toelichting van haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van de negatieve adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

4.

Het wordt niet betwist dat het gebouw, voorwerp van de vergunningsaanvraag, een vloeroppervlakte van 2.500 m² telt. Zoals de bestreden beslissing zelf stelt, is in die oppervlakte begrepen een “ook een hoefwinkel (250m²), polyvalente ruimtes beneden (225m²) en boven (400m²) en een terras (108m²)...”, dat is samen toch een oppervlakte van 982 m² voor niet direct aan de landbouw gerelateerde activiteiten.

De verwerende partij erkent zelf dat de niet aan de eigenlijke landbouw gerelateerde oppervlakten ruim zijn, maar meent de aanvaardbaarheid daarvan te kunnen verantwoorden op grond van de door de tussenkomende partij bijgebrachte aanvullende nota waarin de tussenkomende partij het ruimtebeslag motiveert “omwille van het feit dat hij zelf instaat voor het volledige proces (van opslag naar verkoop). Hiervoor dient beroeper te beschikken over een

ontvangstbalie, kantoor-, vergader-, en degustatieruimtes. Men stelt ook dat de polyvalente ruimtes zullen gebruikt worden voor landbouweducatie.” en door de voorwaarde op te leggen dat de publieke onthaalruimte uitsluitend voor de eigen producten wordt aangewend.

Die motivering is in het licht van de door de andere instanties aangevoerde bezwaren, die steunen op de beoordelingscriteria van artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO, meer bepaald de schaal, ruimtegebruik en mobiliteitsimpact van het gevraagde, niet afdoende.

De verwerende partij heeft de niet direct aan de landbouw gerelateerde oppervlaktes niet getoetst aan de reëel daarvoor noodzakelijke oppervlakte, noch wat betreft de oppervlakte van de hoevewinkel, noch wat betreft de oppervlakte van de polyvalente ruimtes, waarvan de verwerende partij zonder meer aanneemt dat ze gebruikt zullen worden voor educatieve doeleinden, waarvan de aard, frequentie en aantal deelnemers niet gepreciseerd worden.

Dit klemmt temeer omdat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan de eigenlijke landbouwactiviteit en de tegenpartij zelf erkent dat de deze oppervlakten ruim zijn ingevuld.

5.

Daar deze aanvullende activiteiten – hoevewinkel en polyvalente ruimtes – normalerwijze ook een redelijk aantal bezoekers kunnen aantrekken – de aanvraag voorziet in 37 parkeerplaatsen – had de verwerende partij ook de impact daarvan dienen te beoordelen op de mobiliteit, zeker nu de toegangsweg een breedte heeft van drie meter. Dat de toegang op amper 100 m van de [REDACTED] en op 600 m van de afrit van de autosnelweg ligt en deze afstand tot de grote verkeersassen dus uiterst minimaal te noemen is en bovendien geen transport op kleine wegen dient te gebeuren en dat *“Mede door de inplanting van het gebouw worden de transporten van het veld naar het bedrijf tot een minimum herleid. Immers de plantages worden zodanig aangelegd dat het gebruik van de openbare weg maximaal wordt vermeden.”* is geen antwoord op de verkeersdruk die veroorzaakt kan worden door bezoekers, met name voor de niet aan de landbouw gerelateerde activiteiten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 augustus 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een landbouwbedrijf met bedrijfswoning op een perceel gelegen te 8730 Beernem, Hulstlo en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nr.584c.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, 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 9 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc BOES