

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0380 van 9 juli 2013  
in de zaak 1112/0193/A/1/0161

*In zake:*

1. de **gemeente SINT-KATELIJNE-WAVER**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente SINT-KATELIJNE-WAVER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Floris SEBREGHTS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 11  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkommende  
partijen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Carl KEIRSMAEKERS en Annelies KEIRSMAEKERS  
kantoor houdende te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Stationsstraat 125  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 1 september 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver van 18 april 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkommende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een loods.

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

## **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 tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 juni 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Floris SEBREGHTS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Peter GEUENS, die loco advocaten Carl KEIRSMAEKERS en Annelies KEIRSMAEKERS verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

De verwerende 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.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba [REDACTED] en de heer [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 16 december 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 1 maart 2012 de bvba [REDACTED] voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen en deze tussenkommende partij gevraagd een afschrift te bezorgen van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, evenals een bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan heeft beslist om in rechte op te treden.

Na onderzoek van de door deze tussenkommende partij ingediende documenten verklaart de Raad dit verzoek tot tussenkomst ontvankelijk en willigt de Raad het in.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met dezelfde beschikking van 1 maart 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek van de heer [REDACTED] in te willigen en dat deze tussenkommende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 10 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkommende partij bij de tweede verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een loods”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgesteld gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in agrarisch gebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 januari tot en met 15 februari 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De brandweer van Mechelen adviseert ongunstig op 19 januari 2011.

PIDPA adviseert gunstig op 26 januari 2011.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Antwerpen, adviseert ongunstig op 31 januari 2011.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert voorwaardelijk gunstig op 1 maart 2011.

De tweede verzoekende partij adviseert als volgt ongunstig op 7 maart 2011:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

**GEWESTPLAN**

*De aanvraag is volgens het geldende gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 5 augustus 1976, gelegen in agrarisch gebied.*

...

*De aanvraag, een nieuwe landbouwloods, maakt geen deel uit van een gebouwencomplex en voorziet een totaal nieuwe inplanting op een onbebouwd perceel, los van enige andere verwante bedrijfsactiviteiten.*

*In de beschrijvende nota wordt verwezen naar een volwaardig bestaand gemengd land- en tuinbouwbedrijf in de onmiddellijke omgeving maar er wordt niet aangegeven over welk bedrijf dit gaat. Er wordt eveneens verwezen naar de noodzaak van een inplanting die niet grenst aan het bestaande veebedrijf omwille van hygiënische redenen maar deze noodzaak wordt niet verder aangetoond. De loods heeft een totale oppervlakte van 1584,90m<sup>2</sup> en een inhoud van 12380,40m<sup>3</sup> en kan in principe meerder functies vervullen.*

*De aanvraag **voldoet niet** aan de bepalingen van artikel 11.1.*

...

*Uit het advies van Departement Landbouwwontwikkeling Antwerpen van 10 januari 2011, blijkt dat de aanvraag een deel zou moeten uitmaken van het ouderlijk bedrijf ██████ in het kader van de bedrijfsopvolging en generatiewissel en dat de loods bijgevolg aansluitend bij dit ouderlijk bedrijf moet ingeplant worden.*

*De beschrijvende nota geeft aan dat de loods dienstig zal zijn voor het drogen van eigen granen en maïs om daarna te transporteren naar de fabriek. Uit de plannen blijkt dat een klein gedeelte van het gebouw dienstig zal zijn als bureau, sanitaire ruimte en technische ruimte, ongeveer 2/3 van de loods zelf zal gebruikt worden als opslagruimte voor gedroogde granen en maïs en het resterende gedeelte (ca 1/3) van de loods als maïsopslag en droogplaats.*

*Op basis van de beschrijvende nota en het advies van het Departement Landbouwwontwikkeling waaruit blijkt dat de loods wordt voorzien bij een bestaande bedrijfsactiviteit, werd de aanvraag niet onderzocht als een zelfstandig para-agrarisch bedrijf.*

*De aanvraag bevat geen informatie over de omvang van het bestaande bedrijf of de specifieke activiteiten en productie ervan en bevat evenmin informatie over de verhouding tussen de agrarische en para-agrarische activiteiten.*

*Uit de informatie verstrekt door de gemeentelijke financiële dienst blijkt niet dat de aanvrager zijn activiteiten uitoefent op een andere plaats dan daar waar zijn maatschappelijke zetel gevestigd is, namelijk [REDACTED] met een bedrijfsoppervlakte van 6m².*

*Uit de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 maart 2005 blijkt dat de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [REDACTED], ondernemingsnummer [REDACTED], op 9 maart 2005 besliste om zijn activiteiten uit te breiden met "het internationaal goederenvervoer over de weg voor rekening van derden".*

*De aanvraag voorziet een inplanting op ruime afstand en ruimtelijk afgescheiden van het ouderlijk bedrijf om te voldoen aan redenen van hygiëne die niet nader werden toegelicht.*

*Het is onvoldoende aangetoond in de aanvraag dat een inplanting nabij het ouderlijk bedrijf onmogelijk is.*

*De aanvraag **voldoet niet** aan de bepalingen van artikel 11.3.*

*De oprichting van een nieuwe landbouwloods kan slechts aansluitend bij het bestaande bedrijf. Een afzonderlijke inplanting op een onbebouwd perceel dat ruimtelijk niet aansluit bij het bestaande gebouwencomplex kan niet worden toegestaan. Tevens zijn de werkelijke intenties en motivatie van de aanvrager onvoldoende aangetoond zodat de agrarische bestemming die de aanvrager beweert aan de gronden te geven in twijfel getrokken wordt.*

*De aanvraag **voldoet niet** aan de geldende bestemmingsvoorschriften.*

*...*

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

#### **OMSCHRIJVING VAN DE FEITELIJKE AANVRAAG**

*De aanvraag betreft het bouwen van een loods.*

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De aanvraag betreft het bouwen van een landbouwloods bij een volwaardig bestaand landbouwbedrijf. De inplanting van de nieuwe loods is voorzien op een onbebouwd perceel aan de [REDACTED] dat niet grenst aan de bestaande bedrijfsgebouwen die gelegen zijn in de [REDACTED].*

*De nieuwbouwloods, bestemd voor para-agrarische activiteiten vormt geen geheel met het bestaande gebouwencomplex. Aangezien de voorziene activiteiten deel uitmaken van een land- en tuinbouwbedrijf moeten zij ruimtelijk in het gebouwencomplex van de onderneming worden geïntegreerd, teneinde de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang te brengen.*

*De toetsing aan de regelgeving is negatief waardoor de goede ruimtelijke ordening van het gebied geschaad wordt.*

*Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de voorgenomen werken zich onvoldoende ruimtelijk inpassen in de omgeving. De aanvraag is **niet verenigbaar** met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

### **Algemeen besluit**

*De voorliggende aanvraag is niet verenigbaar met de geldende bestemmingsvoorschriften, de geldende regelgeving en de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en doorstaat de watertoets niet. De brandveiligheid kan niet gegarandeerd worden. Het college adviseert het dossier ongunstig voor het bouwen van een loods zoals voorgesteld op de voorgebrachte plannen.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 12 april 2011:

*“ ...*

*Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door de het college van burgemeester en schepenen.*

*De aanvraag betreft het bouwen van een nieuwe loods op een onbebouwd perceel op ruime afstand van het bestaande landbouwbedrijf in de [REDACTED].*

*Het dossier bevat onvoldoende informatie over de bestemming, zodat hieromtrent geen garanties bestaan naar verenigbaarheid met de van kracht zijnde gewestplanbestemming, te weten agrarisch gebied. Het is niet duidelijk of de activiteit al dan niet kan worden gezien als para-agrarisch.*

*Er dient ook te worden opgemerkt dat de aanvraag, zoals blijkt uit het advies dd. 1/3/2011 van de VMM-Brussel, niet voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en/ hemelwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 1/10/2004 (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 8/11/2004).*

*Zoals blijkt uit het ongunstig advies dd. 19/1/2011 van de brandweer van Mechelen kan de brandveiligheid evenmin worden gegarandeerd.*

*De nieuwe loods bevindt zich op ruime afstand van het bestaande bedrijf, zodat geen fysisch geheel wordt gevormd met de bestaande landbouwbedrijvigheid.*

*Er wordt bovendien enkel een 3m-breed groenscherm aan de rechterzijde van het perceel voorzien. Groenschermen bij landbouwbedrijven dienen min. 6m breed te zijn en de volledige infrastructuur te omgeven.*

*Er dient tenslotte te worden opgemerkt dat de oppervlakte aan ontworpen betonverharding t.a.v. de geplande loods zeer groot is en bijgevolg niet alleen dienstig kan/zal zijn i.f.v. de noodzakelijke toegangen. Gebeurlijke opslag op deze verharding werd evenwel planmatig niet weergegeven.*

*Om bovenvermelde redenen is de aanvraag strijdig met de goede ruimtelijke ordening, zoals gestipuleerd in art. 4.3.1. van de VCRO.*

*...*

De tweede verzoekende partij weigert op 18 april 2011, met overname van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van haar eigen advies, een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomenende partij.

De eerste tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 20 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 juli 2011 als volgt dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

**8. LEGALITEIT:** *niet OK*

*...*

*Op de voorziene locatie wordt geen nieuw volwaardig landbouwbedrijf opgericht.*

*Het dossier bevat een ongunstig brandweeraadvies. In graad van beroep werden geen bijkomende gegevens bijgevoegd zodat geen heroverweging kon worden gevraagd.*

*Thans is de brandveiligheid van het gebouw niet gegarandeerd.*

*Volgens advies VMM voldoet de aanvraag niet aan de gewestelijke hemelwaterverordening.*

**9. GOEDE RO:** *niet OK*

### **Toelichting**

*Uit de historiek van het dossier blijkt dat enkele percelen verder, aan de ■■■ het agrarisch bedrijf van de ouders is gelegen. Volgens de argumentatie in het beroepschrift zal de aanvrager binnenkort dit bedrijf over nemen. Het betreft dus geenszins de oprichting van een aparte volwaardige landbouwactiviteit op een nieuwe locatie. Indien de loods in functie staat van een bestaande volwaardige bedrijfszetel, dient deze te worden opgericht bij de bestaande bedrijfsgebouwen.*

*Vanuit ruimtelijk oogpunt is het bebouwen van een nog onbebouwd perceel, niet gelegen in de onmiddellijke bedrijfszetel van het bestaande bedrijf niet aanvaardbaar. Dit werkt versnippering van het agrarisch gebied in de hand.*

*Beroeper argumenteert dat de inplanting van de loods op een apart perceel van het ouderlijk bedrijf noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, om kruisbemesting te vermijden.*

*De informatie gevoegd bij het beroepschrift meldt letterlijk dat producten mogen gestockeerd worden in loodsen die zich naast bestaande stallen of andere loodsen bevinden. De noodzaak van de inplanting van de nieuwe loods op een onbebouwd perceel wordt onvoldoende aangetoond.*

*Volgens het advies van het college van burgemeester en schepenen werd vanuit het gemeentebestuur nooit de verplichting opgelegd om het infiltratiebekken in te richten met*

*folie. Op deze wijze wordt het infiltratiebekken immers minder doorlaatbaar en bekomt men hoofdzakelijk buffering in plaats van infiltratie.*

*...*

Na de hoorzitting van 26 juli 2011 beslist de verwerende partij op 28 juli 2011 een beslissing over het administratief beroep te verdagen om de architect toe te laten een nota op te stellen waaruit moet blijken dat voldaan is aan de brandveiligheid en op basis van deze nota een nieuw advies te vragen aan de brandweer.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van een voor de Raad onbekende datum als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

#### **AANVULLEND VERSLAG**

*In zitting van 28 juli 2011 behandelde uw college bovengenoemd beroep dat het bouwen van een loods als voorwerp had.*

*De partijen werden gehoord op 26 juli 2011.*

*Uw college verdaagde het beroep zodat de architect een bijkomende nota kon bijbrengen ivm brandveiligheid en een nieuw advies kon worden gevraagd aan de brandweer.*

*Op basis van bijkomende informatie van de architect heeft de brandweer van Mechelen op 23 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.*

*Tijdens de hoorzitting argumenteerde de beroeper dat de inplanting van de loods op een apart perceel op enige afstand van het ouderlijk bedrijf noodzakelijk is omwille van de bedrijfsvoering die gebeurt volgens de GMP bepalingen. Een afzonderlijke locatie voor de loods is noodzakelijk om kruisbesmetting te voorkomen. Er zou geen sprake zijn van afsplitsing van de loods.*

*Tevens argumenteert de aanvrager dat door de inplanting van de loods langs de weg ■■■■, de vrachtwagens beter kunnen af en aanrijden dan wanneer de loods wordt ingeplant op het ouderlijk bedrijf.*

*Blijft echter dat de literatuur gevoegd bij het verzoekschrift letterlijk vermeldt dat producten mogen gestockeerd worden in loodsen die zich naast bestaande stallen of andere loodsen bevinden.*

*Ook de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling heeft een ongunstig advies uitgebracht. In het kader van de bedrijfsvoering en generatiewissel dient de loods ingeplant te worden aansluitend aan de bedrijfsgebouwen van het bestaand ouderlijk bedrijf gesitueerd in de ■■■■.*

*De argumentatie van het gevaar op kruisbesmetting is ook voor hen onvoldoende om de bouw van een nieuwe landbouwloods op een onbebouwd perceel op ruime afstand van het bestaande landbouwbedrijf te verantwoorden.*

*Voorgesteld wordt om het origineel advies te behouden.*

*...”*

De verwerende partij beslist op 1 september 2011 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

2. Omschrijving en historie van de aanvraag:

*De aanvraag betreft het bouwen van een nieuwe loods op een nog onbebouwd perceel in landbouwgebied. De loods heeft afmetingen van 60m diep en 25m breed en wordt intern voorzien van een kantoorruimte met sanitair. Rondom de loods zal een betonverharding worden aangelegd. Tevens wordt bij de loods een waterbekken van 225.000l water aangelegd.*

*De loods zal dienst doen voor de opslag van graan en gedroogde maïs.*

...

8. Beoordeling

...

*Wanneer een bouwaanvraag wordt ingediend voor de oprichting van een bedrijfsgebouw in agrarisch gebied, dient te worden onderzocht of dit gebouw inderdaad wordt ingeschakeld in een werkelijk agrarisch bedrijf, wat onder meer zal blijken uit het plan opgemaakt door de architect, de aard en de gebruikte materialen. Dit zal eveneens het geval zijn wanneer de vergunningsaanvraag een totaal nieuwe inplanting betreft, dit wil zeggen een inplanting op een tot nog toe onbebouwde kavel, op een perceel dat niet paalt aan een reeds bebouwd perceel of, ingeval het aanpalende perceel wel is bebouwd, een inplanting van een gebouw dat geen deel uitmaakt van de gebouwengroep op het aanpalende perceel.*

*Er dient immers vermeden dat onder het voorwendsel van een agrarisch bijgebouw, gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied, welke de realisatie van de landbouwbestemming van het agrarisch gebied in het gedrang brengen.*

*Uit de historie van het dossier blijkt dat enkele percelen verder, aan de ■■■ het agrarisch bedrijf van de ouders is gelegen. Volgens de argumentatie in het beroepschrift zal de aanvrager binnenkort dit bedrijf overnemen. Het betreft dus geenszins de oprichting van een aparte volwaardige landbouwactiviteit op een nieuwe locatie. Indien de loods in functie staat van een bestaande volwaardige bedrijfszetel, dient deze te worden opgericht bij de bestaande bedrijfsgebouwen.*

*Vanuit ruimtelijk oogpunt is het bebouwen van een nog onbebouwd perceel, niet gelegen in de onmiddellijke bedrijfszetel van het bestaande bedrijf niet aanvaardbaar. Dit werkt versnippering van het agrarisch gebied in de hand.*

*Tijdens de hoorzitting argumenteerde de beroepen dat de inplanting van de loods op een apart perceel op enige afstand van het ouderlijk bedrijf noodzakelijk is omwille van de bedrijfsvoering die gebeurt volgens de GMP bepalingen. Een afzonderlijke locatie voor de loods is noodzakelijk om kruisbesmetting te voorkomen. Er zou geen sprake zijn van afsplitsing van de loods.*

*Tevens argumenteert de aanvrager dat door de inplanting van de loods langs de weg ■■■, de vrachtwagens beter kunnen af en aanrijden dan wanneer de loods wordt ingeplant op het ouderlijk bedrijf. Deputatie volgt deze argumentatie en is van oordeel dat de voorliggende inplanting om hiervoor vermelde redenen aanvaardbaar is.*



*Bij de loods wordt een aanzienlijke verharding van +/- 1900m<sup>2</sup> aangelegd en een bufferbekken.*

*Volgens het advies van college van burgemeester en schepenen werd vanuit het gemeentebestuur nooit de verplichting opgelegd om het infiltratiebekken in te richten met folie. Op deze wijze wordt het infiltratiebekken immers minder doorlaatbaar en bekomt men hoofdzakelijk buffering in plaats van infiltratie, terwijl volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater het water in eerste instantie dient hergebruikt te worden. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd.*

*Het dossier bevat een ongunstig brandweeraadvies. Deputatie verdaagde het beroep zodat de architect een bijkomende nota kon bijbrengen ivm de brandveiligheid en een nieuw advies kon worden gevraagd aan de brandweer.*

*Op basis van bijkomende informatie van de architect heeft de brandweer van Mechelen op 23 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.*

*De aanvraag kan vanuit ruimtelijk oogpunt worden aanvaard.*

#### *Watertoets:*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

*De plannen voorzien de plaatsing van twee hemelwaterputten met een totaal volume van 40.000l en een bufferbekken. Volgens het advies van VMM is de aanvraag niet in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening omdat ten minste 1000m<sup>2</sup> van de verharding dient te worden gecompenseerd door een hemelwaterput of infiltratievoorziening alvorens mag gebufferd worden met vertraagde afvoer.*

#### **Algemene conclusie**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen op voorwaarde dat het advies van de brandweer, het advies van PIDPA en het advies van VMM strikt worden nageleefd.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.***

*...*

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 ter post aangetekende brief van 28 september 2011 betekend aan de tweede verzoekende partij, die dan ook, samen met de eerste verzoekende partij, tijdig beroep heeft ingesteld met een ter post aangetekende brief van 9 november 2011.

### B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen stellen, ter ondersteuning van hun belang, in hun verzoekschrift:

“ ...

8. *Eerste verzoekende partij* heeft belang om het verzoekschrift aanhangig te maken o.b.v. artikel 4.8.16. §1. 3° VCRO. Haar college van burgemeester en schepenen weigerde de vergunning, welk besluit werd aangevochten bij de deputatie, en welk standpunt echter niet bevestigd werd in het bestreden besluit dat nu opnieuw wordt aangevochten. De gemeente wenst echter haar visie bevestigd gezien en wil een consequent en rechtlijnig beleid op haar grondgebied, zodat zij belang heeft bij onderhavige procedure die beoogt de visie van de gemeente te doen naleven en verder te zetten.
9. Ook *tweede verzoekende partij* heeft belang om huidig verzoekschrift in te dienen, en dit o.b.v. artikel 4.8.16. §1. 2° VCRO. Het college van burgemeester en schepenen is namelijk het voor de gemeente bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan dat voor de gemeente de oorspronkelijke vergunning weigerde, welk besluit naderhand werd aangevochten bij de deputatie, en welk standpunt echter niet bevestigd werd in het bestreden besluit van de deputatie dat nu opnieuw wordt aangevochten bij uw Raad. Ook het college van burgemeester en schepenen wenst haar visie bevestigd te zien en wil consequente en rechtlijnige (lees: rechtszekere en zorgvuldige en redelijke) vergunningsbesluiten in de gemeente, zodat zij belang heeft bij onderhavige procedure die beoogt haar visie te doen naleven en verder te zetten.
10. In casu werd door de aanvrager een aanvraag in gediend voor het oprichten van een loods. Deze aanvraag werd door het College van Burgemeester en Schepenen geweigerd, hoofdzakelijk omwille van het feit dat de loods wordt opgericht op een geïsoleerde plaats in het agrarisch gebied en niet aansluitend bij het bestaande bedrijf. Indien de loods in functie staat van een bestaande volwaardige bedrijfszetel, dient deze te worden opgericht bij de bestaande bedrijfsgebouwen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het bebouwen van een onbebouwd perceel, niet gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het bestaande bedrijf, niet aanvaardbaar aangezien dit versnippering van het agrarisch gebied in de hand werkt. Verzoekende partijen wensen een dergelijke versnippering te vermijden. Om die reden is duidelijk dat zowel het college als de gemeente gegriefd zijn en een consequent, rechtszeker, redelijk en zorgvuldig vergunningenbeleid wensen na te streven

“ ...

## Beoordeling door de Raad

1.

De tweede verzoekende partij, die rechtsgeldig beslist heeft bij de Raad in rechte te treden, is het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO, en heeft dus van rechtswege belang om bij de Raad beroep in te stellen.

2.

De eerste verzoekende partij, die eveneens rechtsgeldig beslist heeft bij de Raad in rechte te treden verwijst in haar verzoekschrift naar artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 3° VCRO om haar belang om bij de Raad beroep in te stellen te staven.

De Raad oordeelt dat de eerste verzoekende partij, als (publiekrechtelijke) rechtspersoon, zich inderdaad op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO kan beroepen om de wettigheid van een vergunningsbeslissing aan te vechten, wanneer blijkt dat deze verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing.

De Raad aanvaardt het indruisen van de bestreden beslissing tegen de visie van een gemeente en tegen een rechtlijnig beleid op haar grondgebied als een nadeel, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in:

“ ...

*van artikel 11.4.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (het Inrichtingsbesluit) en (...) van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, (...) van het materieel motiveringsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur en van de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag.*

...”

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij niet afdoende onderzoekt of de loods, waarvoor zij de bestreden stedenbouwkundige vergunning verleent, een agrarische bestemming krijgt en dat de verwerende partij evenmin de werkelijke intenties van de eerste tussenkomende partij onderzoekt.

De verzoekende partijen wijzen er op dat de verwerende partij ook de leefbaarheid van een landbouwbedrijf, dat een belangrijk criterium is voor het al dan niet verlenen van de gevraagde vergunning, niet onderzoekt.

Volgens de verzoekende partijen kan men uit de bij de aanvraag gevoegde documenten niet afleiden of en dat de op te richten loods een agrarische bestemming zal krijgen en noodzakelijk is voor de exploitatie van een landbouwbedrijf.

Zij wijzen er verder op dat de loods ruimtelijk bij het bedrijf moet aansluiten, wanneer het gebouw werkelijk kadert in het ouderlijk vee- en akkerbouwbedrijf, hetgeen hier niet zo is: de vergunde geïsoleerde inplanting is volgens de verzoekende partijen niet nodig, minstens toont de eerste tussenkomenende partij deze noodzaak niet aan.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen er nog op dat de eerste tussenkomenende partij, in haar statuten, het doel van haar vennootschap aangepast heeft, zodat zij ook internationaal goederenvervoer over de weg voor rekening van derden kan uitvoeren: volgens de verzoekende partijen rijst dan ook dat het gevaar dat de loods meer dienstig is voor de exploitatie van een transportbedrijf dan voor een agrarische bestemming.

Met al deze gegevens houdt de verwerende partij volgens de verzoekende partijen geen rekening, minstens stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij niet motiveert dat zij over duidelijk aanwijzingen beschikt die deze twijfel wegnemen.

2.

De tussenkomenende partijen antwoorden hierop dat de verzoekende partijen de schending van de formele motiveringsplicht inroepen, terwijl uit hun beroepsverzoekschrift blijkt dat zij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kennen.

De tussenkomenende partijen stellen dan ook dat de formele motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel niet geschonden is.

De tussenkomenende partijen wijzen er op dat de verwerende partij, om te voldoen aan de materiële motiveringsplicht, haar beslissing moet baseren op rechtens verantwoorde motieven die ofwel uit de beslissing zelf ofwel uit het administratief dossier kunnen blijken.

De tussenkomenende partijen menen dat de Raad moet kunnen onderzoeken of de verwerende partij de bestreden beslissing baseert op gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of de verwerende partij die gegevens correct beoordeelt en op basis daarvan in redelijkheid heeft kunnen beslissen.

Daarbij zal de Raad, volgens de tussenkomenende partijen, het volledig dossier beoordelen en niet alleen de stedenbouwkundige aanvraag of het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals de verzoekende partijen doen volgens de tussenkomenende partijen.

Dit onderzoek zal volgens de tussenkomenende partijen aantonen dat zij in het administratief beroepsverzoekschrift uiterst nauwkeurig en concreet de in de door de bestreden beslissing vergunde loods uit te voeren landbouwbedrijvigheid, vermeld hebben.

De tussenkomenende partijen besluiten met te stellen dat de verzoekende partijen niet de onjuistheid aantonen van het determinerend motief van de vergunningsbeslissing, namelijk dat de aanvraag wel te verzoenen is met het bestemmingsvoorschrift.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de vergunningverlenende overheid, bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften, alle elementen in het aanvraagdossier moet onderzoeken.

Zij wijzen er op dat ook in het administratief beroepsverzoekschrift en de bijlagen ervan amper iets vermeld is over de door de tussenkomenende partijen aan de loods te geven bestemming.

Volgens de verzoekende partijen is de toekomstige oprichting van een landbouwvennootschap het enige element dat op dit aspect betrekking heeft, maar ook op het ogenblik dat de verwerende partij beslist over het administratief beroep is deze vennootschap nog niet opgericht.

Voor zover de verwerende partij zich dan ook op deze toekomstige oprichting baseert om te oordelen dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het gebied, is dit dus volgens de verzoekende partijen alleen gebaseerd op een hypothese.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat de inmiddels opgerichte landbouwvennootschap geen bewijzen voorlegt van haar landbouweigendommen, bij gebreke waarvan het volgens de verzoekende partijen duidelijk is dat de eerste tussenkomende partij geen para-agrarische activiteiten heeft, maar bedrijfsmatig producten van derden wil verwerken, hetgeen niet mogelijk is in agrarisch gebied.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat de eerste tussenkomende partij in de aanvraag geen omzetcijfers vermeldt, zodat het de vraag is waar de korrelmaïs van het bestaand bedrijf voorheen gedroogd werd.

Uit dit alles blijkt volgens de verzoekende partijen dat er sprake is van loutere dienst-, KMO- en handelsactiviteiten, die niet vergund kunnen worden in agrarisch gebied.

De verzoekende partijen brengen nog foto's bij waaruit volgens hen blijkt dat er op de plaats van de te bouwen loods nu reeds omvangrijke opslagactiviteiten zijn in functie van verkoop.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De verzoekende partijen roepen zowel de schending in van de in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalde formele motiveringsplicht, als de schending van de materiële motiveringsplicht.

Uit de uiteenzetting van hun eerste middel blijkt dat de verzoekende partijen de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kennen, maar ze bekritisieren op hun feitelijke en juridische juistheid en omwille van de onredelijke beoordeling door onzorgvuldige feitenvinding.

De verzoekende partijen hebben dus blijkbaar geen schade ondervonden van enige schending van de formele motiveringsplicht, zodat zij de schending van de formele motiveringsplicht niet kunnen inroepen.

De Raad begrijpt de door de verzoekende partijen ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook alleen als een schending van de materiële motiveringsplicht.

##### 2.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht betekent dat elke administratieve beslissing gebaseerd is op rechtens aanvaardbare motieven, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld worden.

De vergunningverlenende overheid moet in de eerste plaats onderzoeken of de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming en moet pas na de vaststelling hiervan de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken.

In casu moet de verwerende partij dus eerst onderzoeken of de aanvraag toelaatbaar is in agrarisch gebied.

Het is daarbij van belang dat de eerste tussenkomende partij aantoont dat de aanvraag voldoet aan de in artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen vermelde voorwaarden, meer bepaald dat een agrarisch gebied alleen bestemd is voor gebouwen, bedoeld voor landbouw in de ruime zin: de vergunningverlenende overheid moet onderzoeken of de aanvraag betrekking heeft op een leefbaar landbouwbedrijf.

3.

De Raad oordeelt dat uit het dossier blijkt dat de eerste tussenkomende partij van plan is het ouderlijk leefbaar landbouwbedrijf over te nemen.

Op het ogenblik van de stedenbouwkundige aanvraag en op het ogenblik dat de verwerende partij de bestreden beslissing neemt, is deze overname echter nog niet gerealiseerd en zijn er dus nog twee afzonderlijke bedrijven.

Alhoewel deze splitsing volgens het administratief beroepsverzoekschrift louter financieel is, oordeelt de Raad dat de eerste tussenkomende partij een van het ouderlijk bedrijf afzonderlijk bedrijf uitbaat, hetgeen overigens ook blijkt uit de bestreden beslissing, waarin de verwerende partij stelt dat de eerste tussenkomende partij het bedrijf “binnenkort” zal overnemen.

Het is de Raad echter niet duidelijk wat de verwerende partij onderzoekt om te weten of de eerste tussenkomende partij de door haar aangevraagde loods wil bouwen in het kader van haar eigen activiteit(en), ofwel als uitbreiding van het bestaande bedrijf van de ouders van de tweede tussenkomende partij.

Wanneer de verwerende partij er van uit gaat dat er sprake is van een leefbaar landbouwbedrijf van de eerste tussenkomende partij als aanvrager van de vergunning, moet dit blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Uit niets blijkt echter dat de verwerende partij onderzoekt of de eerste tussenkomende partij, als aanvrager van de vergunning, op het ogenblik van de bestreden beslissing zelf over een leefbaar landbouwbedrijf beschikt dat zij wil uitbreiden.

Wanneer de verwerende partij meent dat de door de bestreden beslissing vergunde loods geen betrekking heeft op de oprichting van een afzonderlijke volwaardige landbouwactiviteit, moet zij onderzoeken hoe de loods past in de bestaande activiteit van de eerste tussenkomende partij en moet zij dat ook motiveren.

Ook hiervan is echter niets terug te vinden in de motivering van de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming onvoldoende onderzoekt en motiveert.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 11.4.1 van voormeld KB van 28 december 1972 en de materiële motiveringsplicht schendt.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

## **B. Overige middelen**

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

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2011, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een loods op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS