

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0616
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0723/A

Verzoekende partij	de bvba BOOMKWEKERIJ DUCHENE vertegenwoordigd door advocaat Koen VAN WYNSBERGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9860 Oosterzele, Kwaadbeek 47a
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	mevrouw Annemie VAN DEN BERGH vertegenwoordigd door advocaat Walter NELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2910 Essen, Sint-Jansstraat 35

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 mei 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen van 3 februari 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder voorwaarden voor het aanleggen van een toegangsweg naar een landbouwperceel op het perceel gelegen te 2910 Essen, Klaverpad, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 434 A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 januari 2018.

Advocaat Koen VAN WYNSBERGE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Nathalie SOMERS *loco* advocaat Walter NELEN voert het woord voor de tussenkommende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 17 november 2016 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 14 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het aanleggen van een toegangsweg van een landbouwweg naar een landbouwperceel” op het perceel gelegen te 2910 Essen, Klaverpad, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 434 A.

De verzoekende partij stelt pachter te zijn van het betrokken perceel en van de percelen 557A/deel en 439A en met betrekking tot die percelen een beheersovereenkomst te hebben afgesloten met de Vlaamse Landmaatschappij.

Het betrokken perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 15 januari 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Uw adviesaanvraag over de aanleg van een toegangsweg van een landbouwweg naar landbouwperceel werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt een gunstig advies verstrekt voor zover de landbouwweg in functie is van de landbouwkundige uitbating van het landbouwperceel.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 29 januari 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 februari 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 3 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij, waarbij ze onder meer aanvoert dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het agrarisch gebied.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt op 21 april 2016 een verslag op maar stelt voor de beslissing over het administratief beroep te verdagen in afwachting van een advies van het agentschap voor Natuur en Bos.

De hoorzitting vindt plaats op 26 april 2016. De verzoekende en de tussenkomenende partij leggen een aanvullende nota neer als repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 12 mei 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verwerende partij willigt het beroep op 19 mei 2016 niet in en verleent een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“
...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Planologische verenigbaarheid

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

De aanvrager geeft zowel in de nota als op het aanvraagformulier aan dat deze gronden zullen gebruikt worden voor landbouwdoeleinden. Hierdoor zal de landbouwbestemming dan ook niet in het gedrang komen. Indien vastgesteld zou worden dat dit terrein anders geëxploiteerd wordt, zoals gesuggereerd door de beroepende partij, dan zullen hier door de bevoegde instanties de nodige handhavingsmaatregelen genomen dienen te worden conform de VCRO.

In de aanvullende nota van de aanvrager van de vergunning wordt er verduidelijkt wat de eigenlijke agrarische invulling van de grond zal inhouden. Om de aankoop van wintervoeders te vermijden zal het perceel worden aangewend voor het maaien en hooien van de gewassen in functie van dierenvoerders, meer bepaald paarden en pony's. Voorheen hadden de aanvragers een perceel in gebruik doch was dit geen eigendom. Huidig perceel is eigendom geworden waardoor ze dit nu wensen aan te wenden als voedselproductie voor de eigen dieren. Het moet duidelijk zijn dat het hier om een agrarische invulling gaat van de grond. Om te vermijden dat deze grond later op een andere manier (houden van

paarden of andere nevenactiviteiten) zal worden gebruikt wordt er in de voorwaarde van de vergunning opgenomen dat het perceel vrij zal moeten blijven van enige constructies.

De aanvrager toont bovendien zijn aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid aan in de aanvullende nota en heeft ook de nodige opleidingen genoten om dit landbouwgebruik tot een goed einde te kunnen brengen. Ook bezit de aanvrager paarden op het eigen adres, wat nu geen deel uitmaakt van de aanvraag, wat echter geen agrarische activiteit betreft. Op heden worden de gronden op het eigen adres van de aanvrager volledig ingenomen door de eigen paarden die dit perceel begrazen. Dit perceel staat tevens geregistreerd bij de mestbank (VLM). Aangezien de grond niet groot genoeg is om er tevens hooi op te winnen voor wintervoeder, zijn zij genoodzaakt om dit elders te doen of aan te kopen. Het voorstel is om hooi te winnen op dit perceel wat conform de agrarische bestemming is.

In tegenstelling tot wat beroeper beweert, betreft het nu reeds een apart kadastraal perceel en gaat het dus niet om een verdere versnippering of afsplitsing in het agrarisch gebied. Ook niet wat het landbouwgebruikersperceel betreft, want de nieuwe invulling, teelt van hooiland, is eveneens de aanplanting van agrarische gewassen. Op de aanpalende percelen komt dit landbouwgebruik overal voor, behalve op deze van de boomkwekerij.

De aanvraag is dus wel degelijk in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

...

Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder de volgende voorwaarden:

- de haag die verwijderd wordt, moet over dezelfde lengte worden heraangeplant in een hoek van 90° ten aanzien van de rijweg.*
- er mogen geen constructies worden opgericht op het terrein.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet haar belang als volgt uiteen:

“ ...

In casu kan niet ter discussie staan dat de verzoekende partij als derde benadeelde moet worden aanzien, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de uitvoering van de door de verwerende partij verleende stedenbouwkundige vergunning dd. 19 mei 2016. De vergunning strekt ertoe een haag te verwijderen, om er een ontsluitingsweg over aan te leggen. Door het uitvoeren van deze vergunning zal de betreffende haag ten dele verdwijnen. Verzoekende partij heeft echter een beheersovereenkomst afgesloten met de VLM (beheersovereenkomst voor

perceelsranden) omtrent het onderhoud en de instandhouding van deze haag. Doordat de vergunning voorziet in het verwijderen van de haag, die voorwerp uitmaakt van een beheersovereenkomst waarvan verzoekende partij titularis/begunstigde is, zal de verzoekende partij bij uitvoering van de vergunning door de aanvrager niet langer voldoen aan de voorwaarden van de betreffende beheersovereenkomst en zal zodoende gesanctioneerd worden door de VLM. De verzoekende partij is zodoende wel degelijk te beschouwen als benadeelde door de thans bestreden beslissing.

Als derde benadeelde m.b.t. de verleende stedenbouwkundige vergunning beschikt beroepende partij evident over het rechtens vereiste belang bij dit beroep. Het beroep is bijgevolg ontvankelijk ratione personae.

De vordering is ontvankelijk ratione personae.”

De tussenkomende partij werpt de volgende exceptie op:

“Verzoekende partij stelt zich in haar verzoekschrift voor als pachter van de desbetreffende percelen, doch dit wordt fundamenteel betwist door conluante.

Gelet op de uitgebruikregeling dd. 7 januari 2015 dienden de percelen op heden reeds vrijgegeven te worden.

Verzoekende partij bezet deze gronden op heden m.a.w. op onrechtmatige wijze.

Hieromtrent werd een procedure aanhangig gemaakt voor het Vredegerecht te Kapellen, teneinde verzoekende partij te horen en zien bevelen tot vrijgave van de desbetreffende percelen.

Er kunnen derhalve vragen worden gesteld bij het belang van verzoekende partij in deze materie.”

De verzoekende partij repliceert:

“...

7. Tussenkomende partijen tracht in casu tevergeefs uw Raad te verzoeken om kennis te nemen van het pachtgeschil. Inzake pacht is evenwel de vrederechter exclusief bevoegd (art. 591, 1° Ger. Wb.) De vrederechter is in casu ook gevat door de partijen om te oordelen over het pachtgeschil en meer bepaald omtrent de nietigheid van de uitgebruiksregeling die de tussenkomende partijen aanhalen om het belang van de verzoekende partij bij de vordering tot vernietiging te ontkrachten.

8. Tussenkomende partijen roepen in dat er in casu een onderhandse uitgebruikregeling voor handen is, die te beschouwen zou zijn als een akte pachtafstand. Tussenkomende partijen zien hierbij echter over het hoofd dat de bedoelde onderhandse uitgebruikregeling nietig is, aangezien zij werd afgesloten in strijd met artikel 14 Pachtwet. Art. 14 Pachtwet stelt immers uitdrukkelijk en op straffe van nietigheid (cfr. art. 56 Pachtwet) dat de pachter slechts een einde aan diens pachtrechten kan maken in onderling akkoord bij authentieke akte of bij een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging. Aangezien art. 14 Pachtwet een authentieke akte veronderstelt of een verklaring in pachtbeëindiging in onderling akkoord afgelegd voor de vrederechter, kan de thans door tussenkomende partijen ingeroepen uitgebruikregeling, niet beschouwd worden als een geldige pachtbeëindiging.

9. Een onderhandse akte voldoet niet aan de vormvereisten van artikel 14 Pachtwet. Zij is in toepassing van art. 56 Pachtwet nietig. De uitgebruikregeling waarop tussenkomende partijen zich beroepen om vragen te stellen bij het belang van de verzoekende partij voldoet echter niet aan de voorwaarden vermeld in artikel 14, tweede lid, aangezien deze overeenkomst niet is afgesloten bij authentieke akte of bij een verklaring voor de vrederechter op diens ondervraging. Dit gegeven kunnen de tussenkomende partijen niet ernstig betwisten. De betreffende overeenkomst is nietig. Ten onrechte stellen de tussenkomende partijen dan ook dat de verzoeker het belang bij de vordering zou ontberen omdat zij geen pachter zou zijn.

10. Tot op heden is er geen vonnis bekend van de vrederechter te Kappellen die de pachtaanspraken van de verzoeker zou afwijzen. Ten onrechte stelt de tussenkomende partij dan ook dat de vordering onontvankelijk zou zijn bij gebrek aan belang, of zoals de tussenkomende partijen het meer omfloerst formuleren, dat er in casu vragen zouden kunnen worden gesteld bij de ontvankelijkheid van de vordering.

11. Zoals de tussenkomende partij heeft uiteenzet in het verzoekschrift tot vernietiging, ontleent de verzoekende partij haar belang bij de vordering aan het feit dat de tussenkomende partijen beogen een haag (minstens ten dele) te verwijderen, die door de verzoekende partij is aangeplant, en omtrent welke haag de verzoekende partij echter een beheersovereenkomst heeft afgesloten met de VLM (beheersovereenkomst voor perceelsranden) omtrent het onderhoud en de instandhouding van deze haag. Door het uitvoeren van de bestreden vergunning zal de betreffende haag ten dele verdwijnen. Doordat de vergunning voorziet in het verwijderen van de haag, die voorwerp uitmaakt van een beheersovereenkomst waarvan verzoekende partij titularis/begunstigde is, zal de verzoekende partij bij uitvoering van de vergunning door de aanvrager niet langer voldoen aan de voorwaarden van de betreffende beheersovereenkomst en zal zodoende gesanctioneerd worden door de VLM.

12. De verzoekende partij is zodoende wel degelijk te beschouwen als benadeelde door de thans bestreden beslissing.

13. De tussenkomende partijen betwisten niet dat de verzoeker op heden te aanzien is als titularis van een beheersovereenkomst m.b.t. de haag waarop de bestreden vergunning betrekking heeft. Zij betwisten evenmin de rechtmatigheid van de betreffende beheersovereenkomst. De vordering is om die reden wel degelijk ontvankelijk. De door de tussekomende partijen opgeworpen vragen zijn niet van aard om het belang van de verzoeker bij de vordering te ontkrachten.”

De tussenkomende partij herhaalt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting de exceptie uit haar schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing. Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

Uit de uiteenzetting van de feiten in het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij zich aandient als pachter van de percelen 434 A, 557a/deel en 439a. Daarbij wordt gesteld dat de percelen tot op heden nog rechtmatig in pacht en in exploitatie van de verzoekende partij zijn en dat deze percelen worden aangewend voor de uitbating van een boomkwekerij.

De verzoekende partij wijst er, bij de uiteenzetting over haar belang bij de vordering, op dat de verleende vergunning ertoe strekt een haag gedeeltelijk te verwijderen om er een ontsluitingsweg over aan te leggen en dat zij met de VLM een beheersovereenkomst heeft afgesloten voor het onderhoud en de instandhouding van deze haag. De verzoekende partij legt de beheersovereenkomst voor (stuk 6.4). Volgens de verzoekende partij zal zij door het uitvoeren van de vergunning niet langer kunnen voldoen aan de voorwaarden van voormelde beheersovereenkomst en zal zij gesanctioneerd worden door de VLM.

De tussenkomen partij stelt dat de verzoekende partij zich als pachter van het betrokken perceel voorstelt. Zij betwist die hoedanigheid en verwijst naar een "uitgebruikregeling" van 7 januari 2015 op grond waarvan de percelen vrijgegeven dienen te worden. Volgens haar bezet de verzoekende partij de gronden op onrechtmatige wijze. Er werd bij de Vrederechter te Kapellen een procedure aanhangig gemaakt om de verzoekende partij te bevelen tot vrijgave van de betrokken percelen.

De "uitgebruikregeling" of "uittredingsregeling" waar de tussenkomen partij zich op steunt, blijkt te zijn afgesloten tussen mevrouw Annick Van den Bergh, de tussenkomen partij en de verzoekende partij (vertegenwoordigd door de heer Tim Duchène) en luidt onder meer als volgt:

"Tussen de ondergetekenden,

...

Werd op basis van de bijgevoegde schets en ingevolge de notariële akte van verdeling verleden voor geassocieerd notaris Isis Vermander, te Wuustwezel, op 07 januari 2015, het volgende overeengekomen:

- Het perceel aangeduid op de schets onder 1 en thans beplant met Buxus zal vrij zijn op 01/07/2015*
- Het perceel aangeduid op de schets onder 2 en thans beplant met Ilex zal vrij zijn op 01/07/2016*
- Het perceel aangeduid op de bijgevoegde schets onder 3 en thans beplant met Ilex en Buxus zal vrij zijn op 01/07/2016*
- Het perceel aangeduid op de schets onder 4 en thans beplant met Ilex en Buxus zal vrij zijn op 01/07/2015*

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Boomkwekerij Duchène" betaalt een vergoeding voor gebruik van grond a rato van 750 euro/ha/jaar, pro rata temporis af te rekenen.

Partijen verklaren dat de planten die zich op de percelen bevinden eigendom zijn van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "BOOMKWEKERIJ DUCHÈNE".

Opgemaakt te Wuustwezel op 07/01/2015 in drie exemplaren waarvan ieder een exemplaar verklaart ontvangen te hebben

..."

Uit de bijgevoegde schets blijkt dat het perceel aangeduid onder nummer 3, het perceel is dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing (nummer 434 A).

3.

De bestreden beslissing verleent aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een toegangsweg van een landbouwweg (Klaverpad) naar het perceel 434 A. Uit de plannen blijkt en het wordt niet betwist dat het voor het aanleggen van deze toegangsweg noodzakelijk is om een deel van de bestaande haag, die het perceel 434 A omzoomt, te verwijderen.

Uit de uiteenzetting in het verzoekschrift over haar belang bij de vordering, blijkt dat de verzoekende partij haar belang niet zozeer steunt op het gegeven dat zij pachter is van het perceel 434 A, maar op het gegeven dat zij met de Vlaamse Landmaatschappij een beheersovereenkomst heeft afgesloten voor het onderhoud van de hagen rond het perceel 434 A tussen 1 januari 2016 en 31 december 2020. De tussenkomende partij betwist het bestaan van die beheersovereenkomst niet. De bestreden beslissing laat, met het oog op het aanleggen van de aangevraagde toegangsweg, toe om een deel van die hagen te verwijderen zodat de bestreden beslissing ertoe kan leiden dat de verzoekende partij de verplichtingen die voortvloeien uit deze beheersovereenkomst niet meer zal kunnen nakomen. In die zin kan de verzoekende partij beschouwd worden als een belanghebbende derde die als gevolg van de bestreden beslissing hinder en nadelen kan ondervinden.

4.

Bovendien verklaart de verzoekende partij op de openbare zitting dat er inmiddels door de Vrederechter uitspraak is gedaan omtrent de pachtbetwisting in haar voordeel, hetgeen de tussenkomende partij bevestigt, maar daaraan toevoegt dat er hoger beroep werd ingesteld. De Raad is niet bevoegd om zich uit te spreken over de door de tussenkomende partij in de procedure voor de burgerlijke rechter aangevoerde argumenten ter weerlegging van de pachtrechten van de verzoekende partijen. Het enkele feit dat de pachtrechten van de verzoekende partij voorwerp uitmaken van een hangende betwisting, kan niet leiden tot het ontzeggen van een belang aan de verzoekende partij om zich tot de Raad te wenden.

5.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE ONDERDEEL VAN HET EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 11 en 15.6.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de formele motiveringsplicht zoals vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet in het eerste onderdeel onder meer uiteen:

“ ...

Toelichting bij het middel

A.1. Eerste middelonderdeel

Het voorwerp van de aanvraag ligt volgens het gewestplan Turnhout (K.B. van 30 september 1977) in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Overeenkomstig art. 11 van het K.B. van 28 december 1972 houdende inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd **voor 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 verblijfsgellegenheid 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.

In het aanvraagdossier wordt geponeerd dat de aanvraag ertoe zou strekken een toegangsweg te voorzien voor één kadastraal perceel. De aanvraag stelt dat “de velden” (sic!) uiteraard zullen gebruikt worden voor landbouwdoeleinden”.

Meer of andere informatie geeft de aanvrager niet. De bedoeling van de aanvrager is door geen enkel stuk gestaafd in het dossier. Dat er effectief sprake zou zijn van een gebruik voor landbouwdoeleinden blijkt uit niets. Verkeerdelijk wordt er gesproken van “velden”. Feit is dat het perceel in kwestie deel uitmaakt van een grotere leefbare tuinbouwexploitatie. Door een enkel kadastraal perceel te voorzien van een aparte toegang poogt de aanvrager klaarblijkelijk een enkel kadastraal perceel af te splitsen van de tuinbouwexploitatie van beroepende partij.

De aanvrager bewijst niet wat zij zou moeten aantonen in het aanvraagdossier, met name dat de toegangsweg noodzakelijk zou zijn in het kader van de uitbating van een volwaardige land- en/of tuinbouwactiviteit. De aanvraag bevat op dit punt geen enkel bewijsstuk, laat staan garanties dat na opsplitsing van het landbouwperceel er nog een landbouwgebruik zou gegeven worden aan het afgesplitste perceel. Het enige wat met zekerheid kan worden vastgesteld is dat de aanvrager aanstuurt op een versnippering van de landbouwstructuren, hetgeen geenszins wenselijk is in agrarisch gebied. Dat het perceel in kwestie nog voor landbouw zou worden gebruikt is meer dan twijfelachtig. **De aanvrager is immers geenszins zelf landbouwer (noch in hoofdberoep, noch in bijberoep).**

Welk landbouwgebruik het perceel zou kunnen krijgen is evenmin duidelijk. Feit is dat de opsplitsing gebeurt om de verkoop van het perceel buiten de uitbating van een land- of tuinbouwbedrijf mogelijk te maken. De aanvrager geeft zelf aan dat de aanvraag gedaan wordt in het kader van een vereffening van een erfenis. In essentie beoogt de aanvrager hiermee een versnippering van het landbouwareaal en mogelijk zelfs zonevreemde functiewijziging te realiseren voor het perceel in kwestie (cfr. tweede middel).

In de aanvullende nota die de aanvrager heeft neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting, is aangegeven dat de uiteindelijke bedoeling van de aanvrager erin bestaat om het perceel grond in kwestie waarvoor zij de landbouwweg aanvraagt, te gebruiken voor het weiden van hobbydieren en met name hobbymatig gebruik voor paarden en pony's. Dit

is letterlijk gesteld in de schriftelijke toelichting die door de raadsman van de aanvrager is overgemaakt naar aanleiding van de hoorzitting voor uw deputatie.

Agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Hiermee wordt professionele landbouw bedoeld.

Het louter houden van een aantal pony's en paarden in het kader van een hobbyactiviteit valt hier niet onder. Ook het hooien van een weide om er hobbydieren mee te voederen betreft geen landbouw in de ruime zin.

In die context kan bij voorbeeld verwezen worden naar de rechtspraak van de raad voor Vergunningsbetwistingen omtrent de omzendbrief rond het bouwen van schuilhokken voor dieren in het kader van niet professionele landbouw. De Raad stelt dat dergelijke activiteiten niet thuishoren in landbouwgebied. Bij wijze van voorbeeld kan er worden verwezen naar **het arrest nr. A/2014/0194 van 18 maart 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen:**

...

De nota van de aanvrager geeft dus zwart op wit aan dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbestemming. Ook in de bestreden beslissing wordt aanvaardt dat de aanvrager het perceel beoogt aan te wenden voor het oogsten van gras bestemd voor de hobbydieren van de aanvrager:

“In de aanvullende nota van de aanvrager van de vergunning wordt er verduidelijkt wat de eigenlijke agrarische invulling van de grond zal inhouden. Om de aankoop van wintervoerders te vermijden zal het perceel worden aangewend voor het maaien en het hooien van gewassen in functie van dierenvoerders, meer bepaald paarden en pony's.”

Niettemin erkent de bestreden beslissing dat de “paardenhouderij” van de aanvrager geen agrarische activiteit is:

“Ook bezit de aanvrager paarden op het eigen adres, wat nu geen deel uitmaakt van de aanvraag, **wat echter geen agrarische activiteit betreft** (sic!)” eigen accentuering en onderlijning

De aanvraag kan om voormelde reden niet worden beschouwd als zijnde in overeenstemming met de gewestplanbestemming agrarisch gebied. Er kan immers bezwaarlijk worden voorgehouden dat wanneer de paardenhouderij van de aanvrager geen agrarische functie betreft, het gebruik van een weide in functie van deze niet agrarische paardenhouderij wel een agrarisch gebruik zou uitmaken. Een en ander is volstrekt in tegenstrijd met mekaar. Dergelijke beoordeling betreft zonder meer een onzorgvuldige beoordeling van het dossier, en is zelfs kennelijk onredelijk te noemen.

Alleszins vertoont de aanvraag op dit punt overduidelijk een motiveringsgebrek, aangezien de verweerder onmogelijk kan staande houden dat het aanwenden van een weide voor paarden die de aanvrager aanhoudt een agrarische activiteit zou uitmaken, terwijl de paardenhouderij zelf een niet agrarisch gebruik uitmaakt.

Het eerste middelonderdeel is gegrond.

...”

De tussenkommende partij stelt:

“
...

3. Planningscontext

Verzoekende partij stelt ten onrechte dat de bestreden beslissing geen beoordeling bevat omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming agrarisch gebied.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft echter wel degelijk geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan, aangezien het perceel ook na de aanleg van de toegangsweg een landbouwperceel blijft (zie p. 5 Besluit).

Ook de Deputatie van de provincie Antwerpen besloot dat de landbouwbestemming van de gronden niet in het gedrag zou komen door de toekenning van de vergunning, daar concludante de gronden – na aanleg van de toegangsweg – zal aanwenden voor landbouwdoeleinden.

Concludante heeft, in tegenstelling tot de bewering van verzoekende partij, in een aanvullende nota meegedeeld welke agrarische bestemming zij concreet wenst te verlenen aan de percelen.

Concludante zal deze grond namelijk aanwenden voor het maaien en hooien van gewassen, teneinde de aankoop van wintervoerders te vermijden.

Het hooien van gewassen betreft uiteraard een agrarische bestemming.

Het vernietigingsberoep van verzoekende partij is derhalve ongegrond.

...

6. Conclusie

Het College van Burgemeesters en Schepenen te Essen, alsook de Deputatie van de provincie Antwerpen waren derhalve terecht de mening toegedaan dat het een aanvraag betreft met een zeer beperkte ruimtelijke impact, zonder enig schadelijk effect voor de waterhuishouding en in overeenstemming met de planologische bestemming alsook de gemeentelijke en gewestelijke verordening.

Er is derhalve geen enkele reden om deze beslissing te vernietigen.

...”

De verzoekende partij dupliceert dat de tussenkomende partij zich in haar schriftelijke uiteenzetting niet uitspreekt over het gegeven dat zij in essentie een hobbyactiviteit uitoefent en geen professionele landbouwactiviteit, zelfs niet in bijberoep. Volgens de verzoekende partij betwist de tussenkomende partij in essentie het eerste middelonderdeel dus niet, met name dat het door haar beoogde gebruik een louter recreatief gebruik betreft dat strijdig is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied.

De tussenkomende partij herhaalt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting de repliek uit haar schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit.

Artikel 11.4.1 bepaalt onder meer het volgende:

“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 verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.”

Uit deze bepaling volgt dat in agrarisch gebied in beginsel slechts een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor constructies die noodzakelijk zijn voor het landbouwbedrijf, voor de exploitantenwoning en, eventueel, de verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens voor para-agrarische bedrijven.

De vergunningverlenende overheid moet bijgevolg met de nodige zorgvuldigheid onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag wel kadert binnen een werkelijk agrarisch bedrijf en moet zich er van verzekeren dat de agrarische bestemming, die de aanvrager beweert aan de grond te zullen geven, voldoende is aangetoond.

De vergunningverlenende overheid dient in de bestreden beslissing op afdoende wijze de redenen op te geven op grond waarvan zij tot het besluit komt dat de aanvraag verenigbaar is met de agrarische bestemming. De Raad kan enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

De Raad beschikt daarbij over een marginale toetsing en kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij zich bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid heeft gesteund op feitelijk juiste gegevens, of zij deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd en of zij op grond van deze gegevens in alle redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan.

De verwerende partij motiveert dit als volgt:

*“ ...
De aanvrager geeft zowel in de nota als op het aanvraagformulier aan dat deze gronden zullen gebruikt worden voor landbouwdoeleinden. Hierdoor zal de landbouwbestemming dan ook niet in het gedrang komen. Indien vastgesteld zou worden dat dit terrein anders geëxploiteerd wordt, zoals gesuggereerd door de beroepende partij, dan zullen hier door de bevoegde instanties de nodige handhavingsmaatregelen genomen dienen te worden conform de VCRO.*

In de aanvullende nota van de aanvrager van de vergunning wordt er verduidelijkt wat de eigenlijke agrarische invulling van de grond zal inhouden. Om de aankoop van wintervoeders te vermijden zal het perceel worden aangewend voor het maaien en hooien van de gewassen in functie van diervoeders, meer bepaald paarden en pony's. Voorheen hadden de aanvragers een perceel in gebruik doch was dit geen eigendom. Huidig perceel is eigendom geworden waardoor ze dit nu wensen aan te wenden als voedselproductie voor de eigen dieren. Het moet duidelijk zijn dat het hier om een agrarische invulling gaat van de grond. Om te vermijden dat deze grond later op een andere manier (houden van paarden of andere nevenactiviteiten) zal worden gebruikt wordt er in de voorwaarde van de vergunning opgenomen dat het perceel vrij zal moeten blijven van enige constructies.

De aanvrager toont bovendien zijn aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid aan in de aanvullende nota en heeft ook de nodige opleidingen genoten om dit landbouwgebruik tot een goed einde te kunnen brengen. Ook bezit de aanvrager paarden op het eigen adres, wat nu geen deel uitmaakt van de aanvraag, wat echter geen agrarische activiteit betreft. Op heden worden de gronden op het eigen adres van de aanvrager volledig ingenomen door de eigen paarden die dit perceel begrazen. Dit perceel staat tevens geregistreerd bij de mestbank (VLM). Aangezien de grond niet groot genoeg is om er tevens hooi op te winnen voor wintervoeder, zijn zij genoodzaakt om dit elders te doen of aan te kopen. Het voorstel is om hooi te winnen op dit perceel wat conform de agrarische bestemming is.

In tegenstelling tot wat beroeper beweert, betreft het nu reeds een apart kadastraal perceel en gaat het dus niet om een verdere versnippering of afsplitsing in het agrarisch gebied. Ook niet wat het landbouwgebruikersperceel betreft, want de nieuwe invulling, teelt van hooiland, is eveneens de aanplanting van agrarische gewassen. Op de aanpalende percelen komt dit landbouwgebruik overal voor, behalve op deze van de boomkwekerij.

...

De verwerende partij steunt zich op de verklaringen van de tussenkomende partij op het aanvraagformulier, de nota bij de aanvraag en de aanvullende nota die is neergelegd op de hoorzitting dat de gronden gebruikt zullen worden voor landbouwdoeleinden.

In het bijzonder wijst de verwerende partij op de verduidelijking van de agrarische invulling in de aanvullende nota. Om de aankoop van wintervoeders te vermijden zal het perceel aangewend worden voor het maaien en hooien van gewassen in functie van diervoeders, meer bepaald paarden en pony's. Het perceel, thans in eigendom van de tussenkomende partij, zal dus aangewend worden voor de productie van voedsel voor de eigen dieren. Volgens de verwerende partij toont de tussenkomende partij haar aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid aan in de aanvullende nota en heeft zij ook de nodige opleidingen genoten om dit landbouwgebruik tot een goed einde te kunnen brengen. De verwerende partij wijst er ook op dat de tussenkomende partij paarden bezit op haar eigen adres, wat geen deel uitmaakt van de aanvraag en wat geen agrarische activiteit betreft, dat de gronden op het eigen adres volledig worden ingenomen door de eigen paarden die deze gronden begrazen, en dat deze gronden geregistreerd staan bij de mestbank. Deze gronden zijn niet groot genoeg om er ook hooi op te winnen voor wintervoeder, zodat de tussenkomende partij genoodzaakt is om dit elders te doen of aan te kopen. Teelt van hooiland betreft volgens de verwerende partij de aanplanting van agrarische gewassen.

Zoals ook blijkt uit voormelde overwegingen van de bestreden beslissing, en zoals ook uitdrukkelijk wordt aangegeven in de toelichtende nota van de tussenkomende partij, houdt de tussenkomende partij hobbymatig paarden en pony's en staat de aangevraagde toegangsweg in functie van deze hobby.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij aanneemt, kan het telen van gewassen (wintervoeders) in functie van deze hobbyactiviteit evenmin beschouwd worden als een agrarische activiteit.

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing derhalve ten onrechte tot de conclusie dat de aanvraag in overeenstemming is met de agrarische bestemming.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Annemie VAN DEN BERGH is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 mei 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder voorwaarden voor het aanleggen van een toegangsweg naar een landbouwperceel op het perceel gelegen te 2910 Essen, Klaverpad, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 434 A.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 maart 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ