

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1103
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0534-A

Verzoekende partij	mevrouw Annick MEURANT vertegenwoordigd door advocaat Philippe VANDE CASTEELE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2900 Schoten, Klamperdreef 7
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN vertegenwoordigd door mevrouw Véronique ELSEMANS
Tussenkommende partijen	1. de heer Gui BOVEN 2. de vzw ROTONDE vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 4 november 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft overeenkomstig de in rood aangepaste plannen, en overeenkomstig de door het college van burgemeester en schepenen gestelde voorwaarden met schrapping van de voorwaarde het advies van het departement Landbouw en Visserij na te leven, aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een exploitatiewoning voor de hoeve op een perceel gelegen te 2950 Kapellen, Holleweg 43, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie M, nummer 59K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 27 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 31 juli 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 juni 2018.

Advocaat Philippe VANDE CASTEELE voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Véronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaten Nele ANSOMS en Jo VAN LOMMEL voeren het woord voor de tussenkomende partijen.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 5 juli 2013 dient de eerste tussenkomende partij in naam van de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een exploitatiewoning voor de hoeve”*. De aanvraag betreft het afbreken van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe conciërgewoning, het uitbreiden van de parking en fietsenstaanplaats en het rooien van bomen bij het dagcentrum de Sterhoeve, de zorgboerderij van de tweede tussenkomende partij.

De aanvraag kent een uitgebreide voorgeschiedenis, die in de bestreden beslissing wordt weergegeven als volgt:

- “- 29.03.1967: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen/uitbreiden van de gebouwen*
- 26.08.1983: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een stal voor dieren*
- 03.01.1990: stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een garage en bergplaats + het bouwen van een stal bij een kinderboerderij*
- 11.05.1992: stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van het bouwen van een gemengde stal bij een kinderboerderij*
- 12.12.1994: stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een kinderboerderij*
- 23.06.1997: stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een drinkpoel*

- 24.09.2002: stedenbouwkundige vergunning voor het rooien van 12 bomen
- 18.05.2007: stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van tijdelijke containers, te gebruiken als berging
- 09.03.2009: stedenbouwkundige vergunning voor het vergroten en verbouwen van een creatieve ruimte van het bezigheidstehuis 'Rotonde'
- 30.05.2011: stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van een schuur en het bouwen van een paardenstal. Ook in graad van beroep werd door deputatie de vergunning afgeleverd. De schuur werd intussentijd afgebroken, de paardenstal in voorliggende aanvraag is gewijzigd ten aanzien van deze vergunning. Tevens komt er een open vrijloop bij links naast de paardenstal, met een verbindende pergola tussen beide.
- 26.09.2011: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een berging.
- 17.09.2012: stedenbouwkundige vergunning voor het rooien van 3 bomen.
- 15.10.2012: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een paardenstal met vrije uitloop, hiertegen werd in beroep gegaan bij de bestendige deputatie
- 17.01.2013: stedenbouwkundige vergunning in graad van beroep voor het bouwen van een paardenstal met vrije uitloopt."

2.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen' gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 augustus 2013 tot en met 10 september 2013, worden twee bezwaarschriften ingediend door de huidige verzoekende partij.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert op 28 augustus 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen verleent op 30 oktober 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij.

Onder meer de verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 10 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 11 februari 2014 beslist de verwerende partij op 13 februari 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

3.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 april 2014 bij de Raad de vernietiging van deze beslissing. Met een arrest van 16 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1440 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 13 februari 2014 omdat de verwerende partij niet op afdoende wijze de volwaardigheid en dus de leefbaarheid van het bedrijf, zoals vereist door artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) heeft onderzocht. De Raad stelde hierbij vast dat de verwerende partij wel in redelijkheid kon oordelen dat de aanvraag kadert binnen een para-agrarische bedrijvigheid op de site.

4.

Na dit vernietigingsarrest wordt de administratieve beroepsprocedure hernomen.

De tweede tussenkomende partij dient nog een nota met geïnventariseerd stukkenbundel in op 11 januari 2017.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2017 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en overeenkomstig de door het college van burgemeester en schepenen gestelde voorwaarden, met schrapping van de voorwaarde het advies van het Departement Landbouw en Visserij, na te leven.

Na de hoorzitting van 17 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 februari 2018 ontvankelijk en verleent overeenkomstig de in rood aangepaste plannen, en overeenkomstig de door het college van burgemeester en schepenen gestelde voorwaarden met schrapping van de voorwaarde het advies van het Departement Landbouw en Visserij na te leven, de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 12 januari 2017 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering (...)

8. ARREST RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

Bij arrest van 16 augustus 2016 heeft de Raad de deputatiebeslissing van 13 februari 2014 vernietigd.

De raad oordeelt in dit arrest (samengevat) het volgende:

Er dient worden geoordeeld dat de verwerende partij ten tijde van het nemen van haar beslissing niet met draagkrachtige motieven heeft geoordeeld dat de gevraagde bedrijfswoning integrerend deel uitmaakt van een leefbaar para-agrarisch bedrijf.

Deputatie dient een nieuwe beslissing te nemen, mits inachtnaam van de bepalingen van het arrest.

(...)

12. BEOORDELING NA ARREST RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Het onderste gedeelte van het perceel is gelegen in het goedgekeurde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Retentiezone Kaartsebeek' te Brasschaat en Kapellen dd. 4 augustus 2009. De plaats waar men de woning wenst herop te richten is buiten het PRUP gelegen. De bestemming, van het gewestplan is bijgevolg van toepassing bij de beoordeling van de aanvraag.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

(...)

De aanvraag betreft het oprichten van een conciërgewoning/exploitantenwoning bij een bezigheidstehuis voor andersvaliden.

Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Het advies van de administratie bevoegd voor landbouw is richtinggevend voor de beoordeling van dit inhoudelijke-landbouwkundige aspect.

Voor de gebouwen op het terrein zijn in het verleden verscheidene bouwvergunningen afgeleverd. De aanwezige woning is van voor 1967 aanwezig en werd destijds vergund als een tehuis voor jongens. Sinds 1983 is er landbouwactiviteit aanwezig. De gebouwen op het perceel hebben steeds gefungeerd als kinderboerderij hetgeen een niet grondgebonden para-agrarische activiteit is. Een kinderboerderij is in hoofdzaak het houden en kweken van vee (koeien, varkens, paarden) en klein vee (konijnen, geiten, schapen) en koppelt hieraan educatie omtrent de dieren zelf maar ook de zorg voor dieren. Deze activiteit sluit voldoende aan en is voldoende afgestemd op landbouw in de "ruime zin". Het houden van vee en klein vee is dan ook eigen aan het agrarische gebied in die zin dat men noodzakelijkerwijs dient te beschikken over graasweide en schuilhokken, stallingen. Dit zijn allen elementen die het agrarische gebied karakteriseren.

Het gaat hier niet om een activiteit met winstoogmerk (beroepslandbouw) maar de activiteiten op zich zijn eigen aan de landbouw. Momenteel zijn de activiteiten hoofdzakelijk dezelfde als voorheen maar onder de vorm van een bezigheidstehuis. Onder andere volgende elementen zijn aanwezig: moestuin, serre, kippenhok, varkensstal, paardenstal en boomgaard. Dit zijn allen landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten (zorg voor de dieren en het bewerken van het land) met dien verstande dat deze nu worden uitgeoefend door andersvaliden. De activiteiten worden dan ook gekoppeld aan het algemene nut.

Het bezigheidstehuis is gelet op de landbouwactiviteiten en aan de landbouw verwante activiteiten dan ook in overeenstemming met de gewestplanbestemming (para-agrarisch). Het is duidelijk dat aan de para-agrarische bedrijven dezelfde minimum eisen dienen gesteld te worden als aan de agrarische bedrijven, namelijk: (...)

- a) de aanvrager is de exploitant, of minstens dient de exploitatie van het bedrijf een substantieel onderdeel uit te maken van de beroepsbezigheden van de aanvrager;*
- b) het moet gaan om een werkelijke en volwaardige bedrijfsexploitatie. De omvang, het aantal arbeidsplaatsen e.d.m. kunnen belangrijke aanwijzingen zijn omtrent de werkelijke bedoeling van de aanvrager, zeker wanneer de bouwvergunning niet (enkel) een bedrijfsgebouw voor een para-agrarische onderneming betreft maar wel een exploitantenwoning. In het bijzonder moet dan worden onderzocht of de aanvraag voor een para-agrarische onderneming geen voorwendsel is om een gebouw met een residentiële of andere zonevreemde bestemming vergund te krijgen in het agrarisch gebied.*

- c) *het gebouwencomplex dient één geheel te vormen, zo dienen onder meer alle gebouwen aan dezelfde kant van de openbare weg ingeplant te worden. Het is duidelijk dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, exploitant of bedrijfsleider) van dit para-agrarisch bedrijf op de site moet kunnen wonen. De nodige woongelegenheden daartoe kan dan ook worden opgericht. Het bedrijf zorgt voor een tewerkstelling van 25 personeelsleden. Mede gelet op de omvang van de bestaande inrichting, kan men stellen dat het een volwaardig bedrijf betreft. Het gebouw wordt voldoende geïntegreerd in de bestaande omgeving.*

Het begrip 'leefbaar bedrijf' heeft een stedenbouwkundige en geen economische betekenis.

Het Inrichtingsbesluit is niet gericht op de organisatie van of het toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid, maar wel op de uitvoering en de toepassing van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening, die betrekking heeft op de ordening van het grondgebied en de indeling ervan. Het begrip leefbaar bedrijf dient hierbij te worden begrepen in de zin van een werkelijke, volwaardige landbouwexploitatie.

Aan de hand van de bouwplannen moet worden nagegaan of het in de ontworpen bouwwerken onder te brengen bedrijf geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet beantwoordt aan de bestemming agrarisch gebied en bijgevolg in dergelijk gebied niet thuishoort, zoals bijvoorbeeld een hotel of een gewone camping.

De vergunningverlenende overheid moet onderzoeken of de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt werkelijk betrekking heeft op een landbouwbedrijf of er redelijkerwijze kan worden aangenomen dat de bouwwerken, waarvoor een vergunning gevraagd wordt, wel degelijk een landbouwbestemming hebben.

Omgekeerd moet de vergunningverlenende overheid op basis van de beschikbare gegevens onderzoeken of de aanvraag geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet thuishoort in agrarisch gebied.

Uit onderstaande gegevens kan men besluiten dat het een leefbaar bedrijf betreft:

- *VZW De Ronde beschikt over een landbouw exploitatienummer: 011.024.038-85*
- *De VZW exploiteert effectief ter plaatse. Door de aanvrager wordt een Inventaris gevoegd van de veehouderij op datum 31 december 2012 (vlottende activa) . Bovendien wordt de exploitatierekening van de boerderij bijgevoegd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een agrarische activiteit.*
- *Verder kan gewezen worden op volgende beslagnummers via dierengezondheidszorg/veeportaal: (hier worden alle in- en uitkomende dieren in geregistreerd waardoor de overheid de bezetting en productie nauwkeurig kan opvolgen):*
 - BE10014199-0101: runderen*
 - BE10014199-0201: varkens*
 - BE10014199-0501: schapen*
 - BE10014199-0601: geiten*
- *Gemiddelde dierlijke en plantaardige producties op een rij worden gezet, blijkt dat wel degelijk sprake is van een volwaardige agrarische activiteit op de site:*

- Document "Exploitatie kost-opbrengst Meander" werd bijgebracht, waaruit af te leiden valt dat de opbrengst van boekhoudjaar 2016: 43.254,71 euro bedraagt.
- *Dierlijke productie:*
 - Mestvarkens: 9 mestvarkens/jaar met een gemiddeld slachtgewicht van 100kg/varken
 - 60 mestkippen met een gemiddeld slachtgewicht van 2,4kg/kip
 - Bio scharreleieren: productie 10.500 eieren per jaar
 - Vleeskonijnen: productie 120 jongen per jaar aan een gewicht van 2,1kg/ vleeskonijn
 - Slachtkalveren: 1 per jaar 350 kg gemiddeld slachtgewicht
 - Kweekprogramma ezels: 1/jaar voor verkoop
 - Kweekprogramma paarden: 1/jaar voor verkoop
 - Melkgeiten 2 stuks: 2000 kg melk/ jaar (gemiddelde productie van 1000 kg/geit)
- *Moestuin (bio):*
 - Bonen: 229 kg
 - Pastinaak: 19,50 kg
 - Peterselie: 12kg
 - Knolselder: 112 stuks
 - Rode biet: 60 kg
 - Venkel: 20,50 kg
 - Radijs: 990 stuks
 - Sla: 127 stuks
 - Kervel: 36,50 kg
 - Spinazie: 76,80 kg
 - Kolen (rood/wit/savooi): 65 stuks
 - Selder: 40 stuks
 - Andijvie: 70 stuks
 - Erwtten: 9,10 kg
 - Ajuin: 68 kg
 - Courgette: 786,15 kg
 - Tomaten: 450 kg
 - Spruiten: 7 kg
 - Pompoen: 350 kg
 - Warmoes: 91 kg
 - Paprika: 27 kg
 - Komkommers: 49 stuks
 - Prei: 15 kg
 - Aubergine: 4,80 kg
 - Witloof: 23 kg
 - Schorseneren: 7 kg
 - Aardappelen: 35 kg
 - Kruiden (bieslook/basilicum, dille, koriander): 3 kg
- *Fruit:*
 - Walnoten: 130kg noten/jaar
 - Appelen: 90 kg
 - Pruim: 50 kg

- Peer: 15 kg
- Braambessen: 12 kg
- Rabarber: 50 kg
- Hazelnoot: 2 kg
- Meloen: 6 stuks
- Aardbeien: 6 kg

- Landbouwgewassen:

- 2,76 ha tijdelijk grasland als hooiweide
- 350 pakken hooi per jaar gewonnen
- Rest van de tijd, graasweide voor de dieren

Tevens dient er op gewezen te worden dat vzw De Rotonde een VZW betreft, waarbij in hoofdzaak geen winst wordt nagestreefd. Bijkomend worden de groenten en gewassen grotendeels gekweekt voor eigen verbruik, binnen de VZW.

Op 18 juni 2007 werd er door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 tijdelijke containers, te gebruiken als berging. In de vergunning werd toen reeds als voorwaarde opgelegd dat deze containers uiterlijk tegen 31 december 2011 verwijderd moesten worden. In de vergunning afgeleverd door de Bestendige Deputatie dd. 17 januari 2013 werd opgelegd dat de containers uiterlijk tegen 1 september 2013 verwijderd dienden te worden. Volgens de ingediende plannen zijn deze containers nog aanwezig (zie inplantingsplan). De plannen werden weliswaar ingediend voor 1 september 2013. De containerlokalen worden uit de vergunning geschrapt.

Er wordt aangehaald dat er geen sprake is van een voldoende uitgeruste weg, het betreft een servitudeweg. Het uitvoeringsbesluit aangaande de minimale weguitrusting dd. 15.12.06 (en latere wijzigingen) bepaalt echter in art. 3 volgende: 'De eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hebben geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.'

De toegang tot de woning sluit wel degelijk aan op een voldoende uitgeruste weg.

Bijkomend dienen volgende adviezen strikt te worden nageleefd: het advies van 10 september 2013 van de brandweer, het advies van 26 augustus 2013 van het centrum voor toegankelijkheid en het advies van 6 september 2013 van de milieudienst.

Watertoets

(...)

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

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. (...) Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het perceel bevindt zich in een vrij open, groen gebied met enkele zonevreemde woningen en een veehouderij op +/- 300m afstand. Aan de overzijde van de Holleweg, bevinden zich allemaal woningen. Achter het betreffende perceel is open agrarisch gebied.

Sterrenhuis vzw, een bezigheidstehuis en dagverblijf voor volwassen mentaal gehandicapten, dat hier aan tuinbouw en veeteelt doet als zinvolle activiteit met en door gehandicapten. Hierbij werd eveneens een vergunning afgeleverd tot het inrichten van een landbouwuitleiding met bijhorigheden.

Aangezien er permanent iemand aanwezig moet zijn op de boerderij, is de noodzaak groot om hier een exploitatiewoning op te richten. Het beheer van de dieren, het voederen, het onthaal van de bezoekers, leveranciers, veeartsen,... daarnaast ook enkele praktische zaken zoals het openen van gebouwen, brandveiligheid,... maakt dit noodzakelijk. Aan de woning wordt ook een bureau voorzien, die dienst doet voor het Meanderproject, het administratief centrum voor de boerderij, landbouw en meanderactiviteiten.

Het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid van 21 naar 32 plaatsen, alsook de ruimte voor de fietsen wordt vergroot. Het is belangrijk dat het parkeren op eigen terrein wordt voorzien. In deze landelijke omgeving is het afwentelen van de voertuigen op het openbaar domein immers allerm minst wenselijk. Het is daarentegen wel evident dat bezoekers van deze zorgboerderij over parkeermogelijkheden kunnen beschikken. In overeenstemming met het advies van de groendienst, dienen er 2 parkeerplaatsen te worden geschrapt in functie van het behoud van de kastanjeboom. Het voorzien van 30 parkeerplaatsen, gelet op de omvang en aard van de zorgboerderij is hier aanvaardbaar. Er wordt niet meer verharding voorzien, dan bij een ander landbouwbedrijf. Het uitbreiden van de fietsenstalling zorgt er bovendien voor dat meerdere de fiets als alternatief vervoersmiddel gaan gebruiken.

Het huidige gebouw is te groot en sterk verouderd.

Door de gebouwen te centraliseren aan de inkom van de site, wordt er centraal een open ruimte behouden. De nieuwe woning wordt iets meer naar achter opgericht, ten opzichte van de bestaande woning en wordt dus meer geïntegreerd bij de bestaande bedrijfsgebouwen. De inplanting van de nieuwe woning overlapt wel nog voor een groot deel de huidige inplanting. De afstanden tot de perceelsgrenzen worden vergroot. De woning wordt noord-zuid georiënteerd, zodat er volgens het massief passief principe kan gewerkt worden.

Men kan stellen dat de nieuwe woning compacter is, de footprint van de bestaande woning wordt verkleind van 210m² naar 148m² en het volume wordt beperkt tot 907,45m³.

Er wordt verwezen naar het verzwaren van een erfdienstbaarheid. Erfdienstbaarheden hebben echter betrekking op burgerrechtelijke aspecten, waarover deputatie geen uitspraak kan doen. Hiervoor dient men zich te richten tot de burgerlijke rechtbank.

Beroeper haalt aan dat het college en de provincie betrokken zijn bij het project 'De Meander', waardoor het ganse dossier een 'positieve invloed' zou hebben. Dit betreft echter een aannname van de beroeper. Het betreft bovendien geen stedenbouwkundig aspect.

Er wordt verwezen naar bijkomende hinder voor de burens, o.a. door nachtlawaai en feestjes. De aanvraag handelt over een eengezinswoning. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat er bijkomende lawaaihinder al worden veroorzaakt voor de burens. Bovendien dient uiteraard steeds de normen aangaande nachtlawaai e.d. gerespecteerd te worden. Indien er hinder zou zijn, kan men steeds een PV laten opmaken door de bevoegde instanties.

De dichtstbij zijnde veehouderij bevindt zich op 300m van de aanvraag. Men kan stellen dat de hinder, gelet op de afstand,

Het ontbreken van een milieuvergunning belet het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning niet.

BESLUIT

*Artikel 1 — Het beroep van (...) wordt niet ingewilligd.
Het beroep van (...), wordt niet ingewilligd.*

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en overeenkomstig de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Kapellen d.d.04/11/2013, met schrapping van de voorwaarde dat het advies van het Departement Landbouw en Visserij dient te worden nageleefd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij vordert samen met de heren Jan STEVENS en Guy VAN LOON met een aangetekende brief van 6 april 2017 ook nog de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 januari 2017 waarbij, onder voorwaarden, aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een open paardenstal op het perceel. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0550/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het (actueel) belang van de eerste tussenkomende partij en de hoedanigheid en de procesbevoegdheid van de tweede tussenkomende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partijen stellen dat ze (zonder onderscheid) overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO als 'aanvragers' van de vergunning van rechtswege belanghebbenden zijn. Ze wijzen

tevens op de beschikking van de Raad van 31 juli 2017 die hen toelaat in de debatten tussen te komen.

2.

De verzoekende partij betwist de ontvankelijkheid van de tussenkomst in hoofde van de eerste tussenkomende partij omdat geen beslissing van de raad van bestuur voorligt voor het indienen ervan. Ze verwijst bovendien naar een brief van de tweede tussenkomende partij gericht aan de Raad waarin gemeld wordt dat de heer Boven de voormalige directeur was maar reeds jaren uit dienst is. Minstens ontbreekt dus in hoofde van de eerste tussenkomende partij een actueel belang, zelfs al staat vast dat hij in 2013 het aanvraagdossier formeel namens de tweede tussenkomende partij heeft ingediend.

Verwijzende naar artikel 3 Procedurebesluit betwist de verzoekende partij de procesbevoegdheid van de tweede tussenkomende partij bij gebrek aan een rechtsgeldige beslissing van het bevoegde orgaan om in rechte te treden. Verder stelt ze het mandaat van de advocaten van de tussenkomende partijen ook in vraag aangezien deze blijkbaar nog optreden tengevolge van een opdracht van de eerste tussenkomende partij, gegeven in 2014, terwijl deze geen enkele band meer heeft met de tweede tussenkomende partij.

3.

De tussenkomende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij met haar exceptie klaarblijkelijk het mandaat van haar raadslieden betwist. Ze stellen dat deze exceptie moet verworpen worden omdat de verzoekende partij geen enkel stuk bijbrengt waaruit zou kunnen afgeleid worden dat een mandaat zou ontbreken. Aangezien de exceptie op loutere beweringen berust, zien de tussenkomende partijen zich niet genoodzaakt om er verder op in te gaan.

Beoordeling door de Raad

1.

De ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst, en meer in het bijzonder wat betreft het belang van de tussenkomende partijen en de hoedanigheid en dus de procesbevoegdheid ervan, betreft de openbare orde en behoort desnoods ambtshalve door de Raad te worden onderzocht.

2.

Er kan redelijkerwijze niet worden betwist dat de eerste tussenkomende in 2013 de aanvraag heeft ingediend namens de tweede tussenkomende partij. Welke functie de eerste tussenkomende partij had is daarbij onbelangrijk.

Van belang is wel het gegeven dat de aanvraag werd ingediend namens de tweede tussenkomende partij, die als juridische aanvrager moet beschouwd worden. De eerste tussenkomende partij was daarbij slechts de vertegenwoordiger van de aanvrager en heeft de aanvraag dus niet in eigen naam ingediend. Om over het rechtens vereiste belang als aanvrager te beschikken is vereist dat de partij die zich op dergelijk belang beroept, de werkelijke aanvrager van de vergunning is. Dit houdt in dat deze niet enkel formeel de aanvraag indient maar dat deze ook blijk geeft van een intentioneel element, te weten de bedoeling om als vergunningaanvrager op te treden.

De tweede tussenkomende partij betwist niet dat de eerste tussenkomende haar vroegere directeur was noch dat die nu niet meer in dienst is. Hiermee bevestigt ze eigenlijk dat de eerste

tussenkommende partij geen enkele intentionele band (meer) vertoont met de bestreden beslissing. Dit op zich is voldoende om het actueel belang aan de eerste tussenkommende partij te ontzeggen.

De Raad stelt bovendien ook vast dat, aansluitend bij de duidelijke vermelding in het aanvraagformulier, het college van burgemeester en schepenen (alleen) de vzw ROTONDE als (enige) 'aanvrager' vermeldt bij de opening en de sluiting van het openbaar onderzoek en in zijn vergunningsbeslissing. Ook de door de verwerende partij in graad van beroep genomen en thans bestreden (herstel)beslissing duidt als aanvrager alleen de tweede tussenkommende partij aan.

De Raad merkt hierbij ten overvloede op dat uit de beschikking tot tussenkomst in de debatten geen uitspraken over het rechtens vereiste belang kunnen afgeleid worden. Dergelijke beschikking verleent enkel toelating om in de debatten tussen te komen zonder een definitieve uitspraak te doen over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.

3.

3.1

De verzoekende partij betwist ook de procesbevoegdheid van de tweede tussenkommende partij. Het is niet volledig duidelijk of de verzoekende partij enkel de afwezigheid van een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden betwist, dan wel het rechtsgeldige mandaat van de advocaten van de tweede tussenkommende partij.

Artikel 60 Procedurebesluit bepaalt dat de tussenkommende partij, indien ze een rechtspersoon is en geen raadsman heeft die advocaat is, bij het verzoekschrift tot tussenkomst een afschrift van de geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van de organen moet voegen. In de omgekeerde situatie betekent dit dat, indien de tussenkommende partij een rechtspersoon is, vertegenwoordigd door een advocaat, deze niet langer het bewijs moet voorleggen dat het bevoegd orgaan van deze rechtspersoon rechtsgeldig heeft beslist om op te treden.

Artikel 3 Procedurebesluit voorziet dat een raadsman, die advocaat is, als gevolmachtigde optreedt, zonder daarvoor een volmacht te moeten voorleggen. Behalve in het geval bewijs van het tegendeel wordt de advocaat immers vermoed te zijn gemandateerd door de (rechts)persoon die hij vertegenwoordigt.

Uit voormelde bepalingen volgt dat de tweede tussenkommende partij, die een rechtspersoon is en vertegenwoordigd door een raadsman bij het indienen van het verzoek tot tussenkomst, geen afschrift van de geldende en gecoördineerde statuten, van de akte van aanstelling van haar organen en van de beslissing om in rechte te treden, meer moet voegen en dat deze raadsman over een *mandaat ad litem* beschikt, niet alleen om het verzoek in te dienen, dan wel om alle procedurehandelingen te stellen. Dit alles doet géén afbreuk aan de formele vereisten die gesteld worden aan de beslissing om in rechte te treden. Deze laatste vereisten zijn dan evenwel een interne aangelegenheid en slechts wanneer de beslissings- en of vertegenwoordigingsbevoegdheid wordt betwist, zal de Raad hierover dienen te oordelen.

3.2

In haar exceptie beperkt de verzoekende partij zich enerzijds tot het stellen dat geen bewijs voorligt van een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden, anderzijds lijkt ze ook het mandaat van de optredende advocaten te betwisten. Voor dit laatste verwijzen ze naar een brief van 7 juni 2017 gericht aan de Raad waarin de VZW Rotonde meedeelt dat de briefwisseling mag gericht worden aan de directeur 'X', met melding dat de heer Boven al enkele jaren uit dienst is.

Het eerste onderdeel van de exceptie is ongegrond. De Raad stelt vast dat het verzoek tot tussenkomst, enkel geldig ingediend namens de tweede tussenkomende partij, is ingesteld door een raadsman zodat het bewijs dat het bevoegd orgaan van de rechtspersoon rechtsgeldig heeft beslist om in rechte te treden, niet moet voorgelegd worden. Uit de exceptie kan niet afgeleid worden dat de verzoekende partij vraagt om de beslissing om in rechte te treden voor te leggen, noch dat ze betwist dat de beslissing om in rechte te treden genomen zou zijn door daartoe bevoegde organen.

Het tweede onderdeel van de exceptie betreft het *mandaat ad litem*. Dit mandaat houdt in dat advocaten rechtsgeldig kunnen optreden en proceshandelingen stellen zonder dat ze daarvoor een machtiging of een aanstellingsbesluit moeten voorleggen. Dit vermoeden van een regelmatig mandaat, door de decreetgever ingebouwd in artikel 3 Procedurebesluit, is weliswaar een weerlegbaar vermoeden, maar de bewijslast rust bij diegene die dit betwist en niet bij de optredende advocaat.

De Raad merkt hier op dat de aanstellings- of vertegenwoordigingsbevoegdheid van een raadsman geen uitstaans heeft met de beslissingsbevoegdheid van de rechtspersoon om in rechte te treden en de wijze waarop het bestuur de betrokken rechtspersoon kan vertegenwoordigen.

De verzoekende partij ontkent eigenlijk alleen het bestaan van een rechtsgeldig mandaat aan de advocaten en leidt dit uitsluitend af uit de vermelde brief van 7 juni 2017.

Uit de bedoelde brief van 7 juni 2017 kan niet afgeleid worden dat de VZW Ronde haar mandaat aan haar raadsleden zou intrekken. Uit deze brief blijkt enkel dat de tweede tussenkomende partij een nieuwe contactpersoon voorstelt.

Waar de exceptie van de verzoekende partij draait rond het rechtsgeldig mandaat aan de optredende raadsleden van de tussenkomende partij, is het van geen verder belang de situatie van de heer BOVEN te schetsen. De Raad heeft onder randnummer geoordeeld dat de tussenkomst van de heer Guy BOVEN onontvankelijk is. De verzoekende partij toont met de brief van 7 juni 2017 geenszins aan dat het *mandaat ad litem* van de optredende raadsleden voor de tweede tussenkomende partij in twijfel zou moeten getrokken worden.

Het verzoek tot tussenkomst in hoofde van de tweede tussenkomende partij is dan ook onontvankelijk.

4.

Met de 'tussenkomende partij' wordt vanaf onderdeel V van dit arrest enkel nog de aanvankelijk tweede tussenkomende partij bedoeld.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij werpt op dat, wanneer het verzoekschrift door de Raad ontvangen is op maandag 3 april 2017, ze de tijdigheid van het beroep niet betwist.

De Raad merkt op dat voor de berekening van de beroepstermijn niet de datum van ontvangst van het verzoekschrift op de Raad van belang is, maar wel de datum waarop het verzoekschrift

aangetekend werd verzonden. Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig, met een aangetekende brief van 1 april 2017, is ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Het belang van de verzoekende partij wordt niet betwist. Uit het dossier blijkt dat de vordering regelmatig werd ingesteld. Er worden hierover geen excepties opgeworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep - Koppeling stedenbouwkundige- en milieuvergunning

Aangezien de ontvankelijkheid van het beroep een aspect van openbare orde is, stelt de Raad ter zitting ambtshalve de vraag naar de ontvankelijkheid van de vordering wat het voorwerp betreft. De verzoekende partij voegde bij haar wederantwoordnota immers een arrest van de Raad van State van 22 februari 2018 (nr. 240.775) waarbij de aan de tussenkomende partij verleende milieuvergunning van 8 oktober 2015 voor het exploiteren van een zorgboerderij en paardenhouderij, werd vernietigd.

Voorafgaand aan de zitting werden de partijen op de hoogte gebracht van deze ambtshalve vraag, zodat ze hierover op de zitting tegenspraak konden voeren en meer bepaald standpunt konden innemen over de eventuele impact van het arrest op het hangende beroep.

Standpunt van de partijen

Geen van de procespartijen heeft schriftelijk gereageerd, maar op de zitting stellen ze wel dat er nog geen nieuwe beslissing over de milieuvergunningsaanvraag werd genomen. Ze zijn het er ook over eens dat het vernietigingsarrest van de Raad van State geen impact heeft omdat de koppelingsregeling tussen de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning volgend uit artikel 4.5.1, §2, lid 3 VCRO en artikel 5 van het Milieuvergunningsdecreet alleen speelt in het geval van een 'definitieve weigering' van de milieuvergunning en die is er niet.

Beoordeling door de Raad

1.

De vernietiging van de door de verwerende partij verleende milieuvergunning voor het exploiteren van een zorgboerderij en paardenhouderij door de vzw ROTONDE betekent alleszins niet dat de in eerste aanleg verleende milieuvergunning van 11 mei 2015 haar rechtskracht herneemt.

Gelet op het devolutief karakter van het beroep is de vernietigde beslissing in de plaats gekomen van die van het college van burgemeester en schepenen en zal de verwerende partij zich in heroverweging opnieuw over het administratief beroep moeten uitspreken, tenzij wanneer de aanvrager zijn vergunningsaanvraag zou intrekken met het oog op het indienen van een nieuwe milieuvergunningsaanvraag, in welk geval het beroep tegen de op 11 mei 2015 in eerste aanleg genomen milieuvergunningsbeslissing zonder voorwerp zou worden.

Er is echter geen sprake van een eventuele intrekking van de milieuvergunningsaanvraag aangezien de raadsman van de verzoekende partij ter zitting nog een brief van 7 maart 2018 neerlegt waaruit blijkt dat de deputatie van de provincieraad van Antwerpen haar adviesronde herneemt, met inbegrip van een advies van de provinciale milieuvergunningscommissie (PMVC).

Een eveneens ter zitting nog neergelegde brief van 14 mei 2018 toont ook aan dat de PMVC op 29 mei 2018 het dossier bespreekt, met een door de verzoekende partij gevraagde hoorzitting.

2.

Uit deze feitelijke bijkomende gegevens blijkt dus dat er nog geen sprake is van een definitieve weigering van de milieuvergunning. De mogelijkheid dat de tussenkomenende partij naar aanleiding van de heroverweging alsnog een milieuvergunning bekomt, bestaat wel degelijk.

De koppelingsregeling speelt alleen in het geval er een 'definitieve weigering' van de milieuvergunning is. Alleen dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege, wat het beroep ertegen doelloos maakt.

Er is slechts sprake van een definitieve weigering van de milieuvergunning wanneer de termijn om administratief beroep in stellen, zoals bepaald in artikel 23 van het Milieuvergunningsdecreet, verstreken is of wanneer de vergunningverlenende overheid de milieuvergunning na administratief beroep heeft geweigerd. Alleen dan is er op definitieve en onherroepelijke wijze een einde gemaakt aan de administratieve vergunningsprocedure.

Aangezien de verwerende partij de milieuvergunning na administratief beroep heeft verleend op 8 oktober 2015, is er geen sprake van een 'definitieve weigering' en speelt de koppelingsregeling dus niet. De vordering tot vernietiging van de bestreden stedenbouwkundige vergunningsbeslissing is dan ook niet zonder voorwerp geworden en op dat vlak dus nog steeds ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste, vierde en vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

Met een eerste middel roept de verzoekende partij machtsoverschrijding en de afwezigheid van wettige motieven in en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van artikel 4.7.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en de hoorplicht. Ze verduidelijkt dat dit middel betrekking heeft op de niet verantwoording van de exploitatiewoning en de schending van de hoorplicht.

Verwijzend naar het vernietigingsarrest van 16 augustus 2016 (nummer RvVb/A/1516/1440), stelt de verzoekende partij vast dat nog steeds niet onderzocht is of de exploitantenwoning in functie van de aanwezige para-agrarische activiteit te verantwoorden is, minstens blijkt dat volgens haar niet uit de motivering van de herstelbeslissing die op dat punt bijna identiek is aan de motivering van de vernietigde vergunning van 13 februari 2014. De verzoekende partij vergelijkt vervolgens de vernietigde vergunning van 13 februari 2014 met de bestreden beslissing.

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij het behoud in de herstelbeslissing van het motief van de '*tewerkstelling van 25 personen*' aan, terwijl dat met het vernietigingsarrest niet afdoende is geacht omdat niet duidelijk is of die personen meewerken aan de agrarische activiteiten.

De verzoekende partij werpt terzake nog op dat de personen van de zogenaamde zorgboerderij volgens de door het college van burgemeester en schepenen op 11 mei 2015 verleende milieuvergunning *'terecht komen op het vogelopvangcentrum'*. De personeelsleden en bezoekers van de vzw nemen volgens de verzoekende partij dus deel aan de activiteiten van dat centrum, wat volgens haar niet past in agrarisch gebied.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij vast dat de herstelbeslissing niets nieuws aanbrengt om de exploitantenwoning/conciërgewoning in functie van de zogenaamd aanwezige para-agrarische activiteiten te verantwoorden, zodat de motivering op dat vlak 'onzorgvuldig' en 'niet-draagkrachtig' blijft.

Een derde onderdeel gaat specifiek over de schending van de zorgvuldigheidsplicht en de hoorplicht waar de herstelbeslissing volgens de verzoekende partij genomen is op basis van een niet-actuele inventaris van 31 december 2012 omtrent de veehouderij, respectievelijk gegevens voor het boekjaar 2016 die de verzoekende partij niet bekend waren op het ogenblik van de (tweede) hoorzitting van 31 januari 2017 en die ook niet vermeld staan in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omdat ze pas na de hoorzitting, op 2 februari 2017 zijn meegedeeld geweest.

In een vierde onderdeel stelt de verzoekende partij nog dat het voorgehouden *'24/24u-toezicht'* niet met de werkelijkheid strookt daar de herstelbeslissing zowel van de bestaande, al geruime tijd leegstaande woning spreekt, terwijl de activiteiten gewoon doorgaan, als van een 'bezigheidstehuis/dagverblijf', wat geen nachttoezicht veronderstelt.

Er is volgens de verzoekende partij ook geen nachttoezicht nodig voor de moestuin, het houden van 9 mestvarkens, een aantal kippen, geiten en vleeskonijnen, noch voor het (zonder registratie en mutatie-formulier) kweken van ezels en voor het (zonder BTW-nummer en zonder (geldige) registratie in de centrale gegevensbank van de vzw Belgische Confederatie van het Paard) fokken van paarden.

Hetzelfde geldt voor het winkeltje in levensmiddelen dat als 'commerciële activiteit' volgens de verzoekende partij niet eens toegestaan is in agrarisch gebied. Ze verwijst daarvoor naar haar vijfde middel.

De verzoekende partij merkt ook op dat de volgens de exploitatierekening essentiële inkomst van paarden ook niet het fokken als dusdanig betreft, maar wel het resultaat is van recreatieve activiteiten, zoals het organiseren van een ponykamp, wat trouwens ook geen permanent toezicht vergt.

De door de verwerende partij herhaalde vaststelling dat de zorginstelling van algemeen belang is, doet er volgens de verzoekende partij niet toe en is volgens haar overigens onwettig aangezien artikel 20 Inrichtingsbesluit is opgeheven bij artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2012 (BS van 13 augustus 2012) dat volgens haar primeert op de in de bestreden beslissing aangehaalde omzendbrief van 8 juli 1997.

1.2

In het vierde middel roept de verzoekende partij machtsoverschrijding en de afwezigheid van wettige motieven in en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de hoorplicht, de schending van de formele motiveringsplicht en van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet. Ze verduidelijkt dat dit middel betrekking heeft op de schrapping van de voorwaarde tot naleving van het advies van het Departement Landbouw en Visserij.

Verwijzend naar de overname in de bestreden beslissing in samengevatte vorm van het besluit van het college van burgemeester en schepenen dat aan de vergunning de voorwaarde koppelt van de naleving van het advies van het Departement Landbouw en Visserij, stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij geen uitleg geeft over het hoe en waarom die voorwaarde wordt geschrapt, terwijl de regels van zonevreemdheid nochtans van openbare orde zijn.

1.3

Met een vijfde middel roept de verzoekende partij machtsoverschrijding en de afwezigheid van wettige motieven in, de schending van de artikelen 4.3.1, 4.3.5 en 4.7.21 VCRO, van het Inrichtingsbesluit, van de regel "*patere legem quam ipse fecisti*", van het koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen, van artikel 4.7.15 VCRO, van de hoorplicht, de zorgvuldigheidsplicht en de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet. Ze licht toe dat dit middel betrekking heeft op de vraag naar het para-agrarisch karakter in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Onder verwijzing naar haar administratief beroepschrift stelt de verzoekende partij dat de activiteiten van de tweede tussenkomende partij geen uitstaans hebben met de agrarische bestemming. Ze betwist de door de verwerende partij gegeven kwalificatie 'para-agrarisch', wat wijst op een 'bedrijf met productie en/of dienstverlening aan landbouwbedrijven', terwijl volgens haar de activiteiten geen of minstens toch bijzonder weinig met landbouw te maken hebben, laat staan met productie voor de markt.

De verzoekende partij legt uit dat het gaat over een 'zorginstelling', die volgens de informatiebrochure ook jeugdkampen, milieueducatie... organiseert en dus aan toerisme/recreatie doet. Ze wijst erop dat er events georganiseerd worden met feesttenten en dat de tweede tussenkomende partij landbouwgrond huurt aan prijzen die geen enkele landbouwer aankan. Volgens de verzoekende partij doet de vzw aan detailhandel.

Hooguit sluit de inrichting volgens de verzoekende partij onrechtstreeks aan bij wat met voldoende verbeelding misschien nog net 'para-agrarisch' is, zonder dat zelf te zijn.

De verzoekende partij werpt ook op dat er geen rechtsgeldige exploitatievergunning is. Ze is van oordeel dat er zelfs geen sprake is van een zorgboerderij, aangezien de conformiteit met de VLIF-regeling voor paarden en ezels, aangenomen door het Departement Landbouw en Visserij, niet is onderzocht terwijl de aanwezige gebouwen ook verspreid liggen. De verzoekende partij licht vervolgens de regeling inzake de paardenfokkerij uitvoerig toe.

De verzoekende partij voert tot slot aan dat de herkwalificatie als para-agrarische activiteit niet opgaat aangezien geen erkenning werd verleend door het Departement Welzijn en Volksgezondheid. Ze voegt er nog aan toe dat de criteria uit de omzendbrief van 8 juli 1997 dan ook zonder geldige reden miskend zijn in functie van het algemeen belang.

De bestreden beslissing motiveert volgens de verzoekende partij ook niet waarom de woning een 'voor het bedrijf noodzakelijk gebouw' is.

2.

2.1

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel vooreerst dat er ingevolge de vernietigingsarresten van de Raad in deze en in de samenhangende zaak over de paardenstal geen discussie meer kan bestaan over het 'para-agrarisch karakter' van de zorgboerderij. Ze voegt

hieraan toe dat de arresten niet met een cassatieberoep zijn bestreden en dus gezag van gewijsde hebben.

Over het eerste middelonderdeel stelt de verwerende partij vast dat de verzoekende partij – al dan niet bewust – slechts een beperkt deel van de aanvullende motieven uit de herstelbeslissing opneemt. De verwerende partij citeert ze vervolgens volledig om aan te tonen dat ze geenszins ‘beperkt’ zijn, laat staan identiek aan de motivering uit de vernietigde vergunning van 13 februari 2014.

De verwerende partij beklemtoont tevens verder dat de *‘tewerkstelling van 25 personen’* slechts één van de elementen is waaruit een volwaardig en leefbaar para-agrarisch bedrijf is afgeleid. Ook het landbouwexploitatie nummer, de lijst van vlottende activa, de exploitatierekening, de beslagnummers, de gemiddelde dierlijke en plantaardige producties en het document ‘exploitatie kost-opbrengst’ zijn hiervoor door haar in aanmerking genomen.

De milieuvergunning van 11 mei 2015 waarnaar de verzoekende partij verwijst, is volgens de verwerende partij niet dienstig in te roepen aangezien deze vervangen is door een in graad van administratief beroep verleende vergunning van 8 oktober 2015.

Ten aanzien van het tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij dat de verantwoording van de exploitantenwoning afgeleid is uit de verschillende agrarische activiteiten en de omvang daarvan. Meer concreet gaat het om de in de herstelbeslissing weergegeven omvangrijke ‘dierlijke productie’, naast al eerder aangeduide praktische zaken. Ze verwijst hiervoor naar haar betoog onder het eerste middelonderdeel.

Over het derde middelonderdeel stelt de verwerende partij dat de exploitatierekening 1/1/2012-31/12/2012 en de inventaris 31/12/2016 de verzoekende partij bekend waren vermits ze ook neergelegd zijn geweest ter gelegenheid van het eerste annulatieberoep bij de Raad. De inventaris 31/12/2016 is, ter actualisatie, neergelegd tijdens de hoorzitting waarop ook de raadsman van de verzoekende partij aanwezig was. Die heeft er dus kennis van kunnen nemen, minstens stelt de verwerende partij vast dat die raadsman ter zitting niet aangaf alsnog op het stuk te willen antwoorden of reageren en hij heeft dat ook nadien niet meer gedaan.

Hetzelfde stelt de verwerende partij vast voor wat betreft de op de hoorzitting neergelegde exploitatierekening voor 2016, terwijl uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (waarvan de verzoekende partij kennis had) nochtans bleek dat een verdaging van de uitspraak mogelijk was gezien de erin vermelde uiterste datum van 16 februari 2017 om te beslissen. Minstens toont de verzoekende partij volgens de verwerende partij niet aan dat het document (als actualisatie) tot een nieuwe hoorzitting noopt wegens mogelijke weerslag op de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag en ook in het verzoekschrift ten aanzien van de Raad formuleert de verzoekende partij geen inhoudelijke kritiek op het aanvullend stuk.

Voor het vierde onderdeel verwijst de verwerende partij eerst naar haar uiteenzetting ten aanzien van het tweede onderdeel.

Verder herhaalt ze dat het vernietigingsarrest van 16 augustus 2016 (nummer RvVb/A/1516/1439) in de samenhangende zaak de aard van het bedrijf heeft bepaald en heeft overwogen dat noch het commercieel karakter van sommige activiteiten, noch het recreatief karakter ervan daar afbreuk aan doen zolang er maar een band met de landbouw blijft. Het mogelijks gebrek aan een BTW-nummer als ‘economisch gegeven’ volstaat volgens haar ook niet om te besluiten dat het bedrijf niet meer past in agrarisch gebied.

2.2

De verwerende partij antwoordt op het vierde middel dat de geschrapte voorwaarde te maken heeft met het aan de bestreden beslissing tegengesteld standpunt dat de inrichting zonevreed is. De voorwaarde diende dan ook geschrapt te worden.

2.3

Op het vijfde middel antwoordt de verwerende partij dat de aangevoerde machtsoverschrijding en schending van de artikelen 4.3.5, 4.7.21 en 4.7.15 VCRO en van de regel "*patere legem quam ipse fecisti*" onontvankelijk zijn bij gebrek aan concretisering.

Voor het overige stelt de verwerende partij vast dat de verzoekende partij met dit middel haar standpunten uit het vorige verzoekschrift in verband met de 'noodzaak' van de exploitantenwoning herhaalt, terwijl de Raad met zijn vernietigingsarrest van 16 augustus 2016 al geoordeeld heeft dat de voorwaarde van het 'voor het bedrijf noodzakelijk gebouw' niet geldt voor de exploitantenwoning.

De kwalificatie van de zorgboerderij als 'para-agrarisch bedrijf' kan volgens de verwerende partij ook niet langer betwist worden, aangezien uit de repliek van 11 januari 2017 op het administratief beroep blijkt dat de zorgboerderij zeer diverse agrarische activiteiten ter plaatse voor hoofdzakelijk eigen gebruik combineert met zorg. Dit staat ook zo te lezen in de bestreden beslissing en is al aanvaard met beide vernietigingsarresten van 16 augustus 2016 waartegen de verzoekende partij geen cassatieberoep aantekende.

Het VLIF-beoordelingskader voor paarden waaraan de aanvraag volgens de verzoekende partij niet zou voldoen, is volgens de verwerende partij ook niet direct met de exploitatiewoning in verband te brengen en geldt bovendien enkel voor de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, maar niet voor de vergunningverlenende overheid die de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming moet onderzoeken. De regelgeving omtrent de subsidies voor zorgboerderijen waar de tussenkomende partij niet zou onder vallen, is daar (ook volgens het vernietigingsarrest van de Raad) niet dienend voor.

De verwerende partij stelt ook dat het huidige gebrek aan een rechtsgeldige milieuvergunning geen stedenbouwkundige vergunning verhindert. De koppelingsregeling tussen beide vergunningen betekent immers niet dat de ene vergunning moet geweigerd worden of niet kan verleend worden omdat de andere nog niet is toegekend. En het niet in de bestreden beslissing vermeld zijn van de milieuvergunning van 8 oktober 2015 betekent ook niet dat de bestreden beslissing onwettig is.

3.

3.1

De tussenkomende partij voegt aan het verweer inzake het eerste middel toe dat, wanneer de verzoekende partij meerdere bladzijden nodig heeft om kritiek te uiten op de motivering van de bestreden beslissing, dit betekent dat er zeker geen discussie kan bestaan over het feit dat de bestreden beslissing formeel gemotiveerd is.

Verder stelt de tussenkomende partij vast dat de verzoekende partij er wel een geheel eigen lezing van het vernietigingsarrest op nahoudt en dat ze er niet in slaagt aan te tonen dat er sprake is van een kennelijk onredelijke of inhoudelijk onjuiste beoordeling.

En wat betreft de tijdens de hoorzitting neergelegde en uitvoerig besproken stukken, die nog met cijfers van 2016 geactualiseerd zijn, merkt de tussenkomende partij op dat deze na de hoorzitting nog verzonden zijn naar zowel de verwerende partij als de verzoekende partij.

3.2

Met betrekking tot het vierde middel voegt de tussenkomende partij nog toe dat een motivering over het weglaten van het naleven van het advies volstrekt overbodig is en dat de opmerking dat de bepalingen betreffende de zonevreemdheid van openbare orde zijn, in die zin niet relevant is.

3.3

Voor het vijfde middel meent de tussenkomende partij te kunnen volstaan met een verwijzing naar het vernietigingsarrest van de Raad.

4.

4.1

De verzoekende partij houdt in haar wederantwoordnota voor dat het argument van het gezag van gewijsde niet opgaat aangezien de Raad in 2016 geoordeeld heeft op basis van een regelgeving van 2014 en de bestreden beslissing genomen is op grond van de in 2017 toepasselijke wetgeving. Ze voegt er nog aan toe dat ze bovendien geen cassatieberoep kon instellen aangezien ze de vernietiging had bekomen. Maar bovendien stelt de verzoekende partij vast dat er ondertussen aan het perceel van de exploitantenwoning in het CADSYS-systeem een afzonderlijke kadastrale referentie (M59m) is toegekend, zodat de woning wordt afgesplitst in de plaats van 'geïntegreerd'.

In verband met de 'leefbaarheid/volwaardigheid' beklemtoont de verzoekende partij in een 'addendum 2' bij de bespreking van het vijfde middel, met verwijzing naar artikel 4.4.9 VCRO en het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 dat een mogelijke zorgboerderij enkel kan overwogen worden 'bij toepassing van een afwijkingsregeling' als er geen 'beroepslandbouw' is en die is er volgens haar effectief niet.

Raadpleging van de neergelegde balans en de resultatenrekening toont volgens haar ook aan dat de geproduceerde vaste activa slechts een minieme fractie (van 0,3%) van de bedrijfsopbrengsten uitmaken en dus geen substantieel onderdeel van de beroepsbezigheden zijn. Er is volgens de verzoekende partij dan ook geen sprake van 'beroepslandbouw', laat staan van een 'leefbaar' landbouwbedrijf.

Bij gebrek aan een BTW -nummer komt er volgens de verzoekende partij ook niets op de markt: wat geproduceerd wordt, wordt (ook volgens de bestreden beslissing) vooral ter plaatse geconsumeerd en dat betekent volgens de verzoekende partij dat er geen volwaardige beroepslandbouw is.

Meer nog, er is volgens haar zelfs geen zorgboerderij omdat de tussenkomende partij, bij gebrek aan een landbouwbedrijf, geen subsidies ontvangt als land- en tuinbouwer voor de diversificatie naar zorgboerderijactiviteiten.

De verzoekende partij stelt tenslotte dat ze niet meer kon antwoorden op de neergelegde en op 2 februari 2017 meegedeelde cijfers aangezien de bestreden beslissing van diezelfde datum is.

4.2

Verder herhaalt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota dat er sinds 1993 geen geldige exploitatievergunning aanwezig is.

Voor wat betreft het advies van het Departement Landbouw en Visserij verwijst ze naar haar eerste middel en benadrukt ze dat de activiteiten zonevreemd zijn zodat enkel door beroep te doen op artikel 4.4.9 VCRO een afwijking op de bestemming kan verkregen worden.

4.3

De verzoekende partij voegt inzake het vijfde middel nog een aantal algemene bedenkingen toe. Ze wijst er vooreerst op dat ze geen belang had cassatieberoep aan te tekenen tegen de vernietigingsarresten van de Raad die er op haar vorderingen zijn gekomen. Ze stelt ook vast dat artikel 4.4.9 VCRO destijds niet bij de beoordeling werd betrokken.

De verzoekende partij merkt vervolgens op dat de tussenkomen partij, die in de samenhangende zaak voor de paardenstal zelf over een 'creatieve ruimte' spreekt, geen exploitatievergunning en geen paarden-registratie heeft.

Ze verwijst naar het besluit van het schepencollege van 11 mei 2015 inzake de milieuvergunning en stelt dat daaruit duidelijk blijft dat er sprake is van 'permanent recreatieve activiteiten', wat volgens haar in strijd is met de gewestplanbestemming.

Ze wijst in verband met de 'leefbaarheid' van het bedrijf vervolgens nog op het advies van het departement Landbouw en Visserij waarin geoordeeld is dat de inrichting geen volwaardig, leefbaar landbouwbedrijf is, waar de verwerende partij blijkbaar meent van wel door de VLIF-normen buiten toepassing te laten. Zelfs zonder die normen, gaat het volgens de verzoekende partij niet op om van een leefbaar para-agrarisch bedrijf met 25 personeelsleden te spreken waar de vaste activa voor 2016 slechts 45.450 euro bedragen.

5.

5.1

De verwerende partij antwoordt met haar laatste nota dat de verzoekende partij een nieuwe draagwijdte aan het vijfde middel tracht te geven door in de wederantwoordnota plots over artikel 4.4.9 VCRO en het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 te beginnen. Vermits de verzoekende partij niet aantoont waarom ze dat pas nu en niet met het inleidend verzoekschrift doet, moet die uiteenzetting volgens de verwerende partij geweerd worden. Bovendien zijn op de aanvraag enkel de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan van toepassing en niet een (gewestelijk) ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het standpunt van de verzoekende partij in verband met het gezag van gewijsde houdt volgens de verwerende partij ook geen steek vermits artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit, als toepasselijke regelgeving, sedert 2014 niet veranderd is en artikel 4.4.9 VCRO niet op de aanvraag - die volgens de bestreden beslissing en het vernietigingsarrest niet van de bestemmingsvoorschriften afwijkt - van toepassing is.

De afzonderlijke kadastrale referentie voor het perceel van de exploitantenwoning doet er volgens de verwerende partij ook niet toe omdat het kadaster in de eerste plaats een fiscaal instrument is, zonder juridische bewijswaarde voor het stedenbouwkundig statuut van een perceel.

Voor het overige verwijst de verwerende partij naar haar uiteenzetting in de antwoordnota.

5.2

De verwerende partij benadrukt in haar laatste nota nog dat ze geoordeeld heeft dat de aanvraag een exploitantenwoning bij een para-agrarisch bedrijf betreft, wat ook het oordeel was van de Raad met zijn vernietigingsarrest van 16 augustus 2016.

In tegenstelling tot de visie van de verzoekende partij stelt de verwerende partij dat de toepasselijke regelgeving sedert de vernietigingsarresten niet gewijzigd is, zodat de eerder gemaakte beoordeling van het bedrijf ook nu nog geldt, en dat artikel 4.4.9 VCRO alleen van toepassing is

als een aanvraag afwijkt van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, wat niet het geval is.

Ze merkt wel nog op dat de in de wederantwoordnota, op bladzijde 48 afgedrukte foto met als commentaar 'permanente feesttenten', niet meer is dan een loutere momentopname. Er is volgens haar geen sprake van 'permanente' feesttenten.

Voor het overige herneemt ze integraal haar verweer uit haar antwoordnota.

6.

De tussenkomende partij verklaart in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar eerder betoog als integraal herhaald.

Voor het overige merkt ze op dat de verzoekende partij het geweer van schouder tracht te veranderen met argumenten die er niet toe doen, zoals de kadastrale afsplitsing van het perceel waarop de woning komt. Ze benadrukt dat de vraag of de exploitantenwoning een geïntegreerd deel uitmaakt van het bedrijf moet blijken uit de bouwfysische inplanting en moet blijken uit de concrete bedrijfsvoering.

Ze merkt ook op dat de verzoekende partij eigenlijk de kwalificatie van het bedrijf terug ter discussie stelt, terwijl zowel de gemeente Kapellen, de verwerende en de tussenkomende partij als de Raad het erover eens zijn dat het een 'para-agrarisch' bedrijf is.

Ze benadrukt vervolgens dat artikel 4.4.9 VCRO niet in de bestreden beslissing aan bod is gekomen. Aan de verwerende partij werd tot in detail uitgelegd welke landbouwactiviteiten ter plaatse gebeuren (kweek van dieren en teelt van groenten en gewassen). Het feit dat bepaalde taken op de boerderij niet enkel door de boer worden uitgevoerd, maar ook door personen met een beperking, doet geen afbreuk aan het agrarisch karakter.

De tussenkomende partij stelt tenslotte dat op de hoorzitting werd afgesproken dat er nog stukken zouden worden overgemaakt.

Tot slot stelt de tussenkomende partij dat de uitleg van de verzoekende partij over het gebrek aan een cassatieberoep tegen de vernietigingsarresten van de Raad niet onweerlegbaar is. Waarom zou de verzoekende partij geen belang kunnen hebben gehad bij het bestrijden van een overweging in het arrest die haar gehele argumentatie wat de activiteiten van de vzw betreft onderuit haalt? Aangezien de verzoekende partij ervoor geopteerd heeft om dat niet te doen, oordeelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij bij het nemen van de thans bestreden beslissing uiteraard gebonden was door de beoordeling van de Raad.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert vooreerst in essentie aan dat de zorgboerderij van de tussenkomende partij niet als para-agrarisch kan beschouwd worden (vijfde middel).

De verwerende en tussenkomende partijen verwijzen naar de eerdere vernietigingsarresten en stellen dat deze discussie door de Raad reeds werd beslecht.

2.

2.1

De bestreden (herstel)beslissing volgt op een vernietigingsarrest van 16 augustus 2016 (nummer RvVb/A/1516/1440) waardoor de verwerende partij opnieuw uitspraak heeft moeten doen over de aanvraag voor de exploitatiewoning in functie van de zorgboerderij, hierbij rekening houdend met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Dit gezag van gewijsde strekt zich uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en die er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken in de mate dat die motieven betwistingen beslechten die typisch zijn voor die zaak. Het strekt zich niet uit tot de motieven in het arrest die andere middelen verwerpen.

Bovendien hangt de zaak samen met deze waarin de Raad, eveneens op 16 augustus 2016, de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een paardenstal bij de inrichting vernietigde (nummer RvVb/A/1516/1439).

In het voorliggend dossier stelt de Raad vast dat de verwerende partij, wel degelijk rekening heeft gehouden met het gezag van gewijsde van het arrest van 16 augustus 2016, nummer RvVb/A/1516/1440 dat de eerste vergunning van 13 februari 2014 vernietigde bij gebrek aan een afdoende motivering omtrent de *‘leefbaarheid/volwaardigheid’* van de zorgboerderij van de tussenkomende partij als *‘para-agrarisch bedrijf’*.

De Raad oordeelde in dit arrest als volgt:

“ ...

Vooreerst moet worden opgemerkt dat er op de site al jaren een kinderboerderij aanwezig was en nadien een zorgboerderij. Het vergund karakter van de functie van de bestaande gebouwen wordt niet betwist. De functie “zorgboerderij” en alles wat daarmee te maken heeft, is reeds aanwezig en is vergund of vergund geacht.

Er kan bovendien niet ernstig worden betwist dat de zorgboerderij De Meander een activiteit beoefent die nauw aansluit bij de landbouw en er op afgestemd is. Immers bestaan de activiteiten van deze zorgboerderij uit het uitvoeren van landbouwactiviteiten door zorgbehoevenden, waaronder het houden en verzorgen van paarden, varkens, kippen, konijnen, geiten en kalveren, en het telen van groenten en fruit, met het specifieke aspect dat deze activiteiten worden uitgeoefend door zorgbehoevenden. De “zorgboer” is een verantwoordelijke en een werknemer van de tussenkomende partij die permanent op het terrein aanwezig is.

De verzoekende partij stelt dat de inrichting niet gericht is op de productie van natuurlijke producten maar op recreatie en zorgverlening. Uit het administratieve dossier blijkt echter niet dat er sprake is van permanente recreatieve activiteiten. Er wordt enkel een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een exploitantenwoning bij een zorgboerderij die volgens de beschrijvende nota bij de aanvraag noodzakelijk is omdat er onder andere voor het beheer en het voederen van de dieren permanent iemand aanwezig zou moeten zijn op de boerderij.

Dat de activiteiten op de site gepaard gaan met zorgverlening, is inherent aan de activiteit “zorgboerderij”. Het is immers de bedoeling om zorgbehoevenden mee te laten werken in de boerderij en ze dus agrarische activiteiten te laten uitoefenen. Gelet op het feit dat de zorgboerderij enerzijds agrarische activiteiten impliceert maar langs de andere kant gericht is op zorgverlening en dus geen “landbouw” is in de strikte zin van het woord, kan de

zorgboerderij worden gekwalificeerd als een para-agrarisch bedrijf. De Raad heeft dit trouwens met het arrest van 16 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1439 vastgesteld waar het voorwerp van de stedenbouwkundige aanvraag een paardenstal met vrijloop betrof.

...

2.2

De verwerende partij heeft in haar herstelbeslissing rekening gehouden met de vaststelling in het vernietigingsarrest dat de zorgboerderij als 'para-agrarisch' bedrijf kan beschouwd worden. Deze vaststelling komt overigens nog concreter en preciezer aan bod in het arrest van 16 augustus 2016, nummer RvVb/A/1516/1439 waarin is overwogen dat niet ernstig kan betwist worden dat de zorgboerderij zonder twijfel activiteiten beoefent die nauw aansluiten bij de landbouw en die er op afgestemd zijn en dát ze dat doet in aanwezigheid van een 'zorgboer' die, volgens de gegevens van het dossier, tevens werknemer is van de tussenkomende partij. De winkel in levensmiddelen doet daar volgens dat (laatste) arrest niets aan af, de inrichting doet 'niet' aan 'loutere recreatie' en de zorgverlening is inherent aan een zorgboerderij geacht.

2.3

In de mate de verzoekende partij met haar vijfde middel en ook bij de andere middelen, dus opnieuw het 'para-agrarisch' karakter van de inrichting betwist, kan ze niet worden bijgetreden. Deze rechtsvraag is beslecht door de voormelde arresten van de Raad van 16 augustus 2016. Tegenover de stelling van de verzoekende partij dat ze, gelet op het feit dat haar vernietigingsberoep gegrond werd bevonden, over geen belang zou beschikken bij een mogelijke cassatieprocedure, staat dat niettemin moet worden vastgesteld dat, indien de stellingname door de Raad dat de zorgboerderij een 'para-agrarisch' bedrijf is, bepalend zou zijn geweest voor de herstelbeslissing, de verzoekende partij beide arresten wel had kunnen aanvechten indien ze klaarblijkelijk van oordeel was dat de kwalificatie 'para-agrarisch' door de Raad fout is en voor zover deze kwalificatie een noodzakelijke ondersteuning uitmaakte van het vernietigingsmotief inzake de leefbaarheid.

De verwerende partij kon dan ook terecht het volgende oordelen, in lijn met het vernietigingsarrest van 16 augustus 2016:

“...

Voor de gebouwen op het terrein zijn in het verleden verscheidene bouwvergunningen afgeleverd. De aanwezige woning is van voor 1967 aanwezig en werd destijds vergund als een tehuis voor jongens. Sinds 1983 is er landbouwactiviteit aanwezig. De gebouwen op het perceel hebben steeds gefungeerd als kinderboerderij hetgeen een niet grondgebonden para-agrarische activiteit is. Een kinderboerderij is in hoofdzaak het houden en kweken van vee (koeien, varkens, paarden) en klein vee (konijnen, geiten, schapen) en koppelt hieraan educatie omtrent de dieren zelf maar ook de zorg voor dieren. Deze activiteit sluit voldoende aan en is voldoende afgestemd op landbouw in de "ruime zin". Het houden van vee en klein vee is dan ook eigen aan het agrarische gebied in die zin dat men noodzakelijkerwijs dient te beschikken over graasweide en schuilhokken, stallingen. Dit zijn allen elementen die het agrarische gebied karakteriseren.

Het gaat hier niet om een activiteit met winstoogmerk (beroepslandbouw) maar de activiteiten op zich zijn eigen aan de landbouw. Momenteel zijn de activiteiten hoofdzakelijk dezelfde als voorheen maar onder de vorm van een bezigheidstehuis. Onder andere volgende elementen zijn aanwezig: moestuin, serre, kippenhok, varkensstal, paardenstal

en boomgaard. Dit zijn allen landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten (zorg voor de dieren en het bewerken van het land) met dien verstande dat deze nu worden uitgeoefend door andersvaliden. De activiteiten worden dan ook gekoppeld aan het algemene nut.

Het bezigheidstehuis is gelet op de landbouwactiviteiten en aan de landbouw verwante activiteiten dan ook in overeenstemming met de gewestplanbestemming (para-agrarisch). Het is duidelijk dat aan de para-agrarische bedrijven dezelfde minimum eisen dienen gesteld te worden als aan de agrarische bedrijven, namelijk:

...

2.4

Waar de verzoekende partij (ook nu weer) voorhoudt dat op grond van artikel 11.4.1. Inrichtingsbesluit de noodzakelijkheid van het aangevraagde gebouw had moeten worden onderzocht door de verwerende partij terwijl een exploitantenwoning enkel voorbehouden is voor agrarische bedrijven, volstaat het te verwijzen naar het vernietigingsarrest van 16 augustus 2016 waar de Raad als volgt oordeelde:

“...

De verzoekende partij leest de bepalingen van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit verkeerd.

Waar de eerste regel van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit een algemene bepaling bevat waarin de ‘landbouwbestemming’ (in ruime zin) van het agrarisch gebied wordt aangegeven, bevat de tweede regel van dit artikel een oplijsting van de bouwwerken die in het agrarisch gebied toegelaten zijn, met name: 1) de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, 2) de woning van de exploitant en verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt en 3) para-agrarische bedrijven.

Uit de bepaling van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit blijkt dan ook dat de oprichting van een exploitantenwoning niets te maken heeft met de voorwaarde van ‘noodzakelijkheid’, maar wel als voorwaarde heeft dat deze woning een integrerend deel moet uitmaken van een leefbaar agrarisch bedrijf. Aangezien de tweede regel van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit een oplijsting bevat van bebouwingsmogelijkheden in agrarisch gebied en deze agrarische bestemming in de ruime zin van het woord moet beschouwd worden, is er geen reden om de stelling van de verzoekende partij te volgen dat een exploitantenwoning enkel mogelijk zou zijn voor agrarische bedrijven en niet voor para-agrarische bedrijven.

...”

De aangevoerde grief is dus strijdig met wat de Raad reeds heeft geoordeeld in het arrest van 16 augustus 2016 en dus ongegrond.

2.5

Een zelfde opmerking moet geformuleerd worden ten zien van de (opnieuw) ingeroepen grieven in verband met de afwezigheid van een milieuvergunning, en de aard van de uitgevoerde activiteiten (recreatie en toerisme, detailhandel en verkoop in winkel).

Ook hierover oordeelde de Raad reeds als volgt:

“ ...

De Raad merkt terzake op dat het gebrek aan milieuvergunning of het gebrek aan gegevens inzake een milieuvergunning geen invloed heeft op de vraag of de exploitantenwoning stedenbouwkundig al dan niet kan vergund worden. De stedenbouwkundige aanvraag voor een agrarische constructie en de milieuaanvraag voor bepaalde aspecten van een agrarische of para-agrarische inrichting dekken een totaal andere lading zodat het gebrek aan het ene geen invloed kan en mag hebben op de vraag naar de planologische toelaatbaarheid van het andere.

....”

En:

“ ...

Dat de activiteiten op de site gepaard gaan met zorgverlening, is inherent aan de activiteit “zorgboerderij”. Het is immers de bedoeling om zorgbehoevenden mee te laten werken in de boerderij en ze dus agrarische activiteiten te laten uitoefenen. Gelet op het feit dat de zorgboerderij enerzijds agrarische activiteiten impliceert maar langs de andere kant gericht is op zorgverlening en dus geen “landbouw” is in de strikte zin van het woord, kan de zorgboerderij worden gekwalificeerd als een para-agrarisch bedrijf. De Raad heeft dit trouwens met het arrest van 16 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1439 vastgesteld waar het voorwerp van de stedenbouwkundige aanvraag een paardenstal met vrijloop betrof.

In haar verzoekschrift stelt de verzoekende partij ook dat het niet gaat om een “erkende” zorgboerderij en er in die optiek teveel personeelsleden zouden zijn, doch het feit dat de tussenkomende partij niet valt onder de regelgeving omtrent de subsidieregeling voor zorgboerderijen, doet geen afbreuk aan de verenigbaarheid met de bestemming “agrarisch gebied” van het gewestplan.

Ook het feit dat er sprake zou zijn van een vleeswinkel en een detailhandel in levensmiddelen, kan niet leiden tot een ander beoordeling, aangezien een para-agrarisch bedrijf ook daden van koophandel kan stellen.

De verwerende partij kon aan de hand van de gegevens uit het administratief dossier dan ook in redelijkheid oordelen dat de aanvraag voor de exploitatiewoning kadert binnen een para-agrarische bedrijvigheid op de site. Dat in de informatiebrochure van de tussenkomende partij staat dat de eveneens inmiddels vergunde paardenstal ter beschikking wordt gesteld aan alle partners van het Meanderproject (naam van het zorgboerderijproject) en in het masterplan wordt opgenomen dat het de “wens is om ons verder in te schakelen binnen de samenleving. Hierbij denken we aan de ontsluiting van het gebied, het mogelijk maken van jeugdkampen, de toeristische troefkaart, de milieu-educatie”, doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststelling.

Mocht de tussenkomende partij toch de exploitantenwoning gebruiken voor activiteiten die niets te maken hebben met de para-agrarische bedrijvigheid, zoals de verhuur voor feesten, toerisme, camping, speeltuinactiviteiten of jeugdkampen, dan houdt dit een stedenbouwkundig misdrijf in, dat via de geëigende wegen en kanalen van de handhaving kan worden beteugeld, doch niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. De aanvraag betreft echter enkel een exploitantenwoning op te richten in functie van de zorgboerderij. De verzoekende partij somt allerlei activiteiten op die zouden

plaatsgevonden hebben, doch de verwerende partij is enkel bevoegd om zich uit te spreken over de aanvraag zoals deze wordt ingediend door de tussenkomende partij.
...”

Er worden door de verzoekende partij geen gegevens bijgebracht die nopen tot een oordeel dat ingaat tegen het vernietigingsarrest van 16 augustus 2016.

Waar de verzoekende partij, onder meer in haar wederantwoordnota, een foto opneemt van feesttenten, stelt de Raad vast dat dit niet meer is dan een momentopname en dat een zorgboerderij, ter ondersteuning van haar werking en haar leden, niet kan ontzegd worden voor de leden en hun familie een ‘feest’ te organiseren. De verzoekende partij hekelt reeds van tijdens het openbaar onderzoek het feit dat daar recreatieve activiteiten plaats vinden. Nu verwijst ze ook nog naar een brochure over een paardenkamp 2017 en heeft ze het over een gebrek aan erkenning door het Departement Welzijn en Volksgezondheid.

Ook over de erkenning door het Departement Welzijn en Volksgezondheid werd reeds door de Raad geoordeeld in het vernietigingsarrest van 16 augustus 2016 :

“...
In haar verzoekschrift stelt de verzoekende partij ook dat het niet gaat om een “erkende” zorgboerderij en er in die optiek teveel personeelsleden zouden zijn, doch het feit dat de tussenkomende partij niet valt onder de regelgeving omtrent de subsidieregeling voor zorgboerderijen, doet geen afbreuk aan de verenigbaarheid met de bestemming “agrarisch gebied” van het gewestplan.
...”

Dat de instelling als zorgboerderij ook paardenkampen organiseert, maakt van de inrichting nog geen recreatieve organisatie. Het door de verzoekende partij ingeroepen gebrek aan het VLIF-beoordelingskader voor paarden (en ezels) is ter zake helemaal niet aan de orde.

Zoals reeds gesteld stelt het huidig gebrek aan milieuvergunning door de vernietiging van de op 8 oktober 2015 door de verwerende partij verleende milieuvergunning, de stedenbouwkundige vergunning niet buiten werking. De Raad verwijst hiervoor naar wat reeds gesteld werd in onderdeel V.C.

2.6

Het vijfde middel is ongegrond. De Raad bevestigt, onder verwijzing naar het vernietigingsarrest van 16 augustus 2016, het para-agrarisch karakter van de tussenkomende partij.

3.

3.1

De verzoekende partij betwist verder onder het eerste middel “de verantwoording van de exploitantenwoning”. Ze voert in essentie aan dat de verwerende partij niet voldaan heeft aan de motieven uit het vernietigingsarrest waar de Raad als volgt oordeelde:

“...
Voor de toepassing van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit zal de verwerende partij concreet moeten nagaan of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een ‘bedrijf’ gaat dat gericht is op of aansluit bij de landbouw, en of het met andere woorden geen verdoken aanvraag betreft om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort.

Onder meer, maar daarom niet uitsluitend, kunnen de omvang en het aantal arbeidsplaatsen belangrijke aanwijzingen zijn bij de beoordeling van de leefbaarheid van een bedrijf.

(...)

De verwerende partij stelt dat het voor zich spreekt dat de bedrijfsuitbater van dit bedrijf op de site moet kunnen wonen. In de verklarende nota bij de aanvraag wordt gesteld dat er permanente aanwezigheid nodig is op de boerderij omdat er “24u per dag, 7 op 7 zorg nodig (is) voor het beheer van de dieren, het voederen, het bijstaan bij geboortes, ...”. Ook zou de zorgboer instaan voor “het onthaal van bezoekers van het dagcentrum, leveranciers, veeartsen” en zal hij optreden als conciërge. De verwerende partij beperkt zich verder tot een loutere vaststelling dat het wel om een “volwaardig” bedrijf zou gaan omdat er 25 personeelsleden tewerkgesteld zijn en verwijst naar de omvang van de bestaande inrichting.

Het loutere feit dat er 25 mensen te werk gesteld zijn, waarvan het echter niet duidelijk of ze allen meewerken aan de agrarische activiteiten die in het kader van de zorgboerderij worden uitgevoerd, toont nog niet concreet aan dat er sprake is van een volwaardig en leefbaar para-agrarisch bedrijf. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing enkel dat de verwerende partij wel de agrarische activiteiten van de zorgboerderij opsomt, maar niet of de verwerende partij concreet de omvang van deze agrarische activiteiten is nagegaan en heeft onderzocht of een exploitantenwoning te verantwoorden is in functie van de aanwezige para-agrarische activiteit, en de aanvraag dus niet louter een voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet in het agrarisch gebied thuis hoort, dit terwijl in het advies van het departement Landbouw en Visserij juist werd geoordeeld dat er geen sprake is van een volwaardig, leefbaar landbouwbedrijf. Het administratief dossier bevat geen enkel stuk hieromtrent.

...

3.2

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij ten onrechte tot de leefbaarheid van de zorgboerderij heeft besloten. Achtereenvolgens bespreekt en betwist ze volgende motieven die tot voormelde conclusie leiden:

- 1) de niet-actuele inventaris van 31/12/2012;
- 2) een document ‘exploitatie kost-opbrengst 2016’ dat ze pas na de hoorzitting kreeg en waaruit ook blijkt dat de geproduceerde vaste activa slechts een minieme fractie (van 0,3%) van de bedrijfsopbrengsten uitmaken;
- 3) het behoud van het motief van de ‘tewerkstelling van 25 personen’.

Ze voert ook aan dat er ondertussen aan het perceel van de exploitantenwoning in het CADSYS-systeem een afzonderlijke kadastrale referentie (M59m) is toegekend, dat er bij gebrek aan een BTW-nummer van het geproduceerde ook niets op de markt komt én dat overigens niet aangetoond is dat nachttoezicht noodzakelijk is.

3.3

Uit artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit blijkt dat in agrarisch gebied een exploitantenwoning mogelijk is, voor zover de woning een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf. Een “leefbaar bedrijf” moet begrepen worden als een volwaardig agrarisch bedrijf.

In het vernietigingsarrest van 16 augustus 2016 oordeelde de Raad reeds dat de mogelijkheid van een exploitantenwoning niet beperkt moet worden tot de eigenlijke agrarische bedrijven, maar dat dit ook kan voor para-agrarische bedrijven. De Raad stelde ook reeds vast dat de leefbaarheid van

het bedrijf niet louter kan worden uitgelegd in de zin van “economisch leefbaar bedrijf” en dat de verwerende partij, die in dat verband een soevereine appreciatiebevoegdheid heeft, concreet zal moeten nagaan of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een ‘bedrijf’ gaat dat gericht is op of aansluit bij de landbouw, en of het met andere woorden geen verdoken aanvraag betreft om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort.

Onder randnummer 2.4 stelde de Raad, met verwijzing naar zijn vernietigingsarrest van 16 augustus 2016 vast dat de voorwaarde van ‘noodzakelijkheid’ zoals in de eerste zin van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit, niet van toepassing is op de voorwaarden inzake de exploitantenwoning. Het betoog van de verzoekende partij over de ‘noodzaak’ van de exploitantenwoning moet dan ook worden verworpen.

In vergelijking met de eerst vernietigde beslissing van 13 februari 2014 heeft de verwerende partij, met betrekking tot de leefbaarheid van de zorgboerderij, haar motivering aanzienlijk uitgebreid op basis van het administratief dossier, zoals, na het vernietigingsarrest, door de tussenkomenende partij op 11 januari 2017 aangevuld met een extra stukkenbundel én rekening houdende met de stedenbouwkundige, en niet de economische betekenis van het begrip ‘leefbaar’.

3.4

Waar de verzoekende partij meerdere bladzijden nodig heeft om kritiek te uiten op de motivering van de bestreden beslissing in verband met de leefbaarheid van de zorgboerderij, kan ze niet voorhouden dat de bestreden beslissing niet formeel gemotiveerd is. Uit de bestreden beslissing, zoals weergegeven in onderdeel III van dit arrest, blijkt overigens duidelijk dat de bestreden beslissing meerdere motieven bevat.

Er is geen schending van de formele motiveringsplicht.

3.5

In de mate de verzoekende partij voorhoudt dat de bestreden beslissing inhoudelijk steunt op verouderde gegevens, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij steunt op de gegevens van 2012 die, met gegevens van het boekjaar 2016, geactualiseerd zijn. De verzoekende partij betwist die actualisatie omdat het document ‘Exploitatie kost-opbrengst Meander’ voor dat boekjaar haar pas na de hoorzitting is bezorgd geweest én omdat er volgens haar moet uit afgeleid worden dat er geen sprake is van ‘beroepslandbouw’.

3.5.1

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vestigt een normatieve plicht tot horen in graad van administratief beroep van de reguliere vergunningsprocedure. Het bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse regering heeft geen nadere regelen betreffende de hoorprocedure bepaald, waartoe ze in overeenstemming met artikel 4.7.23, §1, tweede lid VCRO gemachtigd is. Bij gebrek aan bepalingen in de VCRO of een uitvoeringsbesluit die de verplichting tot horen nader regelen, moet de in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO besloten normatieve hoorplicht worden aangevuld met de waarborgen die het bestuur op grond van het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht moet nakomen. Dat houdt in dat het horen, schriftelijk dan wel mondeling, nuttig moet gebeuren. Aan de door artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO opgelegde hoorplicht is er dan ook maar voldaan als de betrokken partij die vraagt om te worden gehoord, de gelegenheid heeft om kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de

beoordeling van de aanvraag in aanmerking zal nemen en om aan het bevoegde bestuur haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

3.5.2

Het wordt niet betwist dat er op 17 januari 2017 een hoorzitting is geweest waarop ook de advocaat van de verzoekende partij is gehoord, zoals blijkt uit het proces-verbaal van de hoorzitting.

De verzoekende partij wijst er ook zelf op dat ze (via haar raadsman) op 2 februari 2017 door de raadsman van de tussenkomende partij in kennis is gesteld geweest van het document 'exploitatie kost-opbrengst 2016' dat tijdens de hoorzitting is besproken geweest. Ze voegt de zending in kwestie zelfs bij als stuk 12.

Uit het proces-verbaal blijkt niet dat de verzoekende partij tijdens de hoorzitting een bezwaar zou hebben geformuleerd tegen dat stuk, laat staan dat ze (ter zitting) naar een mogelijkheid zou gevraagd hebben om er alsnog schriftelijk op te antwoorden - iets dat ze trouwens ook niet deed - of om een nieuwe hoorzitting te zien organiseren na studie van de nieuwe gegevens, en dit alles ondanks het feit dat ze pas per aangetekende brief van 14 februari 2017 in kennis gesteld geweest is van de bestreden beslissing van 2 februari 2017.

Uit het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 januari 2017 waarvan de verzoekende partij naar eigen zeggen wél kennis had, blijkt trouwens ook duidelijk dat de verwerende partij tijd had tot 16 februari 2017 om te beslissen, zodat een extra hoorzitting of minstens toch een schriftelijke repliek op de actuele gegevens nog tot de mogelijkheden behoorde.

Minstens toont de verzoekende partij ook nu niet aan waarom het document 'exploitatie kost-opbrengst 2016' dat als actualisatie van de reeds bekende gegevens tijdens de hoorzitting is besproken geweest, een dermate weerslag of invloed kon hebben op de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag, dat een nieuwe hoorzitting onontbeerlijk was. Het stuk op zich toont trouwens enkel aan dat de post 'paarden' de grootste opbrengst vertegenwoordigt, naast voeding/bakkerij en de moestuin, terwijl de rest meer kost dan opbrengt.

De verzoekende partij kan dan ook niet voorhouden dat de verwerende partij beslist heeft op basis van gegevens die niet tijdens de administratieve procedure ter sprake zijn gebracht, noch dat ze niet schriftelijk dan wel mondeling, nuttig voor haar standpunt is kunnen opkomen.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO is niet geschonden.

3.5.3

Het argument van de verzoekende partij dat uit de geactualiseerde gegevens af te leiden is dat de zorgboerderij geen 'beroepslandbouw' is, is gezien de vernietigingsarresten van 16 augustus 2016 waarin geoordeeld is dat de zorgboerderij een '*para-agrarisch*' bedrijf is, niet (meer) dienend en betreft opnieuw en onterecht de economische betekenis van het begrip 'leefbaar', zoals gehanteerd door het departement Landbouw en Visserij, in de plaats van de te hanteren stedenbouwkundige betekenis van dat begrip.

Deze vaststelling geldt des te meer, aangezien de verzoekende partij de stelling in kwestie verder uitdiept aan de hand van de vaststellingen dat er geen BTW-nummer is, dat er quasi niets van het geproduceerde op de markt wordt gebracht én dat de geproduceerde vaste activa slechts een minieme fractie (van 0,3%) van de bedrijfsopbrengsten uitmaken.

De verzoekende partij maakt bij dit alles blijkbaar trouwens ook abstractie van het gegeven dat de tussenkomende partij een vzw is, waarbij er in hoofdzaak geen winst wordt nagestreefd.

3.6

Zoals reeds gesteld in het vernietigingsarrest van 16 augustus 2016 behoort het onderzoek naar de leefbaarheid van een bedrijf tot de soevereine appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij. De Raad heeft ter zake slechts een marginaal toetsingsrecht en kan enkel, in het kader van de op de verwerende partij rustende motiveringsplicht, nagaan of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze deze zorgvuldig vergaard en correct beoordeeld heeft en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

In de herstelbeslissing beroept de verwerende partij zich voor de leefbaarheid van de zorgboerderij op een veelvoud aan concrete gegevens zoals het landbouwexploitatie nummer, de lijst van vlottende activa, de beslagnummers, de gemiddelde, gedetailleerd weergegeven dierlijke en plantaardige producties en het document 'exploitatie kost-opbrengst' voor het boekhoudjaar 2016, naast het behouden motief van de 'tewerkstelling van 25 personen'.

De verwerende partij heeft naar het oordeel van de Raad op basis van deze gegevens terecht en niet kennelijk onredelijk geoordeeld dat de zorgboerderij vanuit stedenbouwkundig oogpunt nog steeds op de landbouw gericht is of erop aansluit en dat er geen sprake is van een verdoken aanvraag om iets te realiseren dat niet (langer) in agrarisch gebied thuishoort. Minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan.

Het behoud van het motief van de '*tewerkstelling van 25 personen*' doet daar overigens als één van de vele elementen waaruit de leefbaarheid en dus volwaardigheid van de zorgboerderij als para-agrarisch bedrijf is afgeleid, geen afbreuk aan.

Waar de verzoekende partij met haar betoog de nadruk tracht te leggen op de economische aspecten en economische rentabiliteit van de uitbating is het vaststaande rechtspraak dat het criterium van de leefbaarheid vanuit stedenbouwkundig oogpunt moet bekeken worden en er dus moet nagegaan worden of het wel degelijk om een agrarisch of para-agrarisch bedrijf gaat en de aanvraag dus geen verdoken aanvraag betreft om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuis hoort. Dit alles betekent evenwel niet dat bij de beoordeling van een aanvraag geen acht zou mogen geslagen worden op de omvang van het bedrijf aangezien er anders over oordelen zou betekenen dat zelfs de geringste agrarische activiteit een exploitantenwoning zou verantwoorden (RvS 17 februari 2010, nr. 201.017). Het aantal personeelsleden kan dus ook een richtinggevend element in de beoordeling zijn, doch niet een uitsluitend element, wat hier in dit geval duidelijk ook niet het geval is, net zoals het gegeven dat het aangewezen is dat de zorgboer permanent aanwezig is, wat eerder betrekking heeft op de vraag naar de noodzaak die, zoals reeds gesteld, niet aan bod komt bij de beoordeling van de leefbaarheid.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de beoordeling dat het aangevraagde kadert in een volwaardig (para-agrarisch) bedrijf steunt op onjuiste gegevens of kennelijk onredelijk is. Het feit dat de verwerende partij geen onderzoek zou gevoerd hebben naar de registratieformulieren voor de paarden en ezels kan aan de conclusie van de leefbaarheid van de zorgboerderij geen afbreuk doen. Er mag hierbij gewezen worden op het feit dat het voorliggende dossier betrekking heeft op de oprichting van een exploitantenwoning.

4.

In het vierde middel bekritiseert de verzoekende partij het feit dat de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde om het advies van het Departement Landbouw en Visserij na te leven, door de verwerende partij werd geschrapt.

Dit middel is ongegrond.

Dit advies ging immers uit van de zonevreemdheid van de zorgboerderij en stelde voorop dat de voorgestelde werken dienden te voldoen aan de regelgeving betreffende de zonevreemde woningen en bijgebouwen. Reeds in zijn vernietigingsarrest van 16 augustus 2016 oordeelde de Raad dat de zorgboerderij kan beschouwd worden als para-agrarisch en dus zone-eigen bedrijf. Onder randnummer 3 oordeelde de Raad dat de verwerende partij niet ten onrechte oordeelde dat de gevraagde exploitantenwoning ook voldoet aan de definitie van leefbaar bedrijf. De verzoekende partij betwist bovendien niet dat de woning een integrerend deel zou zijn van het bedrijf. De opmerking dat het perceel van de exploitantenwoning een afzonderlijke kadastrale referentie zou toebedeeld gekregen hebben, heeft bovendien niets te maken met de vraag naar de leefbaarheid of volwaardigheid van de zorgboerderij.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij voldoende het niet bindend advies van het Departement Landbouw en Visserij heeft weerlegd.

Het betoog van de verzoekende partij over het openbare orde karakter van de basisrechten zonevreemde woningen en constructies is niet dienend, net zoals de in haar wederantwoord gedane uitbreiding inzake de toepassing van artikel 4.4.9 VCRO en standaardbepalingen, respectievelijk het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008, voor zover die uitbreiding al als tijdig zou kunnen beschouwd worden.

5.

Het eerste, vierde en vijfde middel zijn, voor zover ontvankelijk, ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Met dit middel roept de verzoekende partij machtsoverschrijding en het gebrek aan wettige motieven in, de schending van de regel *“patere legem quam ipse fecisti”*, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel, de schending van artikel 1.1.2 en de artikelen 4.3.1 en 4.4.12 tot en met 4.4.19 VCRO evenals van de artikelen 10-11 van de Grondwet, en de schending van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit.

In dit middel vertrekt de verzoekende partij van het uitgangspunt dat de aanvraag betrekking heeft op het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning in landschappelijk waardevol agrarisch gebied terwijl dit niet mogelijk is aangezien de inplantingsplaats gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied, namelijk in een overstromingsgebied.

Verder voert de verzoekende partij aan dat het onjuist is te stellen dat de inplantingsplaats gelegen is op minstens 300 meter van het woongebied, wat volgens haar blijkt uit een zorgvuldige lezing van de bestemmingskaart. Bovendien zouden er ook woningen gelegen zijn aan dezelfde zijde van de Holleweg. Eveneens ten onrechte zou de verwerende partij enkel rekening gehouden hebben

met een veehouderij die gelegen is op 300 meter afstand, terwijl er geen rekening werd gehouden met de agrarische exploitatie van de verzoekende partij zelf en het vogelopvangcentrum in de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij niet zorgvuldig en zelfs discriminerend handelt en de motiveringsplicht schendt door niet afdoende in te gaan op haar beroepsgrievens.

Tot slot verwijst de verzoekende partij nog naar de 30 extra parkeerplaatsen die werden vergund. Ze stelt dat deze bouwwerken niet bestemmingsconform zijn, niet thuishoren in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en onredelijk zijn in functie van de aangevraagde exploitatiewoning.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat de verzoekende partij verkeerdelijk uit gaat van een 'zonevreemde woning' en van 'overstromingsgebied'. Ze licht toe dat de aanvraag betrekking heeft op een para-agrarisch bedrijf in agrarisch gebied volgens het gewestplan, niet in overstromingsgebied als bestemmingsgebied. Het overstromingsgevoelig gebied staat enkel op de watertoetskaarten die niet de bestemming van het gebied betreffen. Ze besluit dat dit middelonderdeel feitelijke grondslag mist.

De verwerende partij stelt verder dat de Raad slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Ze verwijst naar de betreffende motieven in de bestreden beslissing die volgens haar niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zijn en geeft aan dat de verzoekende partij het tegendeel niet aantoonst.

De verwerende partij illustreert met een luchtfoto ook nog de ruime afstand tussen de woning van de verzoekende partij en de vergunde exploitatiewoning die verder naar achter en dus meer geïntegreerd bij de bestaande bedrijfsgebouwen zal worden opgericht.

Volgens de verwerende partij stuurt de verzoekende partij enkel aan op een nieuwe opportuniteitsstoets, minstens toont ze niet aan dat volgens haar bestaande onwenselijkheid van de bestreden vergunningsbeslissing ook een onwettigheid impliceert.

Tot slot merkt de verwerende partij op dat de aangevoerde machtsoverschrijding, noch de schending van de regel "*patere legem quam ipse fecisti*" niet zijn uitgewerkt en dus voor die onderdelen onontvankelijk zijn.

3.

Ook de tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij van verkeerde uitgangspunten vertrekt en sluit hiermee aan bij het standpunt van de verwerende partij.

Voor het overige is de draagwijdte van het tweede middel haar volstrekt onduidelijk en stelt ze nog dat de verzoekende partij niet aantoonst dat, wanneer rekening zou gehouden geweest zijn met de door haar opgesomde elementen, de beslissing anders zou geweest zijn.

De relevantie van het vogelopvangcentrum dat tot op heden zelfs geen bezwaar of beroep aantekende tegen de nieuwe exploitatiewoning ontgaat de tussenkomende partij volledig.

4.

De verzoekende partij antwoordt in verband met het overstromingsgebied met een verwijzing naar het Decreet Integraal Waterbeleid (hierna: DIWB) en het uitvoeringsbesluit om te stellen dat de

verwerende partij discrimineert waar ze het landschappelijk waardevol agrarisch gebied in kwestie geen ruimtelijk kwetsbaar gebied acht omdat het als dusdanig niet in de plannen van aanleg is ingeschreven. Ze dringt aan op het stellen van een prejudiciële vraag in dat verband.

Voor het overige antwoordt ze dat de antwoorden van de verwerende en de tussenkomende partij niet aantonen dat haar grief in verband met dichtbij gelegen andere exploitaties afdoende beantwoord is in de bestreden beslissing. De door de verwerende partij bijgebrachte luchtfoto zou ook misleidend zijn omdat de globale activiteit van de verzoekende partij daarop niet in rekening is gebracht.

In een addendum, getiteld *'onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en schending 300m-regel'* voert de verzoekende partij een betoog over *"mobiliteits-bekommernissen"* en verwijst hiervoor ook naar artikel 4.4.9 VCRO en het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (hierna: Typevoorschriftenbesluit). Ze koppelt voor deze 'mobiliteits-problemen' terug naar de door haar geformuleerde beroepsgrievan waar ze deze hinder cijfermatig heeft begroot.

In een volgend addendum, getiteld *'esthetisch criterium – landschappelijk waardevol agrarisch gebied – parkeerplaatsen'* herhaalt ze dat de 30 parkeerplaatsen niet thuishoren in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ze voegt eraan toe dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de aan het vogelopvangcentrum op 18 september 2014 toegekende milieuvergunning die (los van de nu vergunde 30 parkeerplaatsen) al 20 bijkomende parkeerplaatsen voorziet.

5.

De verwerende partij ziet met haar laatste nota haar uiteenzetting als herhaald en ziet ook geen noodzaak om in te gaan op het verzoek om een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof te stellen. Ze licht toe dat een overstromingsgebied een afzonderlijke bestemmingscategorie is in artikel 18 van het Inrichtingsbesluit en de parlementaire voorbereidingen bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid hebben voldoende het onderscheid belicht tussen het Inrichtingsbesluit en de kaart met overstromingsgevoelig gebied in functie van het DIWB.

In verband met het toegevoegde addendum over de 300 meter afstand stelt de verwerende partij dat dit onderdeel zonder voorwerp is aangezien de aanvraag geen nieuwe inrichting betreft. Ze voegt eraan toe dat de verzoekende partij zich in dit addendum ook op onontvankelijke wijze plots beroept op artikel 4.4.9 VCRO en het Typevoorschriftenbesluit terwijl ze dit ook al in haar inleidend verzoekschrift had kunnen invoeren. Ondergeschikt stelt de verwerende partij dat noch artikel 4.4.9 VCRO noch het Typevoorschriftenbesluit op dit dossier van toepassing is.

6.

Ook de tussenkomende partij herhaalt haar argumentatie zoals geformuleerd in haar laatste schriftelijke uiteenzetting. In verband met het verzoek om een prejudiciële vraag te stellen, stelt ze dat dit niet bijdraagt tot de beslechting van het geschil aangezien vaststaat dat de constructie waarover het gaat zone-eigen is en de VCRO, met de opname van bestemmingszones in een plan van aanleg, een (voor bebouwingsmogelijkheden) eigen finaliteit heeft die anders is dan die van de aanduiding als overstromingsgevoelig gebied en van het Decreet Integraal Waterbeleid.

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel van het tweede middel vertrekt de verzoekende partij van het uitgangspunt dat de zorgboerderij van de tussenkomende partij zonevreemd zou zijn.

Met verwijzing naar de vernietigingsarresten van 16 augustus 2016 (nummers RvVb/A/1516/1440 en RvVb/A/1516/1439) heeft de Raad onder de bespreking van het eerste, derde en vijfde middel vastgesteld dat de zorgboerderij als para-agrarisch te beschouwen is, en de aanvraag voor een exploitatiewoning voldoet aan de voorwaarde van 'leefbaarheid' zoals vereist in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit. De inrichting van de tussenkomende partij is met andere woorden zone-eigen.

Het middelonderdeel dat vertrekt van de idee van zonevreemdheid van de inrichting, mist feitelijke grondslag.

2.

Hierop voortbouwend stelt de verzoekende partij dat de aanvraag gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Ook dit standpunt mist feitelijke grondslag.

De aanvraag ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen' niet in 'overstromingsgebied' als ruimtelijk kwetsbaar bestemmingsgebied maar wel en uitsluitend in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Zoals ook blijkt uit de door de verzoekende partij geciteerde tekstfragmenten uit de bestreden beslissing, is het enkel volgens de Vlaamse kaart met overstromingsgevoelige gebieden dat de aanvraag in 'effectief overstromingsgevoelig gebied' ligt. Ook landschappelijk waardevol agrarische gebieden zijn volgens artikel 1.1.2, 10° VCRO geen ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Die kaart is gelinkt aan het DIWB en haar uitvoeringsbesluit maar heeft niets te maken met bestemmingsvoorschriften waar de verzoekende partij met het begrip 'overstromingsgebied' lijkt op aan te sturen. Het bestemmingsgebied 'Overstromingsgebied' is een afzonderlijke categorie en wordt vermeld in artikel 18 van het Inrichtingsbesluit.

Aangezien de VCRO, met de opname van bestemmingszones in een plan van aanleg, een (voor bebouwingsmogelijkheden) eigen finaliteit heeft die anders is dan die van de aanduiding als overstromingsgevoelig gebied en van het DIWB, is er volgens de Raad ook geen reden om de door de verzoekende partij voorgestelde prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof te stellen.

Bovendien is de door de verzoekende partij aan de kaak gestelde problematiek in deze zaak niet relevant aangezien ze ook hier vertrekt van het uitgangspunt dat het gaat om een zonevreemde inrichting waar de vraag naar de herbouwmogelijkheden wel bepaald en afhankelijk gemaakt wordt van het gegeven of de aanvraag al dan niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zoals reeds gesteld is dit uitgangspunt verkeerd aangezien de inrichting van de tussenkomende partij zone-eigen is.

3.

In haar tweede middelonderdeel lijkt de verzoekende partij zich opnieuw te beroepen op het zone-eigen karakter van de aanvraag aangezien ze zich beroept op artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit. Het middelonderdeel komt er in essentie op neer dat de motieven in de bestreden beslissing omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening foutief zijn omdat het project zich op '*minder dan 300m uit woongebied*' bevindt en '*niet op minstens*

300m' zoals in de bestreden beslissing staat én omdat geen rekening is gehouden met de woningen en exploitaties aan dezelfde kant van de weg, waar de bestreden beslissing zelfs zou stellen dat die er niet zijn.

3.1

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m. van een woongebied of op ten minste 100 m. van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m. en 100 m. geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.”

De in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit opgenomen afstandsregels gelden enkel voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt. Bovendien gelden deze afstandsregels niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

Er werd door de Raad reeds vastgesteld dat de inrichting van de tussenkomende partij moet beschouwd worden als para-agrarisch. De afstandsregels uit artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit zijn niet van toepassing op para-agrarische bedrijven. Bovendien gelden de afstandsregels enkel voor nieuwe inrichtingen en niet voor bestaande bedrijven. De zorgboerderij is een bestaande inrichting.

Waar de verzoekende partij in haar wederantwoordnota in een ‘addendum’ nog tracht aan te tonen dat de inrichting van de tussenkomende partij een nieuwe inrichting is omdat de omvang ervan wegens mobiliteitshinder moet gekwalificeerd worden als een inrichting met industrieel karakter, stelt de Raad vast dat ze haar middelonderdeel op onontvankelijke wijze uitbreidt en er een totaal andere wending aangeeft dan in haar initieel verzoekschrift terwijl ze dit dan reeds had kunnen inroepen.

Het middelonderdeel dat voorhoudt dat de aanvraag onderworpen is aan de afstandsregels uit artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit is ongegrond.

3.2

In weerwil van wat de verzoekende partij stelt staat trouwens in de bestreden beslissing niet te lezen dat het aangevraagde zich op minstens 300 meter van het woongebied bevindt.

De bestreden beslissing vermeldt alleen een afstand van 300 meter waar ze stelt dat *“Het perceel zich [bevindt] in een vrij open, groen gebied met enkele zonevreemde woningen en een veehouderij op +/- 300m afstand. Aan de overzijde van de Holleweg bevinden zich allemaal woningen”*. Bedoelde veehouderij bevindt zich dus ongeveer op 300 meter, wat iets minder of ook iets meer dan 300 meter kan zijn, aan dezelfde kant van de weg. Dit fragment komt evenwel uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder waar de verwerende partij de in de omgeving bestaande toestand beschrijft en heeft dus niets te maken met de afstandsregels uit het Inrichtingsbesluit.

Ook voor dit punt gaat de verzoekende partij dus uit van een verkeerd uitgangspunt.

3.3

Rest alleen nog de vaststelling van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing voor de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening geen rekening houdt met haar bedrijf (met erkend fokkersnummer voor dekhengsten en beslagnummer voor schapen en geiten) dat, naastgelegen (in agrarisch gebied), verkeers- en geluidshinder ondervindt van de zorgboerderij, noch met het vogelopvangcentrum van de tussenkomende partij dat zich op het kadastraal perceel M59/k bevindt.

Nog daargelaten de discussie of het fokken van dekhengsten, in combinatie met het houden van schapen en geiten, al dan niet als een 'veehouderij' kan beschouwd worden – discussie die de verzoekende partij overigens uit de weg gaat door haar (volledig eigen) interpretatie als zou de bestreden beslissing enkel aandacht hebben voor de veehouderij J. STEVENS op 300 meter afstand – stelt de Raad alleszins vast dat de bestreden beslissing bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening geen namen (van bedrijven/veehouderijen) noemt. De bestreden beslissing heeft het wél duidelijk over *'de door de beroeper aangehaalde bijkomende hinder voor de burens'*, door 'oa. nachtlawaai en feestjes', waar de *'aanvraag handelt over een eengezinswoning'*.

Aangezien de verzoekende partij beroeper is en deze met haar administratief beroep ook één interventie-fiche (van 16 mei 2009) van patrouilles wegens nachtlawaai door muziek bijbracht, mag het duidelijk zijn dat de bestreden beslissing het met bedoelde zin over de verzoekende partij heeft, terwijl de verzoekende partij overigens op bladzijde 40 van haar administratief beroepschrift wijst op het feit dat ze als *"naaste buur, hengstenhouder én primaire voedselproducent, hinder van de activiteiten ondervindt die schadelijk is voor haar structuur en bedrijfsvoering"*.

Het andere administratief beroepschrift, inderdaad afkomstig van de heer J. STEVENS, heeft het trouwens over hinder voor het legkippenbedrijf, in combinatie met melkvee, maar dan alleen wat betreft de gezondheid van de dieren (zoals mond-en-klauwzeer), los van eventuele lawaaihinder.

De verzoekende partij kan dan ook niet ernstig voorhouden dat met haar bedrijf geen rekening is gehouden, temeer aangezien de bestreden beslissing verder argumenteert dat er geen reden is om aan te nemen dat de exploitatiewoning bijkomende lawaaihinder voor de burens zal veroorzaken en dat de bevoegde instanties met een proces-verbaal nog het nodige kunnen doen wanneer dat ooit toch het geval zou zijn.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat de beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

De Raad stelt ten slotte vast dat het de verzoekende partij aan belang ontbreekt waar ze opkomt voor de belangen van het vogelopvangcentrum dat sedert 2013 op het kadastraal perceel M59/k, deel van de inrichting van de tussenkomende partij, gevestigd zou zijn. De verzoekende partij maakt ook niet aannemelijk dat wanneer hier wel rekening zou mee gehouden zijn, dit mogelijks een inhoudelijk andere beslissing zou opgeleverd hebben.

Het tweede middelonderdeel is deels onontvankelijk, minstens ongegrond.

4.

Het middelonderdeel dat kritiek levert op de 30 parkeerplaatsen is eveneens ongegrond. Waar de verzoekende partij louter stelt dat deze bouwwerken niet passen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en daarenboven verwijst naar het feit dat daardoor niet aan landschapsontwikkeling wordt gedaan, negeert ze volledig de overwegingen van de verwerende

partij. Deze stelt immers dat de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen van 21 naar 32 plaatsen belangrijk is om het parkeren op eigen terrein toe te laten zodat er niet meer op het openbaar domein moet geparkeerd worden. In functie van het advies van de groendienst worden zelfs nog 2 parkeerplaatsen geschapt, zodat het uiteindelijk slechts gaat over een uitbreiding van 9 parkeerplaatsen. De verwerende partij besluit dat er, gelet op de omvang en aard van de zorgboerderij, niet meer verharding wordt voorzien dan bij een gewoon landbouwbedrijf.

De verzoekende partij levert op deze concrete motieven geen kritiek. De opmerking dat er geen milieuvergunning zou zijn, is niet dienstig. Dat er op die manier niet aan landschapsontwikkeling wordt gedaan en dat het landschap niet wordt beschermd, wordt door de verzoekende partij niet verder toegelicht.

Waar de verzoekende partij in haar wederantwoordnota hier nog verder op doorgaat en daar bijkomend de schending van het esthetisch criterium inroept, stelt de Raad vast dat ze hierdoor eigenlijk een nieuw middel formuleert zonder toe te lichten waarom deze grief van openbare orde zou zijn of waarom de grondslag ervan niet eerder kon ingeroepen worden. Dergelijke uitbreiding van het oorspronkelijk middel is onontvankelijk.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Met dit middel roept de verzoekende partij machtsoverschrijding en het gebrek aan wettige motieven in, de schending van de hoorplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, van de artikelen 4.2.20 en 4.7.23 VCRO, van de formele motiveringsplicht en van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

De verzoekende partij richt zich met dit middel tegen het gebrek aan aandacht in de bestreden beslissing voor haar tijdens het openbaar onderzoek en tijdens de hoorzittingen van 11 februari 2014 en 31 januari 2017 geformuleerde grieven omtrent de foutieve indicatie van de toegangsweg en de mogelijkheid om, met een voorwaarde, in een andere (alternatieve) toegangsweg ten westen van de Sterhoeve te voorzien.

De verzoekende partij meent dat uit de zin dat vergunning wordt verleend *“overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en overeenkomstig de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen (...)”* niet blijkt dat daaraan tegemoet gekomen is, minstens stelt ze vast dat de foutieve gegevens niet verbeterd zijn. Nochtans was het volgens haar aan de verwerende partij om formeel te verantwoorden waarom het redelijke alternatief, bestaande uit een openbare toegangsweg op het kadastraal perceel M44a+b dat eigendom van de gemeente is en dat ten oosten ligt van het perceel M59K waarop het ook direct aansluit, niet werd aangenomen en niet als voorwaarde/last werd opgelegd.

Zeker gezien de verschillende activiteiten van de tussenkomende partij en het aantal gebruikers van haar infrastructuur die blijkbaar nog 30 extra parkeerplaatsen verantwoorden, is het antwoord in de bestreden beslissing dat de *‘aanvraag (slechts) een eengezinswoning’* betreft volgens de verzoekende partij niet afdoende.

De verzoekende partij verwijst voor dit alles nog naar het in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verplicht gestelde “optimaliseren van erftoegangen”, en ze is ervan overtuigd dat er sprake is van

‘machtsoverschrijding’ wegens het (impliciet) afwijzen van haar betoog omtrent een alternatief tracé.

2.

De verwerende partij antwoordt dat ze als orgaan van het actief bestuur niet op alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde elementen rechtstreeks en punt per punt moet antwoorden. Ze stelt dat ze ook alleen maar kan oordelen over de aanvraag zoals ingediend en dat het niet haar taak is om alternatieven te gaan voorstellen of onderzoeken, laat staan om te motiveren waarom ze niet kiest voor een alternatieve toegangsweg.

De verwerende partij wijst in dit verband ook op het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 16 augustus 2016, nummer RvVb/A/1516/1439 in de samenhangende zaak waarin reeds is geoordeeld dat betwistingen omtrent een erfdienstbaarheid van uitweg de bevoegdheid van de burgerlijke rechter zijn én dat de keuze van de toegangsweg naar de zorgboerderij en de paardenstal aan de aanvrager is, waaromtrent het noch de verwerende partij, noch de Raad toekomt om alternatieven te gaan onderzoeken. In de mate de verzoekende partij met dit derde middel dus opnieuw de erfdienstbaarheden in vraag stelt en ze de verwerende partij ook opnieuw verwijt dat de (voorgestelde) alternatieve toegangsweg niet als voorwaarde aan de vergunning werd gekoppeld, wordt dus het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest geschonden.

Wat de parkeerplaatsen betreft, beklemtoont de verwerende partij nog dat er slechts 11 nieuwe parkeerplaatsen voorzien werden (van 21 naar 32) wat, gezien de omvang en de aard van de zorgboerderij en de in verhouding tot een ander landbouwbedrijf niet grotere hinder, volgens haar ook terecht aanvaardbaar is geacht met de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt tenslotte nog dat in de mate de verzoekende partij steun zoekt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dit op basis van artikel 2.1.2, §7 VCRO niet kan omdat het geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen is.

3.

De tussenkomenende partij voert aan dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel aangezien de tussenkomenende partij als aanvrager geen rechten heeft ten aanzien van het door de verzoekende partij als toegang voorgestelde perceel en omdat de bestaande toegangsweg geen deel uitmaakt van het voorwerp van de aanvraag. De eventuele vernietiging van de bestreden beslissing op dit punt kan de verzoekende partij volgens haar dan ook geen wettig voordeel verschaffen aangezien de toegangsweg niet kan verplaatst worden op de door de verzoekende partij voorgestelde plaats zonder het akkoord van een derde, wat in strijd is met artikel 4.2.19 en 4.2.20 VCRO.

Het middel is volgens de tussenkomenende partij dan ook onontvankelijk.

4.

In haar wederantwoordnota wijst de verzoekende partij erop dat ze in het verzoekschrift expliciet gewezen heeft op artikel 16, 3°, c), 8° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), als grondslag voor het in aanmerking nemen van erfdienstbaarheden, en op artikel 4.3.1 VCRO dat de mobiliteit aanwijst als aandachtspunt en criterium voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Aangezien ze zowel in haar bezwaarschrift als in haar administratief beroep wees op de mobiliteitshinder en de geluids-/fijn stofhinder, meent ze wel degelijk belang bij dit middel te hebben.

Het is volgens haar ook niet zo dat de gemeente, als eigenaar van de grond waarop de alternatieve toegangsweg kan komen te liggen én als betrokken overheid, niets kan ten laste gelegd worden in deze zaak, temeer aangezien de alternatieve toegangsweg zowel de goede ruimtelijke ordening dient en versnippering tegengaat zoals voorgesteld door het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Zelfs de op 11 mei 2015 op gemeentelijk vlak verleende milieuvergunning wijst volgens de verzoekende partij op de mogelijkheid van voorwaarden voor de aanleg van een toegangsweg op het eigendom van de gemeente *'in andere, eventueel later te verlenen vergunningen'*. Meer nog, wijst ze er in artikel 4 betreffende ontspanningsinrichtingen voor de toe- en uitgangswegen op dat het uitgaan van al de toeschouwers moet kunnen gebeuren zonder door belendende eigendommen te gaan.

Voor wat betreft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, stelt de verzoekende partij ook dat een ruimtelijk uitvoeringsplan nog steeds de uitvoering is van een ruimtelijk structuurplan, zodat het ontbreken van een aanvaardbare afwijking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan leidt tot de vernietiging.

En voor wat betreft het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest herhaalt de verzoekende partij dat uitspraak is gedaan in het kader van de destijds geldende regelgeving, zonder er artikel 4.4.9 VCRO bij te betrekken.

Met betrekking tot de alternatieve toegangsweg wijst de verzoekende partij erop dat de verwerende partij op grond van artikel 4.2.20 VCRO een last kon opleggen aan de gemeente, aangezien deze eigenaar is van de strook grond waarop de alternatieve toegangsweg is gelegen.

5.

In haar laatste nota stelt de verwerende partij dat de beoordeling in het vernietigingsarrest van 16 augustus 2016, nummer RvVb/A/1516/1439 nog steeds van toepassing is en wijst ze erop dat de regelgeving immers niet veranderd is en artikel 4.4.9 VCRO niet aan de orde is.

De verwerende partij wijst er ook op dat de milieuvergunning van 11 mei 2015 niet meer bestaat daar ze in beroep vervangen is.

Voor het overige verwijst de verwerende partij naar haar eerdere uiteenzetting.

6.

Ook de tussenkomende partij verwijst in haar laatste schriftelijke uiteenzetting naar haar eerdere uiteenzetting.

En wat betreft de milieuvergunning, merkt ze bijkomend nog op dat het feit dat die stelt dat een alternatieve toegangsweg deel zou moeten uitmaken van een latere vergunningsaanvraag net het standpunt van de verwerende en de tussenkomende partij met betrekking tot het wijzigen van de toegangsweg over het perceel van een derde dat niet in de aanvraag begrepen zit, onderstreept.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij richt zich met dit middel in essentie tegen de manier waarop de verwerende partij met haar grieven omtrent de (servitudeweg als) toegangsweg is omgegaan. Zelfs het verlenen van de vergunning *'overeenkomstig de in rood aangepaste plannen'* is volgens haar geen

afdoende verantwoording om de door haar voorgestelde alternatieve toegangsweg niet als voorwaarde/last aan de vergunning te koppelen.

2.

De Raad stelt vooreerst vast dat de *'in rood aangepaste plannen'* niet de problematiek van de toegangsweg betreffen, zoals ook duidelijk blijkt uit onderstaande tekstfragment in het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing in verband met de leefbaarheid van de zorgboerderij als para-agrarisch bedrijf:

“Op 18 juni 2007 werd er door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 tijdelijke containers, te gebruiken als berging. In de vergunning werd toen reeds als voorwaarde opgelegd dat deze containers uiterlijk tegen 31 december 2011 verwijderd moesten worden. In de vergunning afgeleverd door de Bestendige Deputatie dd. 17 januari 2013 werd opgelegd dat de containers uiterlijk tegen 1 september 2013 verwijderd dienden te worden. Volgens de ingediende plannen zijn deze containers nog aanwezig (zie inplantingsplan). De plannen werden weliswaar ingediend voor 1 september 2013. De containerlokalen worden uit de vergunning geschrapt.”

Wat op het met de bestreden beslissing goedgekeurde inplantingsplan in het rood is geschrapt, zijn effectief die 2 containers.

3.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij wel aandacht heeft besteed aan de grieven van de verzoekende partij over de toegangsweg.

3.1

Wat het betoog van de verzoekende partij in haar wederantwoordnota betreft, dient de Raad vooreerst vast te stellen dat de verzoekende partij ten onrechte voorhoudt dat ze met *'het verzoekschrift'* gewezen heeft op artikel 16, 3°, c), 8° van het Besluit Dossiersamenstelling *“als grondslag voor het in aanmerking nemen van erfdienstbaarheden en op ‘artikel 4.3.1 VCRO’ dat de mobiliteit als aandachtspunt en criterium voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening neemt”*.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij opwerpt, komt de vraag of de vermeende erfdienstbaarheid volgens bedoeld Besluit Dossiersamenstelling al dan niet op plan had moeten staan, in het geheel niet voor in het voorliggend inleidend verzoekschrift. Ze komt samen met de schending van dat uitvoeringsbesluit via het vierde onderdeel van het derde middel en het tweede onderdeel van het eerste middel aan bod in het verzoekschrift dat in de samenhangende zaak voor het bouwen van een open paardenstal met open vrijloop geleid heeft tot het vernietigingsarrest van 16 augustus 2016 nummer RvVb/A/1516/1439. Deze handelswijze van de verzoekende partij maakt een duidelijke schending uit van een loyale procesvoering en moet als een substantiële tekortkoming beschouwd worden van een normaal en behoorlijk verloop van een vernietigingsberoep.

Artikel 4.3.1 VCRO wordt aangevoerd in het tweede middel van voorliggend beroep, maar dan beperkt tot de lawaai- en mobiliteitshinder door de vermeende 30 extra parkeerplaatsen, terwijl het volgens de goedgekeurde plannen om slechts 11 extra voorziene parkeerplaatsen gaat, en er maar 9 extra parkeerplaatsen vergund worden. Doordat de verzoekende partij het met dit derde middel opnieuw over 30 extra parkeerplaatsen heeft, vertrekt ze op dit punt dus opnieuw van een verkeerd

uitgangspunt, wat haar kritiek op de motivering van de bestreden beslissing *in casu* al ongegrond maakt.

3.2

De Raad stelt bovendien vast dat het derde middel grotendeels een herhaling is van wat met het vernietigingsarrest van 16 augustus 2016 nummer RvVb/A/1516/1439 in de samenhangende zaak is beslecht.

Er is in voormeld vernietigingsarrest al geoordeeld dat het al dan niet vermelden van de erfdienstbaarheid op plan niet ter zake is omdat met kennis van zaken kan beslist worden, dat de eventuele betwisting over erfdienstbaarheden de bevoegdheid van de burgerlijke rechter is, dat de keuze van de toegangsweg aan de aanvrager behoort én dat de motiveringsplicht van de vergunningverlenende overheid niet zo ver reikt dat ze ook moet motiveren waarom ze niet (met het opleggen van een voorwaarde/last) voor een alternatief (conform het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) kiest.

Er is ook al geoordeeld dat, aangezien de zorgboerderij een para-agrarisch karakter heeft, de uitzonderingsregeling voor de ligging aan een voldoende uitgeruste weg van artikel 4.3.5 VCRO geldt.

3.3

Het enige element uit het derde middel waarover de Raad zich op het eerste gezicht met vermeld vernietigingsarrest nog niet diende uit te spreken, is de nu voor het eerst aangevoerde schending van artikel 4.2.20 VCRO. Die schending wordt echter opnieuw in verband gebracht met het vermeend gebrek aan verantwoording voor het niet aannemen van het door de verzoekende partij voor de toegangsweg voorgestelde alternatief. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet evenwel niet motiveren waarom ze niet voor een alternatief kiest, zodat er geen sprake kan zijn van een schending van artikel 4.2.20 VCRO, dat overigens alleen in de 'mogelijkheid' voorziet om aan een vergunning een last te koppelen.

Het derde middel stelt dus zonder twijfel opnieuw ter discussie wat al beslecht is.

En voor de (herhaalde) betwisting omtrent het arrest, volstaat het te verwijzen naar randnummer 2 van de beoordeling van de Raad onder het eerste, vierde en vijfde middel.

De verzoekende partij voert geen elementen aan die moeten leiden tot een andere beoordeling dan het vernietigingsarrest nummer RvVb/A/1516/1439 in de onlosmakelijk met dit beroep verbonden samenhangende zaak.

4.

Wat betreft de milieuvergunning van 11 mei 2015 dient niet alleen vastgesteld dat die niet meer bestaat doordat ze in graad van administratief beroep is vervangen, maar ook en vooral dat ze door de verzoekende partij verkeerd gelezen is daar ze omtrent '*andere, eventueel later te verlenen vergunningen*' expliciet wijst op het '*volstrekt onwettig zijn*' van een voorwaarde voor de aanleg van een toegangsweg op het eigendom van de gemeente.

Het middel is ongegrond.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt in haar verzoekschrift om de kosten ten laste te leggen van de verwerende partij. In haar wederantwoordnota vordert ze ook een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

De verwerende en tussenkommende partij vragen om de kosten ten laste van de verzoekende partij te leggen. De verwerende partij merkt in haar laatste nota bovendien op dat niet kan ingegaan worden op de door de verzoekende partij, met haar wederantwoordnota, gevraagde rechtsplegingsvergoeding aangezien het beroep werd ingesteld op 1 april 2017 en dus vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten in verband met de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Aangezien het beroep van de verzoekende partij wordt verworpen, dient de verzoekende partij aangeduid te worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en valt het door haar betaalde rolrecht, ten bedrage van 175 euro, ten hare laste.

3.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

De verzoekende partij is niet de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, dat de mogelijkheid invoert om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen, is bovendien pas in werking getreden op 24 april 2017. Het beroep werd ingediend op 1 april 2017 en dus voor de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016. De regeling is sowieso nog niet van toepassing.

4.

In zoverre de tussenkommende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure, is de Raad van oordeel dat de (vrijwillige) tussenkomst van de tussenkommende partijen de inzet van de procedure niet mag verzwaren voor de andere partijen, met inbegrip van de verwerende partij, zodat de Raad het passend acht dat de tussenkommende partijen de kosten van hun tussenkomst, zijnde het door hen betaalde rolrecht, zelf dragen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Gui Boven is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw ROTONDE is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juni 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS