

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0402 van 23 juli 2013
in de zaak 1112/0068/A/1/0044

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad GENT**,
met kantoor te 9000 Gent, Botermarkt 1

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Gent, Putkapelstraat 105

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
[REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Roland DE CLERCQ
kantoor houdende te 9000 Gent, Onderstraat 48

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 22 september 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 24 maart 2011 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de uitbreiding van een landbouwgebonden bedrijfsgebouw, het bekleden van bestaande gevels en het vernieuwen van een bestaand volume.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 maart 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anniek RAMAN, die loco advocaat Sylvie KEMPINAIRE verschijnt voor de verzoekende partij, en de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomenende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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 vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] vraagt met een op 25 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 december 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 8 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“uitbreiding landbouwgebonden bedrijfsgebouw, bekleden van bestaande gevels, bestaand volume vernieuwen”*.

De aanvraag volgt op een eerder geweigerd voorstel en het voorwerp ervan ligt in de lijn van deze eerdere, zij het voor de Raad onbekende, aanvraag.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005.

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt verder verfijnd in het deelproject 6 C Parkbos, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 9 juli 2010.

Volgens dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn de percelen gelegen in een zone voor landbouw en heeft een deel van het perceel als overdruk 'cultuurhistorisch waardevol gebouw'.

De hoevegebouwen zijn, onder relict nummer [REDACTED], vermeld in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 januari tot en met 4 februari 2011, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed adviseert ongunstig op 12 januari 2011.

Het Departement Cultuur, Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent adviseert ongunstig op 19 januari 2011.

Het Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent adviseert voorwaardelijk gunstig op 25 januari 2011.

Het Departement Milieu, Groen en Gezondheid, Dienst Milieu van de stad Gent adviseert voorwaardelijk gunstig op 27 januari 2011.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, adviseert voorwaardelijk gunstig op 16 februari 2011.

De verzoekende partij weigert op 24 maart 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij:

"...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

De aanvraag is in strijd met de algemene stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Als onderdeel van de 'Groenpool Parkbos' is het van belang dat het uiterlijk, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken van nieuwe bouwwerken, evenals hun onderlinge verhoudingen, van die aard zijn dat zij een harmonisch geheel vormen met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en de identiteit van deze omgeving.

De aanduiding van een deel van de gebouwen met stersymbool slaat op de cultuurhistorische waarde van de gebouwen. Het typische aan de site is de aanwezigheid van de nog oorspronkelijk setting van het 'boerenerf' met centraal een woonhuis geflankeerd door stallen. Het voorgestelde ontwerp komt onvoldoende tegemoet aan deze randvoorwaarden (zie ook beoordeling goede ruimtelijke ordening).

ALGEMEEN BOUWREGLEMENT

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

GEWESTELIJKE VERORDENING TOEGANKELIJKHEID

De gewestelijke verordening toegankelijkheid is niet van toepassing op deze aanvraag.

UITGERUSTE WEG

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Verder bouwend op de randvoorwaarden zoals vooropgesteld in de algemene voorschriften van het gewestelijk RUP Parkbos, wordt geconcludeerd dat het voorliggende voorstel zich onvoldoende inpast in de landschappelijke context van de groenpool.

3.1 Uitbreiding loods onvoldoende gemotiveerd

Zoals reeds werd aangegeven bij de beoordeling van de vorige aanvraag is de uitbreiding van een bestaand, aan de landbouw ondersteunend bedrijf in principe te overwegen, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

In tegenstelling tot de vorige aanvraag en het planologisch attest bevat huidige aanvraag wel degelijk afdoende bewijzen van het feit dat het een aan de landbouw verwante activiteit betreft. Het grondplan van de loods bevat een gedetailleerde weergave van het te stallen materieel. De intentie om het materieel dat nu buiten opgeslaan wordt naar binnen te verplaatsen, is schematisch aangeduid op de plannen. De gevelopbouw van het nieuwbouwvolume toont een meer gesloten karakter en geeft géén verdere intenties voor commerciële uitbating.

De verantwoording voor bijkomende bedrijfsruimte van dergelijke schaal blijft echter ondermaats. Huidige aanvraag gaat immers uit van een aanzienlijke uitbreiding van de opslagruimte (ong. 700 m²) zonder deze uitbreiding te verantwoorden vanuit een totaalplan van de site. Het blijft dan ook onbewezen dat er binnen de bestaande bebouwing onvoldoende ruimte is om de geplande reorganisatie op te vangen. Slechts op basis van een totaalplan van de site en mits de nodige intenties om de bestaande ruimte optimaal te gaan benutten, kan tot een verdere uitbreiding overgegaan worden, weliswaar binnen de kruitlijnen van een landschappelijk verantwoorde inpassing (zie verder).

3.2 Twee autonoom functionerende woonentiteiten

In tegenstelling tot voorgaande aanvraag, wordt de wederrechtelijk ingerichte woonentiteit nu wel verbonden met de bestaande, vergund geachte woning in het hoofdvolume (oud hoevegebouw). Huidig dossier biedt evenwel nog steeds onvoldoende zicht op de organisatie van de nieuw samengestelde woning in zijn geheel. De beide woonunits zijn enkel op +1 fysiek met elkaar verbonden door middel van één deuropening, waardoor ze nog steeds perfect autonoom kunnen functioneren. Volgens advies van duurzame landbouwontwikkeling kan op de betrokken site slechts één woonentiteit worden toegestaan.

3.3 Onvoldoende rekening gehouden met erfgoedwaarde en landschappelijke inpassing van de gebouwen

Eveneens werd in de vorige beoordeling de aandacht gevestigd op het belang van de afstemming tussen de bestaande erfgoedwaarden en de inplanting van nieuwe volumes.

Er werd ook aanbevolen dit te doen in samenspraak met de bevoegde diensten inzake onroerend erfgoed. We moeten jammer genoeg concluderen dat deze afstemming onvoldoende is gebeurd (concreet gebeurde enkel een plaatsbezoek, zonder verdere bespreking van de plannen). Hierdoor zijn er nog een aantal fundamentele opmerkingen inzake deze afstemming.

Tegen de voorgestelde (beperkte) afbraak van de linkerstal en de omvorming van de andere stal tot kantoren is er principieel geen bezwaar. Echter werd op het plaatsbezoek gemeld dat eventuele verbouwingswerken dienen te gebeuren met respect voor de bestaande structuren, gelet het feit dat de boerderij is vermeld in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en er ter plekke behoorlijk wat intact bleek. Het nieuwe voorstel lijkt dermate drastisch dat van de bestaande stal enkel het volume behouden blijft. Op basis van de plannen wordt zelfs vermoed dat de bestaande structuur, indeling en alle raam- en deuropeningen grondig worden gewijzigd. De manier waarop de rechter stal wordt verbouwd wordt dan ook ongunstig geadviseerd. De renovatie dient de bestaande structuur (met grote ruimtes) te respecteren.

De nieuwe, hoge loods achter de nieuwe kantoren en vóór de bestaande loodsen determineert de site op een dergelijke manier dat het de beeldkwaliteit negatief beïnvloedt. De schaalvergroting in de landbouw is een feit.

Dit betekent echter geen vrijgeleide voor het inplanten van nieuwe volumes. Het huidige voorstel is te veel gericht op het maximaliseren van de bedrijfsruimte, die para-agrarisch is, en geen enkele voeling aangeeft met de oorsprong van zijn bestaan: een hoeve.

Het uitbreiden van het bestaande patrimonium dient met de nodige zorg en aandacht voor zijn context te gebeuren, die voldoende rekening houdt met de kleinschaligere korrel van de historische boerderij.

In het licht hiervan wordt verwezen naar een interessante publicatie: 'Agrarische architectuur in Vlaanderen' (eindrapport), uitgegeven door de Vlaamse Landmaatschappij, waarin enkele cases zijn uitgewerkt en waar een manier van aanpakken staat beschreven. (URL: <http://publicaties.vlaanderen.be/ebf-web/do/publicatieSessionFacade/publicatieEenvoudigeDetailAction/raadplegen?method=raadplegen&id=20574>).

3.4 Onvoldoende kwaliteiten in de buitenaanleg

Naast de opmerkingen over de bebouwing, blijft er ernstig voorbehoud bij de omgevingsaanleg. De ligging van het bedrijf in het deelrup 'Parkbos Gent' wijst op het belang van een kwaliteitsvolle landschappelijke inpassing van de site. Er worden weliswaar enkele groenbuffers aangebracht, maar er ontbreekt een globale visie over de landschappelijke integratie van het bedrijf. Het is aangewezen om een landschapsplan uit te werken in samenspraak met de groendienst van stad Gent.

Daarnaast is er een aanzienlijke uitbreiding van de betonverharding voorzien. Het is moeilijk aanneembaar dat deze bijkomende oppervlakte louter zal fungeren in functie van noodzakelijke draaibewegingen. Mogelijks kan door het uitwerken van een logische circulatie op de site de keerbeweging van dergelijke machines (en dus noodzakelijke verharding) worden vermeden. Bovendien kan worden nagedacht over het volstaan van waterdoorlatende verhardingen.

...

HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR

Ongunstig.

De aanvraag is in strijd met het gewestelijk RUP (onvoldoende harmonisch geheel gelet op ligging in Groenpool Parkbos) en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt onvoldoende aangetoond (uit het dossier blijkt onvoldoende dat de huidige en toekomstige dynamiek van het aan de landbouw ondersteunend bedrijf verenigbaar is met de ligging in het 'Parkbos' langs de [REDACTED]).

...

COLLEGE BESLISSING VAN 24 MAART 2011

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 22 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert ongunstig op 19 april 2011.

De dienst Landbouw en Platteland van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert gunstig op 4 juli 2011.

In zijn verslag van 15 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.5.2 De juridische aspecten

...

B. Toetsing aan de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'

...

Wat betreft het instandhouden en verbouwen van de wederrechtelijk ingerichte tweede bedrijfswoning blijkt uit het advies van de provinciale dienst dat een bijkomende woning kan aanvaard worden in het kader van de generatiewissel.

Evenwel kan uit het dossier onvoldoende afgeleid worden in hoeverre het geheel aan aaneensluitende, gekoppelde en – beperkt - met elkaar verbonden ruimtes voor de bedrijfswoning(en) voldoen aan de decretaal vastgelegde volumebepalingen.

Immers artikel 4.3.6. bepaalt dat voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor het volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Een uitbreiding van de betrokken bedrijfsgebouwen en –zetel kan aanvaard worden, ten dienste van agrarische of para-agrarische activiteiten, indien dit op een ruimtelijk kwalitatieve wijze gebeurt.

Gelet op de specifieke ligging van het erf dient de nodige aandacht besteed te worden aan de ruimtelijke inpassing van het geheel in de omgeving.

Voorliggend ontwerp schiet evenwel op tal van punten tekort om als voldoende kwalitatief beschouwd te worden.

Een niet onbelangrijk onderdeel van de aanvraag betreft het verder verharderen met beton van de strook gelegen achteraan het bedrijf.

Achter de rechts gelegen loods werd een betonstrook van 20 m breed en 10 m diep vergund, welke echter veel groter uitgevoerd werd: ± 34 m breed en 27 m diep. Volgens huidige aanvraag zou deze betonverharding over dezelfde diepte uitgebreid worden tot een breedte van ± 65 m, waarbij rechts achteraan een gedeelte van 34 m bij 6,90 m terug uitgebroken worden voor een groenscherm.

Het standpunt van de stad wordt bijgetreden dat er onvoldoende rekening gehouden wordt met de landschappelijke inpassing van de gebouwen.

Voorliggend ontwerp toont onvoldoende aan welke op welke manier gestreefd wordt naar een kwalitatieve integratie van dit geheel in zijn omgeving.

Het voorgestelde groenscherm staat niet in verhouding t.o.v. de voorgestelde uitbreidingen.

Het is inderdaad aangewezen een globale visie over de landschappelijke integratie van het bedrijf uit te werken bijvoorbeeld in de vorm van een landschapsplan.

Ook wat betreft de uitbreiding van de betonverharding wordt het standpunt van de stad bijgetreden.

De bijkomend aan te leggen betonverharding bevindt zich niet rond een bedrijfsgebouw en is dus helemaal niet nodig als 'manoeuvreerruimte' zoals in het beroepschrift beweerd wordt. Wellicht betreft het hier een verharding voor het buiten opstellen van machines, hetgeen echter volkomen in tegenspraak is met de reden waarom vooraan op het perceel een nieuwe loods gevraagd wordt, nl. om de machines die op heden buiten staan in een gebouw te kunnen opstellen.

Het bedrijf is op heden reeds in zeer grote mate met beton verhard: zowel vooraan, tussen de gebouwen, in de ganse rechterzijstrook als achteraan, verdere uitbreidingen met beton of groendallen (alternatief voorstel in beroepschrift) kunnen hier geenszins toegestaan worden.

De circulatie op dit erf kan op een minder belastende wijze uitgewerkt worden, zo mogelijk met minstens een gedeelte waterdoorlatende verhardingen.

Volgens de verklarende nota zal "het werknemersbestand van de heer [REDACTED] na de uitvoering der werken onveranderd behouden blijven op het huidige aantal van 5". Indien het herstellen van landbouwmachines hier de hoofdactiviteit is, dan kan men zich toch de vraag stellen waarom hier een nieuwbouw moet worden opgetrokken van 160 m² groot waarvan zowel het gelijkvloers als de onder hellend dak gelegen bovenverdieping zullen gebruikt worden als kantoorruimte, en waarin de plaatsing van aan balie en 6 bureaus (werkplekken voor 7 personen) is voorzien. In geen enkel opzicht wordt verantwoord waarom het kantoorgebouw zo grootschalig moet zijn, laat staan waarom dit in functie van een agrarische of para-agrarische activiteit zou staan.

In de gegeven omstandigheden wordt de aanvraag niet (volledig) in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het RUP bevonden.

Tijdens de beroepsprocedure werd een gewijzigd plan ingediend dat dit gebouw grondig herindeelt, zodat dit gebouw een gebruik kent dat meer aansluit bij de aard van het bedrijf, met sanitair voor het personeel, een eetplaats, berging voor reinigingsmachines,...

Tegen het slopen van het voorste gedeelte van de links gelegen bedrijfsgebouwen, met name een bergplaats 4,05 m bij 10,00 m groot, zijn er principieel geen bezwaren, wel dient op het plan aangeduid te worden hoe de vrij te komen topgevel van het te behouden gebouwengedeelte zal worden afgewerkt, het betreft hier tenslotte een naar de straat gerichte gevel.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag de goede plaatselijke aanleg niet ten goede komt, wel integendeel.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...
Na de hoorzitting van 21 juni 2011 beslist de verwerende partij op 28 juli 2011 als volgt het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“
...
2.5.2 De juridische aspecten

A. Toetsing aan het besluit van de Vlaamse regering 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, en wijzigingen

Ingevolge artikel 16, 3°, e, 6 van dit besluit moet op het ingediend plan het volgende aangeduid zijn: "de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd".

Op onderhavige plannen valt onmogelijk af te leiden welke werken zonder vergunning werden uitgevoerd, en waarvan de aanvrager dus thans de regularisatie wenst te bekomen.

Uit de weigeringsmotieven van het college van burgemeester en schepenen blijkt alvast dat nooit een vergunning verleend werd om een berging om te vormen tot tweede bedrijfswoning, alsook dat de betonverharding rechts achteraan op het terrein vergund werd voor een oppervlakte van 20 m breed en 10 m diep, terwijl deze betonverharding thans ongeveer 34 m breed en 27 m diep is, en de aanvraag ertoe strekt deze breedte nog uit te breiden tot ongeveer 65 m.

Daarnaast dient ook opgemerkt dat de ingediende plannen op volgend punt warrig zijn: de aanvraag bevat drie inplantingsplannen van de 'bestaande toestand' die bovendien niet volledig met elkaar overeenstemmen, op twee van deze plannen staat vooraan rechts op het perceel een gebouw van 135,499 m² groot aangeduid als 'te slopen', terwijl geen gebouw te zien is op de bijgevoegde luchtfoto en volgens het derde plan de locatie uit een grasplein bestaat.

De Raad van State heeft reeds meermaals beslist dat, indien de onvolledigheid van de aanvraag de overheid verhindert haar taak naar behoren uit te voeren, dit leidt tot de onwettigheid van de eventuele vergunning (R.v.St., Bultereys, nr. 31.288, 4 november 1988; R.v.St. Vermeiren e.a., nr. 72.643, 23 maart 1998; ...).

B. Toetsing aan de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'

Het bedrijf bevindt zich vooreerst binnen het gebied 'Groenpool Parkbos'.

In dit gebied geldt o.a. het volgende voorschrift: "Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de

materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving."

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt niet bijgetreden dat de aanvraag strijdig is met dit voorschrift.

Het nieuw op te richten kantoorgebouw komt op dezelfde plaats te staan als de te slopen bergplaats en zal quasi hetzelfde bouwvolume hebben, de gevels worden opgetrokken in bruine gevelsteen en bevatten een minimum aan deur- en raamopeningen, de dakbedekking zal bestaan uit zwarte eternieten golfplaten, ..., kortom, de impact van de nieuwbouw op de omgeving is vergelijkbaar met de impact van het te slopen gebouw.

De rechts vooraan nieuw op te richten loods sluit qua profiel en bouwmaterialen (gevels in wit cellenbeton en een dakbedekking met zwarte eternieten golfplaten) aan op de rechts achteraan staande loods/werkplaats, waarvan de lengte (bouwdiepte) dus uitbreidt van 40,38 m naar 70,78 m.

Gebouwen met een totale lengte van ± 70 m komen heden ten dage steeds meer voor bij agrarische en para-agrarische bedrijven, dit is een evolutie die onomkeerbaar is. De voorgestelde nokhoogte van 8,80 m sluit niet enkel aan op deze van de bestaande werkplaats, zij is ook slechts 80 cm hoger dan de nokhoogte van zowel de centraal gelegen woning als van de aan de linkerzijde gelegen oude stal/bergplaats, waarvan het voorste deel gesloopt wordt.

De uitbreiding van de gebouwen geschiedt binnen de rechthoekige contouren van de bestaande bebouwing en gaat dus niet ten koste van de open ruimte.

De nieuw op te richten bedrijfsgebouwen bevinden zich op ruime afstand (minimum 300 m) van de dichtst bij gelegen percelen waarop men het eigenlijke 'Parkbos' wil realiseren.

Het bedrijf bevindt zich meer specifiek in een zone voor landbouw, waarbij de bestaande gebouwen deels aangeduid zijn als 'cultuurhistorisch waardevol gebouw'.

Volgens de voorschriften van het RUP is het verboden cultuurhistorisch waardevolle gebouwen af te breken en/of te herbouwen, tenzij het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager, of tenzij het een gebouw in slechte staat betreft, op het grafisch plan aangeduid met een bruin stersymbool.

Onderhavige gebouwen zijn niet aangeduid met een bruin stersymbool.

Of het al dan niet verantwoord is bepaalde gebouwen deels of volledig te slopen werd onderzocht door het agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen, die op 12 januari 2011 de sloop van een gedeelte van de bestaande gebouwen gunstig adviseerde (zie ook rubriek 1.3).

In de zone voor landbouw gelden o.a. de volgende stedenbouwkundige voorschriften:

"Het gebied is bestemd voor landbouw. Natuurbehoud en landschapszorg, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn ondergeschikte functies.

Naast de in artikel 1 aangegeven mogelijkheden, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen (...) vergunbaar of toegelaten:

- *alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van het landbouwbedrijf.*

Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woningen van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.

Nieuwe agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, toeleverende en dienstverlenende activiteiten en landbouwaanverwante activiteiten zijn niet toegelaten.

- *(...).*"

De vraag stelt zich in welke mate dit bedrijf, dat ontstaan is als klassiek landbouwbedrijf en mettertijd geëvolueerd is naar een para-agrarisch bedrijf (loonwerk en verkoop en herstelling landbouwmachines), nog zone-eigen is, en waartoe de gevraagde uitbreidingen exact dienen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag in belangrijke mate geweigerd om reden dat de verantwoording ondermaats is waarom hier een dergelijke grote bijkomende bedrijfsruimte (uitbreiding met $\pm 700 \text{ m}^2$) nodig is. De bij de aanvraag gevoegde verklarende nota is zeer summier en bevat ook quasi geen gegevens over de op het bedrijf uit te voeren activiteiten.

Zo blijkt bijvoorbeeld dat het bedrijf van de aanvrager niet enkel actief is in de verkoop van land- en tuinbouwmachines, zowel nieuw als tweedehands, maar dat deze toestellen ook verhuurd worden, evenals toestellen die eerder in andere sectoren gebruikt worden, zoals bv. graafkranen, verreikers, telescoop-laders, hogedrukreinigers, veegmachines, stof(water)zuigers,

Uit het hiervoor aangehaalde advies van de provinciale dienst Landbouw en Platteland blijkt evenwel dat het hier wel degelijk gaat om een para-agrarisch bedrijf dat zowel in verkoop en herstel van landbouwmachines doet als in loonwerk.

Op dit punt wordt het standpunt van de afdeling Duurzame Landbouw-ontwikkeling Oost-Vlaanderen bijgevolg niet bijgetreden.

Wat betreft het in stand houden en verbouwen van de wederrechtelijk ingerichte tweede bedrijfswoning blijkt uit het advies van voornoemde provinciale dienst dat een bijkomende woning kan aanvaard worden in het kader van de generatiewissel. In toepassing van artikel 4.3.6. dat bepaalt dat voor het

bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Een uitbreiding van de betrokken bedrijfsgebouwen en –zetel, ten dienste van agrarische of para-agrarische activiteiten, kan aanvaard worden op deze plek indien dit op een ruimtelijk kwalitatieve wijze gebeurt.

Gelet op de specifieke ligging van het erf dient de nodige aandacht besteed te worden aan de ruimtelijke inpassing van het geheel in de omgeving.

Om voorliggend ontwerp op dit vlak naar een hoger niveau te tillen dient in overleg een globale visie over de landschappelijke integratie van het bedrijf uitgewerkt en uitgevoerd te worden.

Op die manier wordt tegemoet gekomen aan het standpunt van de stad dat er onvoldoende rekening gehouden wordt met de landschappelijke inpassing van de gebouwen.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voorwaardelijk voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat in overleg een globale visie over de landschappelijke integratie van het bedrijf uitgewerkt en uitgevoerd wordt.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 11 augustus 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 22 september 2011.

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

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en heeft derhalve, overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO, belang om bij de Raad beroep in te stellen. Zij brengt een beslissing bij om in rechte te treden en beschikt dan ook over de vereiste hoedanigheid.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van de materiële en de formele motiveringsplicht, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de schending van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

De verzoekende partij stelt dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij zelf menen dat de landschappelijke integratie van de aanvraag onvoldoende is.

Wanneer de verwerende partij desalniettemin zonder enige motivering een stedenbouwkundige vergunning verleent *“onder de voorwaarde dat in overleg een globale visie over de landschappelijke integratie van het bedrijf uitgewerkt en uitgevoerd wordt”*, schendt zij, volgens de verzoekende partij, voormelde bepalingen.

De verzoekende partij stelt dat de opgelegde voorwaarde onmogelijk en onuitvoerbaar is en als gevolg heeft dat de plannen gewijzigd moeten worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de opgelegde voorwaarde duidelijk is en er een landschapsplan moet worden opgesteld dat het bedrijf ruimtelijk kadert.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt:

“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken [...].”

Bovenop de in dit artikel vermelde vereisten (dat een voorwaarde niet kan dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen en alleen betrekking kan hebben op kennelijk bijkomstige zaken), bepaalt artikel 4.2.19, §1 VCRO dat een aan een vergunning verbonden voorwaarde voldoende precies moet zijn, de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk mag maken van een bijkomende beoordeling door de overheid en verwezenlijkt moet kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat, omwille van de specifieke ligging van het erf, de nodige aandacht besteed moet worden aan de landschappelijke inpassing van de gebouwen in de omgeving.

Daarom verleent de verwerende partij de bestreden stedenbouwkundige vergunning *“onder de voorwaarde dat in overleg een globale visie over de landschappelijke integratie van het bedrijf uitgewerkt en uitgevoerd wordt”*.

De verwerende partij concludeert met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de gebouwen precies zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het onderdeel van zijn verslag met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

“Een uitbreiding van de betrokken bedrijfsgebouwen en –zetel, ten dienste van agrarische of para-agrarische activiteiten, kan aanvaard worden op deze plek indien dit op een ruimtelijk kwalitatieve wijze gebeurt.

Gelet op de specifieke ligging van het erf dient de nodige aandacht besteed te worden aan de ruimtelijke inpassing van het geheel in de omgeving.”

maar voor de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is dit een weigeringsmotief:

“Voorliggend ontwerp schiet evenwel op tal van punten tekort om als voldoende kwalitatief beschouwd te worden.”

De Raad oordeelt dat de verwerende partij, door het opleggen van de wel zeer vage voorwaarde *“dat in overleg een globale visie over de landschappelijke integratie van het bedrijf uitgewerkt en uitgevoerd wordt”*, weliswaar een oplossing voorstelt met betrekking tot een van de in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vermelde weigeringsmotieven, maar het is voor de Raad niet duidelijk wat de verwerende partij precies bedoelt met het opleggen van of het aan de vergunning verbinden van deze voorwaarde.

De verwerende partij blijft in elk geval in gebreke deze voorwaarde voldoende precies te omschrijven, zodat het ook niet duidelijk is in welke mate deze voorwaarde al dan niet betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, in welke mate deze voorwaarde al dan niet dient om de leemten van een vage aanvraag op te vangen en in welke mate de voorwaarde al dan niet kan worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Het middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

VII. TEN LASTE LEGGEN VAN DE KOSTEN

Standpunt van de partijen

De verwerende partij stelt dat zij optreedt ter vervulling van een opdracht van algemeen belang, en niet in het kader van een provinciaal belang, zodat de kosten ten laste moeten worden gelegd van het Vlaams Gewest.

Beoordeling door de Raad

De Raad oordeelt dat het Vlaams Gewest geen procespartij is, waarvan de Raad 'de kosten ten laste' moet leggen, als de partij die, krachtens artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 juli 2011, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de uitbreiding van een landbouwgebonden bedrijfsgebouw, het bekleden van bestaande gevels en het vernieuwen van een bestaand volume op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. 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 het huidig arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS