

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0651 van 12 november 2013
in de zaak 2010/0218/A/3/0203

In zake:

1. de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen
2. het **VLAAMSE GEWEST**, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering

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

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de bvba ■■■■■, met zetel te ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe VANDROMME
kantoor houdende te 8870 Izegem, Dam 25

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 februari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 21 januari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem van 21 september 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de functiewijziging voor opslag van materialen in landbouwgebied.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■, ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 juni 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Philippe VANDROMME, 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 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 bvba [REDACTED] vraagt met een op 30 maart 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 23 april 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 9 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de functiewijziging voor opslag van materialen in landbouwgebied”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 maart 2009 tot en met 10 april 2009, worden drie bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke brandweer Ledegem brengt op 15 maart 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, brengt op 6 april 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 20 april 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem het volgende standpunt in:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over:

- Hinder voor buurt zoals toename verkeer, lawaai- en geurhinder, stofhinder, veiligheidsrisico's;*
- Vrees dat de geplande activiteiten niet enkel opslag van materialen zal inhouden maar tevens sortering, verwerking en vernietiging van de aangevoerde materialen;*
- De gevraagde functiewijziging is volgens bezwaarindieners in strijd met het besluit van de Vlaamse Regering dd. 28 november 2003 betreffende de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, gezien deze niet enkel betrekking heeft op de opslag van materialen;*
- Aanvraag is in strijd met de bestemming van het gebied;*
- Vrees voor minderwaarde van eigendom door de geplande activiteiten:*

...

Artikel 3. Vast te stellen dat er 3 schriftelijke bezwaren ingediend werden, waarover het college zich als volgt uitsprekt:

Het college van burgemeester en schepenen verklaart de ingediende bezwaarschriften ontvankelijk en deels gegrond vooral wat het aanbieden betreft van het particulier storten van bouwafval en wat de twijfel betreft omtrent de kleinschaligheid van de toekomstige activiteiten.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 27 april 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen.

De aanvraag situeert zich op de grens van woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied, de loods overschrijdt de grens.

Hoewel de sorteeractiviteiten gelokaliseerd zijn in de zone voor woongebied met landelijk karakter, wijzen de containers en de functie sorteren op ruimere bedrijfsactiviteiten dan opslag van materialen, hetgeen niet toegestaan is volgens artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28.11.2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone.

Uit de bovenvermelde motivering blijkt dat de aanvraag in strijd is met de wettelijke bepalingen terzake, alsook met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg wordt deze aanvraag 'ongunstig' geadviseerd.

...

Gelet op het bindende ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem op 21 september 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 16 oktober 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 17 november 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“..."

De sorteermachine zal in het voorste gedeelte (woongebied met landelijk karakter) van de loods komen te staan. De hoogte van het gebouw en de reeds aanwezige sleuven maken, voor de aanvrager, de loods “bijzonder nuttig” voor de sortering van afvalstoffen.

De werking van de sorteeractiviteit valt of staat met de aan- en afvoer van containers. Deze worden op de betonverharding (buiten) gestald. Deze betonverharding en de toegang tot het gebouw staan in het agrarisch gebied.

Bovendien tonen de plannen zeer duidelijk aan dat de loods nog een aantal sleuven bevat in agrarisch gebied, één daarvan wordt benoemd als “losplaats voorsortering grove fracties”, andere als “reservesleuven”. Het is dan ook duidelijk dat ook deze delen zullen worden aangewend voor de sorteeractiviteit.

Om de sorteeractiviteit te kunnen laten doorgaan, kan men niet anders dan gebruik maken van het agrarisch gebied. Dit betekent principieel een nieuwe zonevreemde bedrijfsactiviteit. Het is dan ook duidelijk dat de site niet geschikt is of kan gemaakt worden voor deze sorteeractiviteiten. De aanvraag is ruimtelijk en juridisch onaanvaardbaar.

3D Conclusie en voorstel

De site ligt voor een klein deel in woongebied met landelijk karakter, het grootste deel in agrarisch gebied. De scheiding loop door de aanwezige loods. De gevraagde functiewijziging is bedoeld om in het agrarisch gebied opslag van materialen mogelijk te maken. Deze opslag slaat slechts gedeeltelijk op de opslag van bouwmaterialen. DE belangrijkste activiteit slaat op het sorteren van bouwafval. Om de sorteeractiviteit te kunnen laten doorgaan, kan men niet anders dan gebruik maken van het agrarisch gebied. Zowel intern in de loods (sleuven, toegang) als op de betonverharding buiten (containers: leeg en gevuld) zullen activiteiten ontplooid worden in functie van het sorteren van bouwafval. Dit betekent principieel een nieuwe zonevreemde bedrijfsactiviteit. Het is dan ook duidelijk dat de site niet geschikt is of kan gemaakt worden voor deze sorteeractiviteiten. De aanvraag is juridisch onmogelijk en ruimtelijk onaanvaardbaar.

..."

Na de hoorzitting van 22 december 2009, beslist de verwerende partij op 21 januari 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...
De scheiding tussen het agrarisch gebied en het woongebied met landelijk karakter loopt door de loods. Hierbij ligt iets meer dan de helft ervan in agrarisch gebied. Dit deel bevat naast een “opslagplaats aannemers materialen en reserve onderdelen”, ook diverse ‘sleuven’ die bestempeld worden als “reservesleuven” en “opslagplaats aannemingen/verhuur”. De toegang tot de loods gebeurt eveneens via de grote verharde oppervlakte die volledig gelegen is in agrarisch gebied.

De vraag kan gesteld of het sorteergebeuren wel kan functioneren zonder gebruik te maken van het agrarisch gebied (verharde oppervlakte, toegang, sleuven). Niettemin dient gesteld dat de voorziene opslag in overeenstemming is met de bestemming van woongebied met landelijk karakter.

De vraag kan gesteld of het sorteergebeuren wel kan functioneren zonder gebruik te maken van het agrarisch gebied (verharde oppervlakte, toegang, sleuven). Niettemin dient gesteld dat de voorziene opslag in overeenstemming is met de bestemming van woongebied met landelijk karakter.

Zowel de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaan er echter van uit dat de activiteiten wijzen op ruimere activiteiten dan louter opslag in het agrarisch gebied. Er dient echter vastgesteld dat het voorwerp van de aanvraag zich echter beperkt tot de functiewijziging en gebeurlijke activiteit strijdig met deze bestemming behoren tot het domein van de handhaving.

Niettemin mag men de realiteit van de bedrijfsvoering niet uit het oog verliezen en strekt het tot aanbeveling dat overgegaan wordt tot een planologisch initiatief die het bedrijf de nodige rechtszekerheid biedt. Aanvrager wordt dan ook aangemaand een planologisch attest in te dienen. Om deze reden wordt de geldigheidsduur van de vergunning dan ook beperkt tot een termijn van 5 jaar.

4C Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvrager verduidelijkt dat het enerzijds een aannemingsbedrijf is die materialen wil stapelen en anderzijds een bedrijf is gespecialiseerd in het verhuren van afzetcontainers voor het ophalen van alle soorten bouw- en sloopaafval zowel voor particulier als industrieel gebruik. Vroeger werden de containers rechtstreeks naar een verwerkingsbedrijf gebracht, vanwege de hoge kosten wil men het sorteren op de plaats van de aanvraag laten gebeuren.

De loods heeft in het verleden dienst gedaan als champignonkwekerij. De constructie wordt gekenmerkt door dikke muren, oorspronkelijk bedoeld tegen emissie van ammoniak-geuren. Met aanvrager dient gesteld dat de loods door deze eigenschappen uitermate geschikt is voor de beoogde activiteit.

Deze vaststelling wordt versterkt door het feit dat de milieu-inspectie ondanks verschillende bezoeken nooit opmerkingen heeft gemaakt.

De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

4D Conclusie

De site ligt voor een klein deel in woongebied met landelijk karakter, het grootste deel in agrarisch gebied. De scheiding loopt door de aanwezige loods. De gevraagde functiewijziging is bedoeld om in het agrarisch gebied opslag van materialen mogelijk te maken.

De aanvraag is in overeenstemming met het Functiebesluit van de Vlaamse Regering dd. 28 november 2003.

Niettemin mag men de realiteit van de bedrijfsvoering niet uit het oog verliezen en strekt het tot aanbeveling dat overgegaan wordt tot een planologisch initiatief die het bedrijf de nodige rechtszekerheid biedt. Aanvrager wordt dan ook aangemaand een planologisch attest in te deinen. Om deze reden wordt de geldigheidsduur van de vergunning dan ook beperkt tot een termijn van 5 jaar.

...

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 op 22 januari 2010 conform artikel 4.7.23, §3 VCRO betekend. Het beroep ingediend met een ter post aangetekende brief van 24 februari 2010, is bijgevolg tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de eerste verzoekende partij

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

C. Ontvankelijkheid wat betreft de vordering in hoofde van de tweede verzoekende partij

In haar wederantwoordnota doet de tweede verzoekende partij expliciet afstand van haar vordering.

Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging van de afstand van de vordering. De Raad stelt vast dat de tweede verzoekende partij het verschuldigde rolrecht niet heeft betaald.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de eerste verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.23 VCRO en van artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van

de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone. De eerste verzoekende partij licht het eerste middel als volgt toe:

“...
...

Uit het dossier blijkt immers dat het ganse gebouwencomplex gebruikt wordt/zal worden voor de exploitatie van het bedrijf (afvalsortering) en het deel van het gebouw dat in agrarisch gebied gelegen is, niet louter voor de opslag van materialen zal dienen.

...

Echter, uit de plannen blijkt dat de zelfs theoretische afscheiding tussen de twee bedrijvigheden niet volledig de splitsing tussen de twee bestemmingsgebieden volgt.

Op het ingediende plan, en nog veel duidelijker op het plannetje gevoegd bij de verklarende nota, blijkt dat minstens één sleuf zal gebruikt worden voor de sortering van afval. Met name sleuf nr. 10 is zowel in woon- als agrarisch gebied gelegen en zal volgens de legende dienen als stortplaats voor ‘fijne fractie stenen: 35 ton) (stuk 1). Sleuf nr. 10 bevindt zich ook aan het einde van de transportband waarop gesorteerd wordt.

Alleen al dit gegeven maakt dat de functiewijziging van het gebouw gelegen in agrarisch gebied niet voor vergunning in aanmerking komt. Het betreft meer dan loutere opslag van materialen.

Uit de plannen blijkt verder dat er in agrarisch gebied ook nog twee zogenaamde ‘reservesleuven’ gelegen zijn. De aanduiding van de functie van die sleuven op zich geeft aan dat ze minstens van tijd tot tijd effectief zullen gebruikt worden. Waarom reservesleuven voorzien indien deze nimmer zullen gebruikt worden?

Verder is de op de plannen gemaakte opsplitsing tussen afvalsortering en opslag voor materialen louter kunstmatig. Alsof in de praktijk de fictieve stippellijn voor het lossen van bouwafval nimmer zal overschreden worden.

Daarenboven is de enige toegangspoort tot het gebouw gelegen in agrarisch gebied. Alle vrachtwagens zullen met andere woorden door agrarisch gebied dienen te rijden vooraleer in het woongebied terecht te komen. Het in agrarisch gebied gelegen deel van het gebouw wordt dus door de inrichting van de site ontegensprekelijk gebruikt en betrokken bij de bedrijfsvoering afvalsortering.

De aanvrager heeft ook duidelijk aan dat het gebouw uiterst geschikt is om met een kraan in rond te rijden. Die kraan zal dus uitsluitend manoeuvreren in een zeer kleine ruimte van amper 12m x 20m, oppervlakte die ook met bouwafval bezaaid ligt? Die kraan zal nimmer actief zijn in het andere deel van het gebouw?

Behalve opslag van materialen is een landbouwvreemde activiteit in agrarisch gebied niet toegelaten.

Uit het dossier blijkt verder dat de betonverharding buiten gebruikt wordt voor de opslag van lege en volle containers. Die containers zijn bedoeld voor de afvalverwerking en maken dus deel uit van de bedrijfsactiviteit en kunnen niet als een loutere opslag van materialen beschouwd worden.

Er is trouwens geen decretale bepaling die voorziet in de mogelijkheid van een functiewijziging van een agrarisch gebied (zonder bouwwerk) naar opslag van materialen. Deze opslag is dus onvergund en ook niet voor vergunning vatbaar.

...

Samen met de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar dient tot het besluit gekomen te worden dat de afvalverwerking onmogelijk gerealiseerd kan worden zonder het in agrarisch gebied gelegen deel bij de bedrijfsvoering te betrekken.

Dit blijkt niet alleen uit de plannen, maar ook uit de feiten en logische gevolgtrekkingen.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

De aanvraag slaat op de functiewijziging van een loods dat deels in woongebied, deels in agrarisch gebied gelegen is. Het gedeelte gelegen in woongebied wordt gebruikt voor het sorteren van bouwafval. Het gedeelte gelegen in agrarisch gebied wordt gebruikt voor de opslag van gesorteerd bouwafval en aannemingsmateriaal.

De bestreden beslissing oordeelt dat de voorziene opslag verenigbaar is met het artikel 8 BVR 28.11.2003 en dat de sorteeractiviteit in overeenstemming is met de bestemming woongebied met landelijk karakter.

Verzoekende partij voert evenwel aan dat het hele gebouwencomplex zal gebruikt worden voor afvalsortering en dat het deel gelegen in agrarisch gebied niet louter voor de opslag van materialen zal dienen.

Een soortgelijke redenering is zowel door de gewestelijke als door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van de behandeling van de aanvraag opgeworpen. Echter meent verwerende partij dat het voorwerp van de aanvraag zich beperkt tot de functiewijziging en dat een gebeurlijke activiteit die strijdig is met de gevraagde bestemming tot het domein van de handhaving behoort.

Verzoekende partij kan zich in deze motivering niet terugvinden en stelt dat de gemaakte opsplitsing tussen afvalsortering en opslag voor materialen louter kunstmatig is en dat de fictieve stippellijn voor het lossen van bouwafval zal worden overschreden. Evenwel gaat verzoekende partij uit van loutere veronderstellingen, waarvoor geen enkel bewijs voorhanden is. Met loutere veronderstellingen mag bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen geen rekening worden gehouden. De deputatie oordeelde dan ook terecht dat eventuele overtredingen tot het domein van de handhaving behoren.

Ook een plannetje gevoegd bij een verklarende nota, is op zich geen bewijs dat op de site andere activiteiten worden beoogd dan hetgeen waarvoor de vergunning werd verleend. Immers, het enige juiste plan is het vergunde bouwplan (bijlage 17). Aan de hand van dit bouwplan kan de door verzoekende partij vermeende afvalsortering niet worden afgeleid.

De verwijzing naar de website van aanvrager is op zich ook geen afdoend bewijs dat de aanvraag niet kon vergund worden.

..."

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“...

Deze functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan indien het een bestaand gebouw betreft dat vergund is en dat bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie, wat in casu het geval is.

Het gebouw werd oorspronkelijk gebouw voor de productie van champignoncompost. Het heeft onder meer een grote hoogte en werd voorzien van diverse compartimenten in functie van de compostering. Dit zijn twee kenmerken die bijzonder nuttig zijn voor de sortering van afvalstoffen. De hoogte laat toe dat er met een kraan gewerkt wordt binnen in de hal, de diverse compartimenten zijn herbruikbaar voor de opslag van de uitgesorteerde fracties, het gebouw telt twee verschillende onderdelen namelijk één met compartimenten of sleuven – deel bestemd voor de sorteeractiviteit en één deel zonder compartimenten of sleuven bestemd voor de opslag.

Voor de opslag van de aannemersmaterialen zijn geen specifieke vereisten noodzakelijk buiten de oppervlakte waardoor het gebouw ook hiervoor uiterst geschikt is.

...

1) het gebouw of gebouwcomplex is gelegen in agrarisch gebied in de ruime zin

In casu is het gebouw gelegen op een perceel dat op het gewestplan deels als woongebied en deels als agrarisch gebied is ingekleurd. De grens tussen beide zones loopt door het gebouw op 20 meter van de voorgevel van het gebouw.

De functiewijziging werd aangevraagd voor dat gedeelte van het gebouw dat zich in agrarisch gebied bevindt. In het gedeelte gelegen in het woongebied zijn de sorteeractiviteiten gepland, de welke overeenkomstig Vlareem verzoenbaar zijn met de bestemming woongebied.

2) het gebouw of gebouwencomplex deel uitmaakt van een gebouwengroep

Zoals blijkt uit het bijgevoegd kadastraal plan is aan deze voorwaarde voldaan. In de onmiddellijke omgeving van het betreffende gebouw bevinden zich meerdere gebouwen.

3) de nieuwe functie heeft betrekking op de opslag van allerhande materialen of materieel

Op bijgaand plan, dat eveneens bij de milieuvergunningsaanvraag werd gevoegd, staat aangeduid welke materialen/materieel opgeslagen zal worden in de “deelzone agrarisch gebied” van het gebouw. Het gaat hier meer bepaald om de opslag van brandstof, aannemersmaterialen en reserve-onderdelen.

...”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“...

De deputatie weerlegt in haar antwoordnota de argumenten van verzoekende partij niet. Zij beperkt zich ertoe te stellen dat eventuele overtredingen tot het domein van de handhaving behoren.

Uit de plannen – en niet alleen het plan gevoegd bij de verklarende nota – blijkt dat sleuf nr. 10 die in agrarisch gebied gelegen is bij het productieproces betrokken is. Dit is geen handhaving. Het is trouwens merkwaardig dat de deputatie meent met bepaalde stukken van het administratief dossier geen rekening moet gehouden worden. Nooit gezien!

De reservesleuven wijzen tevens op een onderdeel van het productieproces. Geen woord daarover in de antwoordnota...

Over het feit dat de aanvoer via agrarisch gebied gebeurt, ook geen woord in de antwoordnota. Dat een groot deel van de activiteiten buiten gebeuren (wegen, containers,...) in agrarisch gebied, geen woord.

*Op haar website kondigt [REDACTED] aan wat zij zal doen, maar eigenlijk niet mag doen. Een relevant gegeven toch?
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing oordeelt dat volgens artikel 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 een vergunning kan verleend worden voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw van de hoofdfunctie landbouw in de ruime zin, naar een opslag van allerlei materialen of materieel. De bestreden beslissing overweegt verder, zij het zonder meer, dat de aanvraag verenigbaar is met deze bepaling.

Het louter vermelden van het bestaan van een besluit om vervolgens evenzeer zonder meer te bevestigen dat het aangevraagde verenigbaar is met dat besluit, kan niet worden aangemerkt als een uitdrukkelijke draagkrachtige motivering, zoals vereist door de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991, aangezien hieruit niet kan afgeleid worden of het aangevraagde daadwerkelijk en concreet werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van 28 november 2003 en in die zin ook voldoet aan de toepassingsvoorwaarden.

2.

Het voorgaande klemmt in het bijzonder aangezien vastgesteld moet worden dat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarnaar de bestreden beslissing verwijst, wordt gesteld dat het aangevraagde zowel juridisch onmogelijk als ruimtelijk onaanvaardbaar is. De verwerende partij lijkt te beseffen dat haar beoordeling uiterst betwistbaar is. Zo wordt niet enkel de geldigheidsduur beperkt tot vijf jaar, tegelijk wordt de tussenkomenende partij met zoveel woorden aangemaand om een planologisch attest in te dienen.

De zogenaamde ‘*realiteit van de bedrijfsvoering*’ waarnaar in dit verband wordt verwezen, is een opportuniteitsmotief en een illustratie van de beleidsvrijheid waarover de verwerende partij ontegensprekelijk beschikt. De verwerende partij kan een dergelijk motief evenwel niet nuttig aanwenden om te verantwoorden waarom het voorwerp van de aanvraag niet concreet wordt getoetst aan de toepassingsvoorwaarden van het besluit van 28 november 2003.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

1.

In haar tweede middel roept de eerste verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO en van de formele motiveringsplicht

“ ...

De aanvraag laat een nieuwe bedrijfsactiviteit in hoofdzakelijk agrarisch gebied toe wat strijdig is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De Deputatie gaat in haar beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet na of die nieuwe bedrijfsactiviteit inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving, maar beperkt zich tot te stellen dat het gebouw geschikt is voor afvalsortering en dat er door de milieu-inspectie nimmer opmerkingen zijn gemaakt. Dat is geen pertinente motivering.

Als zodanig houdt de motivering van de Deputatie immers geen verband met de inpasbaarheid van het bedrijf in de onmiddellijke omgeving. Wanneer de Deputatie een functiewijziging toelaat, dient zij na te gaan of die nieuwe functie niet strijdt met de goede ruimtelijke ordening. Men beperkt zich evenwel tot het nagaan of het bedrijf in het gebouw haar activiteiten praktisch kan uitoefenen of niet.

Zelfs al zou de Deputatie desbetreffend afdoende gemotiveerd hebben, quod non, dan is die motivering strijdig met haar conclusie waar zij stelt dat ‘men de realiteit van de bedrijfsvoering niet uit het oog (mag) verliezen’ en de aanvrager eigenlijk een planologisch attest zou moeten aanvragen. Daarmee geeft de Deputatie aan dat de uitgeoefende activiteit strijdt met de bestemmingsvoorschriften en niet past in de omgeving zolang er geen planningsinitiatief genomen is.

...

Hoe dan ook is de motivering van de Deputatie kennelijk onredelijk. Door de functiewijziging wordt er in agrarisch gebied een totaal nieuwe activiteit toegelaten. Talrijke bedrijfsactiviteiten grijpen buiten de gebouwen plaats in agrarisch gebied, activiteiten die sowieso niet voor vergunning in aanmerking komen.

Zowel het stapelen van afvalcontainers (leeg en vol) als het wegen van afval aangevoerd door particulieren en professionelen op de weegbrug, zijn niet voor vergunning vatbare activiteiten die echter onlosmakelijk verbonden zijn met de bedrijfsvoering. Zonder weegbrug en stapelplaats voor lege en volle containers kan er geen afvalsortering plaatsgrijpen.

Ook de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar is tot dat besluit gekomen, besluit dat door de Deputatie niet weerlegd wordt.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt daarop als volgt:

“ ...

Verzoekende partij voert aan dat de aanvraag strijdt met de goede ruimtelijke ordening. Meerbepaald wordt verwerende partij verweten niet te hebben nagegaan of de nieuwe bedrijfsactiviteit inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Verzoekende partij voegt er

wel fijntjes aan toe dat de bestreden beslissing stelt dat het gebouw geschikt is voor afvalsortering en dat de milieu-inspectie nimmer opmerkingen heeft gemaakt.

Gelet op het specifieke karakter van de aanvraag, kan niet worden ingezien hoe deze motivering niet afdoende zou zijn geweest.

Het feit dat de bestreden beslissing aangeeft dat een planologisch initiatief moet worden ondernomen teneinde het bedrijf voldoende rechtszekerheid te bieden, sluit volledig aan bij de visie van het BVR 28.11.03.

...

In die optiek is het dan ook logisch dat de geldigheidsduur van de vergunning uitdrukkelijk werd beperkt tot 5 jaar. Er is dan ook geen sprake van een tegenstrijdige motivering.

Hoe dan ook – ondanks het feit dat verzoekende partij een andere mening is toegedaan – blijft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een opportuniteitsbeoordeling. Enkel wanneer verwerende partij de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk of onzorgvuldig heeft beoordeeld kan dit tot een vernietiging van de bestreden beslissing leiden. Uit de motivering kan op geen enkele wijze worden afgeleid dat de bestreden beslissing op een kennelijk onredelijke wijze heeft besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Het bestaande gebouw waarvoor tussenkommende partij de gedeeltelijke functiewijziging aanvraagt is deels omgeven door woningen. De vroegere agrarische en para-agrarische activiteiten (productie van champignoncompost) gaven vaak aanleiding tot klachten met betrekking tot geurhinder.

De nieuwe geplande activiteit is heel wat gunstiger voor de woonomgeving. Het bedrijfsafval dat er zal gesorteerd worden, bestaat uitsluitend uit onbederfbare materialen zoals gesteente, plastic, hout, metalen enz.

De activiteit is ook heel wat kleinschaliger dan de voorheen uitgeoefende bedrijfsactiviteit. De maximale opslag die binnen de strook woonzone kan worden opgeslagen en gesorteerd is eerder beperkt waardoor de draagkracht op de omgeving niet kan overschreden worden.

In het gedeelte waarvoor de functiewijziging noodzakelijk is (nl gedeelte van het gebouw dat in landbouwzone ligt) worden enkel materialen gestapeld die bij de aannemingswerken van het bedrijf nodig zijn. Het gaat hier onder meer om bakstenen, cement- en zandzakken, stellingen enz. Gezien er slechts twee personen in het bedrijf actief zijn is ook hier de impact op de omgeving miniem.

De activiteit van concludante heeft een aanzienlijke verbetering van het mobiliteitsaspect tot gevolg. De aan- en afvoer van bedrijfsafval en uitgesorteerde fracties is immers beperkt tot wat in de milieuvergunning is toegelaten.

Bij de vroegere (para-agrarische) activiteit op deze locatie, was er dagelijks aanvoer van tientallen vrachten (grondstof voor compost). Deze aanvoer gebeurde door derden en was dus niet manipuleerbaar.

De nieuwe activiteit is qua mobiliteit perfect manipuleerbaar, vermits de aanvoer niet door derden gebeurt. Het is de exploitant zelf die de door hem verhuurde containers op bepaalde tijdstippen gaat ophalen om naar de sorteerinrichting te brengen

Het bedrijf is bovendien gunstig gelegen op 50 meter van de verbindingsweg tussen Sint Eloo's Winkel en Gullegem, de impact van het verkeer van en naar tussenkomende partij is verwaarloosbaar in het totale verkeer langs deze weg gelet ook op het relatief kleinschalig karakter.

Concluante beschikt slechts over één vrachtwagen.

De afval-activiteiten van concluante beantwoorden aan een reële vraag naar containerverhuur in de omgeving. Het bedrijf werkt hoofdzakelijk lokaal (binnen een straal van 20 km) ten behoeve van het bedrijfsleven in de regio Kortrijk.

Rondom het gebouw bevinden zich verspreid tal van stukjes grond die als ambachtelijke zone werden ingekleurd (zie gewestplan)

Het gebouw bevindt zich ook op zeer korte afstand (respectievelijk 0,5 en 2 km) van de industriezones van Sint Eloo's Winkel en Gullegem. Op iets ruimere schaal bevindt het bedrijfsgebouw zich in het midden tussen Izegem en Kortrijk (7 à 8 km). Dit resulteert in een grote afzetmarkt voor het bedrijf binnen de onmiddellijke omgeving.

...

4.

In haar wederantwoordnota dupliceert de eerste verzoekende partij als volgt:

“ ...

Ook bij dit middel voert de Deputatie eigenlijk geen verweer. Men beperkt zich er hoofdzakelijk toe te stellen dat het een opportuiniteitsbeoordeling is en dat deze niet kennelijk onredelijk zou zijn.

De kritiek van verzoekende partij is dat de Deputatie geen beoordeling en dus ook geen motivering betreffende de goede ruimtelijke ordening heeft gegeven. Dat een gebouw geschikt is voor de gevraagde activiteit en de milieu-inspectie nummer opmerkingen heeft geformuleerd, heeft niets met de inpasbaarheid van die nieuwe activiteit in de onmiddellijke omgeving te maken. Waar zit in die twee elementen de aftoetsing ten opzichte van de onmiddellijke omgeving?

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de

omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidscontrole kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk heeft beslist.

2.

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening somt de verwerende partij een aantal feitelijke elementen op, stelt dat het om een aannemingsbedrijf gaat en dat de loods in het verleden dienst heeft gedaan als champignonkwekerij. Verder stelt zij:

“... ”

Met aanvrager dient gesteld dat de loods door deze eigenschappen uitermate geschikt is voor de beoogde activiteit.

Deze vaststelling wordt versterkt door het feit dat de milieu-inspectie ondanks verschillende bezoeken nooit opmerkingen heeft gemaakt.

De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

... ”

De Raad is van oordeel dat deze vaststellingen geenszins kunnen volstaan als een concrete, laat staan redelijke en zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De afstand van geding wordt vastgesteld in hoofde van de tweede verzoekende partij.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond in hoofde van de eerste verzoekende partij.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 januari 2010, waarbij aan de tussenkomenende partij de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk wordt verleend voor de functiewijziging voor opslag van materialen in agrarisch gebied op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomenende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de eerste 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 12 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER