

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0038 van 4 april 2011  
in de zaak 2010/0466/A/1/0430

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Patrick LACHAERT  
kantoor houdende te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 166 bus 5-6  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

\*

het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente LAARNE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER  
kantoor houdende te 1800 Brussel, Keizerslaan 3  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*tussenkomende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 28 mei 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 april 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 6 november 2008 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een loods/hangaar voor land- en tuinbouwbedrijf (uitbreiding), laad- en loskade en betonverhardingen (regularisatie as built).

Het betreft een perceel gelegen te Laarne, [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 maart 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick LACHAERT die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bert VAN HERREWEGHE die loco advocaat Dirk LINDEMANS verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente LAARNE vraagt met een op 15 juli 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 30 juli 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

## **IV. FEITEN**

Op 19 juni 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een loods/hangaar voor land- en tuinbouwbedrijf (uitbreiding), een laad- en loskade en betonverhardingen (regularisatie as built)”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 juni 2008 tot en met 24 juli 2008, worden 24 bezwaarschriften ingediend. Deze hebben voornamelijk betrekking op de onverenigbaarheid van de aangevraagde bouwwerken met de plaatselijke omgeving, de commerciële doeleinden van het bedrijf in agrarisch gebied en lawaai- en verkeershinder die de aangevraagde bouwwerken zouden veroorzaken.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling verleent op 25 juni 2008 een gunstig advies.

Op 14 augustus 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne het volgende ongunstig preadvies:

“ ...

*Overwegende dat het college van oordeel is*

- *Dat het gebouw inderdaad niet dienstig is voor land- en tuinbouw doch voor overslag van bloemen en planten bestemd voor export, verkoop aan warenhuizen en groothandel. Bij plaatsbezoek op 18 juni 2008 stonden een 100-tal containers met ingevoerde planten (kas- en kamerplanten waaronder veel orchideeën en andere warm te telen planten)*
- *Het is duidelijk dat het bedrijf zonevreemd is en dienstig voor commerciële doeleinden, ook de aanwezigheid van 5 los- en laadkades wijzen hierop*
- *Het gebouw past niet in een landelijke omgeving*
- *Het wooncomfort van de bewoners van de ganse straat komt in het gedrang door de grootschalige aan- en afvoer van planten dag en nacht, vooral 's avonds en 's nachts, ook in het weekend*
- *Hinder en onveilig verkeer, lawaaihinder, de [REDACTED] is niet ingericht voor zoveel druk en zwaar vervoer*
- *Er zijn veel fietsers in die straat, ook schoolgaande jeugd, fietsnetwerk, dit zorgt voor gevaarlijke verkeerssituaties*
- *De beek S142 van 2<sup>e</sup> categorie loopt langs de [REDACTED], het wegdek ligt deze kant lager en door het zwaar verkeer komt het wegdek nog meer onder druk*
- *Dergelijke activiteit hoort thuis in industriezone*
- *Visuele hinder, de loods is veel te grootschalig voor een land- en tuinbouwbedrijf*
- *Het gebouw is in overtreding veel groter gebouwd*
- *Het gebouw heeft een te grote impact op het open gebied en landelijke omgeving*
- *De aanvraag betreft opnieuw tuinbouwbedrijf, in werkelijk is het plantenverdeelcentrum*
- *Bij regularisatie wordt een precedent geschapen, wat een uitholling van het handhavingsbeleid is*
- *De chrysantenteelt is verminderd. Op een deel van de gronden worden teelten gekweekt (zoals aardappelen) die rechtstreeks van het veld worden afgevoerd, ook de chrysanten werden vorig jaar rechtstreeks van het veld afgevoerd, dus de loods wordt niet gebruikt voor eigen teelten en heeft duidelijk een andere bestemming dan tuinbouwbedrijf*
- *Volgens de statuten van de vennootschap is het doel: groothandel, aan- en verkoop, in- en uitvoer, kweken van chrysanten en andere planten. De vennootschap heeft dan ook een commerciële functie en is geen tuinbouwbedrijf*
- *Er is geen milieuvergunning aangevraagd*
- *De huidige activiteit is ook nu niet in overeenstemming met de aanvraag*

*Overwegende dat bij navraag aan de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling of zij ter plaatse zijn geweest voor hun advies, meldde dat dit niet gebeurde en zij enkel op het dossier afgaan en zij dus van de huidige activiteiten niet kunnen op de hoogte zijn;*

*Overwegende tevens de vaststellingen van de bouwinspectie 27 juni 2008*

***Het college verleent ongunstig advies...***

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 29 oktober 2008 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

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

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne weigert op 6 november 2008 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en neemt in haar motivering het ongunstige preadvies van 14 augustus 2008 van het college van burgemeester en schepenen en de het ongunstige advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 29 oktober 2008 over.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 7 januari 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Na de raadsman van de huidige verzoekende partij en de raadsman van de huidige tussenkomende partij te hebben gehoord op 12 maart 2009 en 18 juni 2009, beslist de verwerende partij op 29 april 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

#### *2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

*...*

*Op het terrein in kwestie staat een grootschalige loods met industrieel voorkomen die de omgeving beheerst naar beeldvorming toe.*

*Voor de plaats waar deze loods staat werd door de deputatie op 8 mei 2008 vergunning gegeven voor de realisatie van:*

- het slopen van een stal en van een bergplaats/veldschuur;*
- het bouwen van een (deels ondergrondse) laadkade met een oppervlakte van 13,25 x 24 m en dit op ca. 3 m vanaf de weggrens;*
- het aanleggen van betonverhardingen met een oppervlakte van ca. 500 m<sup>2</sup> naast en voor de laadkade;*
- het bouwen van een loods/hangaar voor land- en tuinbouwbedrijf met een oppervlakte van gemiddeld 102,95 x 40 m en een hoogte van 6 m aan de kroonlijst en 8,65 m aan de nok, de inplanting was voorzien op ca. 19 à 63 m achter de weggrens;*
- het bouwen van een regenwatersilo met diameter 15,48 m tot 2,12 m uitstekend boven het maaiveld en reikend tot 1 m onder het maaiveld (inhoud van ca. 575 m<sup>3</sup>) achter de loods/hangaar.*

*Deze loods zou wanden krijgen van silex-beton en een hellend dak van grijze golfplaten; de loods was bedoeld voor veeteelt (15 ligveeboxen) en voor de bloemisterij.*

*Deze loods werd nooit gerealiseerd.*

*In de plaats werd ongeveer op dezelfde inplanting (22 m tot 69 m van de weg), eveneens deels achter de woning nr. 55, een loods gebouwd met platte bedaking over een oppervlakte van 42,66 m bij 100,47 m.*

*Deze loods verschilt van de vorige ondermeer door de hogere kroonlijst die van 6 m werd opgetrokken naar 7,90 m, door de aanwezigheid van 2 extra, deels ondergrondse, laadkades (met laadpoorten) in de voorgevel, wat het totaal op 5 brengt met daarnaast nog twee gelijkvloerse industriële poorten door de 7 m hoge glazen inkompartij en door de extra bouwlaag met 36,50 lopende meter ramen op de verdieping.*

*De buiteninrichting voorziet in een betonverharding voor parking en loskades over een breedte van 45 m aan de straat (tot aan de loods).*

*De loods wordt niet langer aangevraagd voor veeteelt (behoudens nog 3 boxen achteraan rechts), doch nagenoeg volledig voor de verwerking van de eigen chrysantenkweek ter plaatse (over een oppervlakte van 23 ha).*

*Aan de binnenkant wordt een receptiebalie van 30 m<sup>2</sup> voorzien met sanitair en twee koelcellen op het gelijkvloers, op de verdieping voorziet men een presentatieruimte voor nieuwigheden van 120 m<sup>2</sup>, bureau ruimte van 140 m<sup>2</sup>, sanitair hierbij, een kitchenette van 90 m<sup>2</sup>, een kleedkamer van 60 m<sup>2</sup> en extra stockageruimte en een wachtplaats/rustruimte.*

#### 1.1.1 De juridische aspecten

*De aanvraag kan bezwaarlijk in overeenstemming geacht worden met de voorschriften van het geldend gewestplan op basis van de door appellant voorgebrachte stukken. Het gebouw staat vandaag de dag immers leeg, minstens zijn de aldaar ontwikkelde activiteiten quasi onbestaand, en onvoldoende om een dergelijk gebouw te verantwoorden.*

*De overeenstemming met de bestemming agrarisch gebied is niet aangetoond.*

*Waarom de oorspronkelijk vergunde plannen, ontworpen i.f.v. de beoogde agrarische bestemming, niet uitgevoerd werden is onduidelijk, wat het vermoeden doet ontstaan dat het geheel een polyvalent karakter moest krijgen.*

*Bijgevolg stelt zich hier een planologische onverenigbaarheid, zodat er een legaliteitsbelemmering bestaat voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Gezien het een regularisatie betreft dient enige omzichtigheid nopens de intentie van de aanvrager aan de dag gelegd, het zou immers kunnen dat men ab initio niet de intentie had de vergunning van 2003 te volgen en men, zoals wordt beweert in de tientallen bezwaarschriften, een bloemengroothandelsbedrijf hier zou runnen.*

*Het gebruik, zoals men naar voren brengt in de bezwaren, namelijk het aanwenden van deze infrastructuur voor opslag/overslag van bloemen of planten, of voor de handel (groothandel of detailhandel) in planten, of als distributiecentrum/transportbedrijf voor planten, zou niet verzoenbaar zijn met de gewestplanbestemming en niet als agrarisch of para-agrarisch kunnen worden gekwalificeerd. Een bedrijf dat dergelijke activiteiten doet, dient verwezen naar een specifieke daartoe bedoelde (bedrijven)zone en tast de landbouwstructuren en landbouwdynamiek aan in een agrarisch gebied. Bovendien zou de dynamiek van een dergelijk bedrijf vele malen de draagkracht van de buurt overstijgen en alleen al uit hoofde van zijn mobiliteitsprofiel onverzoenbaar zijn met deze omgeving, los van de evidente onbestaanbaarheid van een dergelijk gebruik met de vigerende gewestplanbestemming.*

#### 1.1.2 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer aan de orden.*

### 1.2 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet vatbaar is voor inwilliging.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONDERZOEK VAN DE VRAAG TOT AFSTAND VAN GEDING**

Op de openbare terechtzitting van 28 maart 2011 deelt de raadsman van de verzoekende partij mee dat de verzoekende partij afstand doet van het geding.

De verwerende partij en de tussenkomen de partij hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen deze afstand van het geding.

Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging van de afstand van het geding door de verzoekende partij.

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

1. De afstand van het geding wordt vastgesteld.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 april 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS