

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0470 van 13 november 2012
in de zaak 1112/0651/A/2/0575

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad Gistel**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart BRONDERS
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Antoon LUST en Jelle SNAUWAERT
kantoor houdende te 8310 Assebroek-Brugge, Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 april 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 15 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel van 22 november 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een tuinaanlegbedrijf.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pascal LOUAGE die loco advocaat Bart BRONDERS verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Pieter DEWULF die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jelle SNAUWAERT die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 13 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 2 juli 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 1 juli 2011 en 30 september 2011 (2 verschillende data van het ontvangstbewijs zijn in het dossier aanwezig) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de “regularisatie van een tuinaanlegbedrijf”.

In de bestreden beslissing wordt het voorwerp van de aanvraag als volgt omschreven:

“...

De bouwplaats betreft een hoevecomplex dat gelegen is langs de gewestweg N367 (Gistel – Brugge) in het open-ruimte gebied ten westen van de dorpskern van Gistel. De site is gelegen in tweede bouwlijn t.a.v. een tankstation ([REDACTED]) en is bereikbaar via een 40m lange oprit in klinkers. Onmiddellijk ten noorden van de aanvraagpercelen (1,33ha) bevindt zich de gemeentelijke begraafplaats. Direct aanpalend ten oosten bevindt zich het zgn. domein Ronse (parkgebied) met het dorpsgezicht “Ronsemolen en omgeving”.

De bestaande toestand van beide aanvraagpercelen, bestaat uit de gebouwen van een voormalige hoeve met onmiddellijk erachter een recent aangeplante boomgaard en tevens 3 aangeplante zones voor de opkweek, doorkweek en conditionering van planten (vnl. bomen) in het kader van de tuinaanlegactiviteiten van aanvrager.

...

De aanvraag kent een hele voorgeschiedenis:

- Op 1 maart 1974 verleent de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de heer [REDACTED] voor het slopen van de bestaande exploitatiewoning en het bouwen van een woning aan de [REDACTED]. Deze woning werd later notarieel afgesplitst van de hoevesite en begin jaren '80 omgevormd tot een tankstation (thans [REDACTED]);
- Op 16 augustus 1982 verleent de verzoekende partij aan de heer [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een melk- en kaasstal op de plaats van de oorspronkelijk gesloopte exploitatiewoning. De vergunning werd evenwel niet correct uitgevoerd: er werd (ook) een woonfunctie en een verkoopruimte ingericht in deze stal; Voor dit bouw misdrijf werd een meerwaardebedrag van 135.656 Belgische frank als herstelmaatregel gevorderd en betaald;
- Op 28 juli 1986 verleent de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van de kaas- en melkstal;
- Op 10 augustus 1987 deelt de verzoekende partij aan de heer en mevrouw [REDACTED] mee dat een bestemmingswijziging van de melk- en kaasstal niet mogelijk is;
- Op 21 december 1987 weigert de verzoekende partij aan de heer en mevrouw [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning voor de wijziging van bestemming van kaas- en melkstal in woongelegenheid. Op 6 mei 1988 verleent de verwerende partij in graad van beroep de stedenbouwkundige vergunning. Op 11 december 1991 weigert de toen bevoegde minister in graad van beroep de stedenbouwkundige vergunning;
- Op 20 februari 1995 verleent de verzoekende partij aan de heer [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een hangaar;
- Op 8 juni 2010 kopen de tussenkomende partijen bij notariële akte de percelen aan van de heer [REDACTED].

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan 'Diksmuide-Torhout', grotendeels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels in parkgebied.

De percelen zijn 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.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gewestelijke erfgoedambtenaar brengt op 24 augustus 2011 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 19 augustus 2011 een ongunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer – district Oostende brengt op 27 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 22 augustus 2011 een gunstig advies uit.

De stedelijke milieudienst brengt op 10 augustus 2011 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 13 september 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel verleent op 11 oktober 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Overwegingen van het college van burgemeester en schepenen:

De voorliggende aanvraag beantwoordt niet aan de volgende twee randvoorwaarden:

- *De beschikbaarheid van een bestaande landbouwzetel*
- *De beschikbaarheid van minimum 0.5 ha als plant- en boomkwekerij in functie van tuinaanleg*

Het bedrijf is dus zonevreedemd en kan enkel een vergunning krijgen in het kader van art. 4.4.23 van de VCRO.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 9 november 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

De aanvraag heeft onvoldoende inzicht inzake de vergunde/bestaande toestand. Op het perceel bevindt zich al jarenlang een niet vergunde woning, die niet aangeduid wordt op de plannen. Het is niet duidelijk wat met de woning zal gebeuren.

Met de voorziene aanplant kan men niet stellen dat 0,5 ha in eigen gebruik is voor de kweek of conditioneren van de planten. De aanvraag komt niet in aanmerking om vergund te worden op basis van art. 4.4.9. van de Codex. Het advies van Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling West-Vlaanderen wordt bijgetreden.

Het 'Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedemde functiewijzigingen' kan enkel toegepast worden ingeval het om een hoofdzakelijk vergunde toestand gaat. Dit is uit voorliggende niet het geval.

Art. 5 van het besluit stelt dat een woning kan vergund worden indien het gebouw of gebouwencomplex niet gebruikt werd voor landbouw in de algemene zin. Gezien de oorspronkelijke functie landbouw is, is een bestemmingswijziging tot woning niet mogelijk.

Art. 8 van het besluit kan een oplossing bieden indien men tot tuinaanleg wenst over te gaan, dit onder voorbehoud dat er meer inzichten zijn inzake de vergunningstoestand van de bedrijfsuitbating.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel weigert op 22 november 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert haar beslissing, met citering van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, als volgt:

“
...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en is niet verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

Watertoets

In toepassing van het decreet integraal waterbeleid situeert het projectgebied waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend zich niet in een risicogebied voor overstromingen, zoals opgenomen in de kaarten die door het Vlaamse Gewest in maar 2003 werden opgemaakt.

...”

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 21 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 februari 2012 beslist de verwerende partij op 15 maart 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt :

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

...

Volgens de officieel ingediende aanvraag voorziet het ontwerpplan in de “regularisatie van een tuinaanlegbedrijf”. Op het ingediende bouwplan wordt melding gemaakt van de bestaande bebouwing (samen 674m²) die aangeduid wordt als ‘opslagruimte’ (vijvermateriaal, afsluitingen, materieel en materiaal,...). Opmerkelijk daarbij is dat de bouwaanvraag geen melding maakt van de woonfunctie in het gebouw dat wordt beschreven als “kaas- en melkstal”. Tevens worden 4 verschillende zones met aanplantingen voorzien: Zone A (planten in opkweek): 4.350m²; Zone B (stekruimte en conditioneringruimte): 600m²; Zone C (doorkweek heesters): 576m²; Zone D (boomgaard + weide): 7.176m².

Opmerkelijk is dat aanvrager in zijn beroepschrift stelt dat de aanvraag enkel betrekking heeft op “de regularisering van de aanplanting en de conditionering van planten in het kader van de tuinaanlegactiviteiten”. Hij stelt daarbij dat het de bedoeling is dat eens de voorliggende vergunning bekomen wordt een regularisatieaanvraag zal worden ingediend om de bestaande kaas- en melkstal de functie van een exploitatiewoning te geven.

In onderstaande beoordeling van de aanvraag wordt er aldus wel vanuit gegaan dat de aanvraag niet alleen slaat op de aanplantingen maar ook op de bestaande landbouwgebouwen op de site.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het gewestplan is de aanvraag gelegen in landschappelijk waardevol agrarische gebied. Agrarische gebieden zijn bestemd voor “landbouw in de ruime zin”. Volgens de omzendbrief dd.8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de (ontwerp) gewestplannen mogen de agrarische gebieden de noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheden, voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt. Landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

Los van het feit of een tuinaanlegbedrijf kan opgestart worden op deze site, wordt met voorliggende aanvraag het landschappelijk waardevol gebied niet bijkomend aangetast, gezien de aanvraag enkel een hergebruik van bestaande bebouwing voorziet en de gebeurde aanplantingen (plantgoed en boomgaard) en invulling van de bestaande gebouwen op zich verenigbaar zijn met het aanwezige landschap.

Wat betreft de zone-eigen tuinbouwactiviteiten (boomgaard, geen voorwerp van voorliggende aanvraag) is er geen discussie omtrent de verenigbaarheid met de bestemming agrarisch gebied.

De reeds opgestarte tuinaanlegactiviteiten zijn wél zonevreemd. De VCRO ziet evenwel de mogelijkheid om tuinbouwactiviteiten toe te laten in het agrarisch gebied middels toepassing van VCRO, artikel 4.4.9.: (...)

Volgens het typevoorschriftenbesluit (BVR 11 april 2008) kunnen in de gebiedscategorie landbouw zgn. “landbouwverwante bedrijven”, waaronder “tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare” (volgens de toelichting). Het besluit bepaalt ook dat er “moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven”.

...

Gezien de kweekzones A+B+C samen een oppervlakte van 5.324 m² (volgens de berekening van een beëdigd landmeter) beslaan én er met fotomateriaal in het dossier (nog niet te zien op de recente luchtfoto van 2009) aangetoond worden dat deze 3 zones effectief aangelegd werden i.f.v. de klantenkweek, dient besloten dat de aanvraag voldoet aan de vereiste van minimum 0,5ha plantenweek.

Tevens is de schaal en impact van de aanvraag (enkel aanplantingen zonder extra bebouwing) ruimtelijk inpasbaar in de landelijke omgeving (landbouw- en parkgebied) en zijn activiteiten ook niet hinderlijk voor de nabije begraafplaats. De impact op het vlak van mobiliteit is quasi nihil. Uit het voorgaande kan besloten worden dat de aanvraag vergunbaar is op basis van het type voorschriftenbesluit.

Gezien voldaan wordt aan de in dit besluit opgelegde randvoorwaarden kan bovendien geoordeeld worden dat de aanvraag invulling geeft aan de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het voorgaande kunnen de ongunstige adviezen van de Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar niet bijgetreden worden.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de verkaveling buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied” gelegen. De ligging maakt dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar

waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Het is aldus voldoende dat de aanvraag voldoet aan artikel 3§2 van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004). De aanvraag die louter een functiewijziging tot doel heeft en aanplantingen (zonder verharding) voorziet leidt niet tot een toename van de verharde referentieoppervlakte en valt aldus buiten de toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is. De evaluatie van de watertoets is bijgevolg positief.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

N.a.v. de toets aan de randvoorwaarden van het typevoorschriftenbesluit werd hoger besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Voorliggende aanvraag strekt tot de regularisatie van een tuinaanlegbedrijf op de site van een voormalige hoeve. Door aanvragers wordt gespecificeerd dat de aanvraag enkel betrekking heeft op “de regularisering van de aanplanting en de conditionering van planten in het kader van de tuinaanlegactiviteiten” (en niet op de wederrechtelijke woning).

De aanvraag houdt de regularisatie van een zonevreemde activiteit in en kan –middels toepassing van artikel 4.4.9 §1 VCRO– vergund worden gezien de tuinaanlegactiviteiten (0,5ha aanlegde kweekplanten) als “landbouwverwante activiteit” worden beschouwd ingevolge het typevoorschriftenbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering dd. 11/4/2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen).

Tevens wordt voldaan aan alle randvoorwaarden van het typevoorschriftenbesluit waarbij in bijzonder geconcludeerd werd dat de schaal en de ruimtelijke impact van het tuinaanlegbedrijf verenigbaar is met de omgeving. Daardoor is de aanvraag ook verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 16 maart 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 30 april 2012, is dus tijdig

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

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij beroept zich wat haar belang betreft op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO omdat ze het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is en de bouwaanvraag in eerste administratieve aanleg heeft geweigerd bij beslissing van 22 november 2011.

Zij legt een collegebesluit van 27 april 2012 voor als beslissing om in rechte te treden.

De tussenkomende partijen hebben met betrekking tot dit collegebesluit van 27 april 2012 en tegen de burgemeester en onbekenden in handen van de heer onderzoeksrechter te Brugge op 8 juni 2012 een klacht met burgerlijke partijstelling ingediend wegens valsheid in geschrifte en gebruik van valse stukken. De stukkenbundel van de tussenkomende partijen bevat het bewijs van indiening van deze klacht.

De tussenkomende partijen vragen om de behandeling van de zaak op te schorten tot wanneer er over de publieke strafvordering een definitieve uitspraak zal zijn gedaan.

Beoordeling door de Raad

De Raad voor Vergunningsbetwistingen kent geen procedureregeling inzake een neergelegd stuk dat van valsheid wordt beticht.

Wel staat vast dat de Raad niet bevoegd is om zich als administratieve rechter uit te spreken over een betichting van valsheid. De strafrechter daarentegen is hiervoor uitsluitend bevoegd.

Het van valsheid beticht stuk betreft de beslissing om in rechte te treden voor de verzoekende partij van 27 april 2012 en is van wezenlijk belang voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van de vordering.

Ambtshalve dient de Raad de ontvankelijkheid van de vordering te onderzoeken en dit raakt de openbare orde.

Zo de klacht met burgerlijke partijstelling tot een strafprocedure zou leiden en zo de strafrechter tot een oordeel komt dat dit stuk inderdaad vals zou zijn, zoals de tussenkomende partijen beweren, dan heeft dit een weerslag op de ontvankelijkheid van de ingestelde procedure.

Valse stukken hebben immers geen bewijskracht en de Raad zou met dit stuk dan ook geen rekening kunnen houden bij de beoordeling van de ontvankelijkheid.

Er bestaat derhalve reden om de behandeling van de vordering te schorsen tot wanneer het bevoegde rechtscollege uitspraak zal gedaan hebben over de strafklacht van de tussenkomende partijen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] en [REDACTED] is ontvankelijk.
2. De behandeling van de vordering tot vernietiging wordt onbepaald uitgesteld.
3. De tussenkomende partijen dienen de Raad op de hoogte te houden van het resultaat van de ingediende strafklacht.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS