

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2015/0122 van 10 maart 2015
in de zaak 1112/0651/A/2/0575

In zake: het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED]

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**

vertegenwoordigd door:

de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

[REDACTED]
[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 [REDACTED] 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

1.

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

2.

Met het tussenarrest A/2012/0470 van 13 november 2012 beveelt de Raad de heropening van debatten naar aanleiding van een klacht met burgerlijke partijstelling omtrent valsheid in geschriften tegen de beslissing om in rechte te treden van de verzoekende partij van 27 april 2012. De zaak wordt hierbij onbepaald uitgesteld.

Met een aangetekend schrijven van 3 maart 2014 deelt de verzoekende partij mee dat het parket van de heer Procureur des Konings van Brugge op 6 november 2013 een beschikking tot buitenvervolgstelling heeft verleend.

3.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 april 2014, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging op verzoek van de partijen is verdaagd naar de openbare zitting 20 mei 2014. Op voormelde datum werd de zaak ambtshalve verdaagd wegens onbeschikbaarheid van de Kamer.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 juli 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Antoon LUST die verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

De verzoekende partij is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

III. TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 30 september 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “regularisatie van een tuinaanlegbedrijf”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’, deels 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.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 22 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

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 agrarisch 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 plantenkweek.

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 Landbouwwontwikkeling 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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING – HEROPENING VAN DE DEBATTEN

De verzoekende partij deelt in een schrijven van 19 januari 2015 mee dat zij nooit in kennis is gesteld van de nieuwe zittingsdatum van 1 juli 2014. Zij verwijst naar het schrijven van 13 juni 2014 uitgaande van deze Raad waarin gesteld wordt dat de zittingsdatum wordt uitgesteld naar een latere datum. De Raad stelt na controle een administratieve vergissing vast.

Gelet op de rechten van verdediging, acht de Raad het aangewezen de debatten te heropenen, ten einde de verzoekende partij in staat te stellen haar argumenten uiteen te zetten in openbare terechtzitting.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad stelt de zittingsdatum vast op 21 april 2015.
3. De uitspraak over de kosten worden uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

 met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS