

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 15 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0174  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0231-A

Verzoekende partij	de nv <b>PIENS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de bvba <b>DOMÉIN BRACKE-DECLERCQ</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 september 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem van 25 april 2018 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van de agrarische activiteit (wijnbouw), het herinrichten van de bestaande agrarische loods B en het gedeeltelijk openbreken van de betonverharding rechts aansluitend bij de agrarische loods B op de percelen gelegen te 9750 Ouwegem (Zingem), Boeregemstraat 38, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 481E en 482C.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 januari 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 28 februari 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 1 oktober 2019.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Erika RENTMEESTERS *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de tussenkomende partij.

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**

De tussenkomende partij dient op 29 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie agrarische activiteit (wijnbouw), herinrichten bestaande agrarische loods B en het gedeeltelijk opbreken van de betonverharding”* op de percelen gelegen in de Boeregemstraat 38 te 9750 Ouwegem (Zingem).

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’ gelegen in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari 2018 tot en met 22 februari 2018, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

Het Departement Landbouw en Visserij brengt geen (tijdig) advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 19 april 2018 aan bij de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen, zoals opgenomen in de hierna vermelde vergunningsbeslissing.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 april 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 8 juni 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale dienst Landbouw en Platteland adviseert op 8 augustus 2018 ongunstig.

De tussenkomende partij bezorgt per e-mail van 15 augustus 2018 nog een nota, met inbegrip van bijkomende documenten van de opleiding in wijnbouw, de gedane en nog voorziene investeringen, productie en verkoop, en de aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds van zowel mevrouw Kathy Lucie DECLERCQ als de heer Bart Justien BRACKE als zelfstandig landbouwer in hoofdberoep.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 augustus 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 4 september 2018, waarna de verzoekende partij nog een replieknota (met foto's van de actuele toestand op de site) indient ter bevestiging van haar tijdens de hoorzitting geuit vermoeden als zou het aannemingsbedrijf bvba ELEONOR (met maatschappelijke zetel ter plaatse) ook nog op de site actief zijn, verklaart de verwerende partij het beroep op 13 september 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 22 augustus 2018;*

*(...)*

*1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

*De eigendom bevindt zich ca. 1,5 km ten noorden van de dorpskern van Ouwegem, in het landelijke noordwestelijke deel van de gemeente Zingem. De omgeving bestaat uit een open agrarisch gebied met versnipperde bebouwing, zowel alleenstaand als in clusters. De bouwplaats is door een ca. 160 m lange oprit verbonden met de Boeregemstraat, de gewestweg N437, die daar tevens de gemeentegrens met Kruishoutem vormt.*

*Op het terrein van de aanvraag staat een vierkantvormige gebouwenconfiguratie (gedesaffekteerde hoeve) bestaande uit: een herbouwde woning aan de noordelijke zijde, een herbouwde loods aan de zuidelijke zijde (gebouw B met een oppervlakte van 359 m<sup>2</sup> en een volume van 2.032 m<sup>3</sup>), een berging aan de oostelijke zijde (gebouw A met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een volume van 248 m<sup>3</sup>) en een stalling aan de westelijke zijde (gebouw C met een oppervlakte van 358 m<sup>2</sup> en een volume van 1384 m<sup>3</sup>). Het terrein is aan de zuidelijke zijde verhard met beton (1.332,64 m<sup>2</sup>) en er zijn keermuren opgericht. Aansluitend bij de bebouwing beschikt de bouwheer over landbouwgronden.*

*De bebouwing en het terrein werden een aantal jaren gebruikt in functie van de aldaar gevestigde bedrijfsactiviteiten van de 'bvba Bracke Bouw', een aannemersbedrijf gespecialiseerd in isolatie- en chapewerken.*

*Na pv voor stedenbouwkundige en milieuovertredingen in 2012 en een regularisatieprocedure die werd opgestart in 2013 en werd stopgezet door de aanvragers eind 2016, geven de aanvragers aan dat de zonevreemde activiteit werd stopgezet en dat een agrarische activiteit op de site ontwikkeld wordt, met name wijnbouw.*

*In het kader van de wijnbouwactiviteit werd in 2017 een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd waarbij o.a. gebouw B aangepast werd aan de agrarische bestemming doch waarbij ook gebouwen A en C gesloopt en vervangen werden door nieuwe landbouwloodsen. Deze aanvraag werd in beroep geweigerd, in het bijzonder om reden dat de wijnbouwactiviteit nog diende opgestart te worden en dat voornamelijk het vergunnen van nieuwe gebouwen te voorbarig was.*

*Huidige aanvraag beoogt de aanpassing van gebouw B om te gebruiken als agrarische loods voor de wijnbouw. De loods zal dienst doen voor het plaatsen van materiaal, materieel en landbouwvoertuigen. Een voorlopige woning in de loods wordt gesloopt. De regularisatie wordt gevraagd van een poort in de voorgevel en een poort in de achtergevel. Tevens wordt de regularisatie aangevraagd van 926,15 m<sup>2</sup> betonverharding. De te regulariseren verharding is functioneel bedoeld om de loodsen vlot bereikbaar en toegankelijk te maken in functie van de landbouwactiviteit.*

*Een bestaande oppervlakte van 488,50 m<sup>2</sup> betonverharding wordt verwijderd, samen met de keermuren. De ruimte die vrijkomt na het verwijderen van het te slopen deel van de verharding en keermuren wordt terug aangevuld met teelaarde, ingezaaid en beplant.*

*Een vijver, gelegen voor loods C, wordt geherprofileerd voor infiltratie.*

*De bestaande woning, de berging (gebouw A) en de stalling (gebouw C) maken geen deel uit van huidige aanvraag.*

*Verder worden er nog bestaande groenstructuren gerooid: een groenblijvende haag ter hoogte van de zuidelijke perceelgrens (482c), een groenblijvende haag en schietwilgen ten zuidwesten van de agrarische loods B.*

### 1.9 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

*Appellant, die tevens bezwaar instelde tijdens het openbaar onderzoek, is (deels) eigenaar van de woning Huisgaverstraat 50. Appellant voert aan dat door het voorwerp van de vergunningsaanvraag de onmiddellijke omgeving een ander uitzicht krijgt en dat het open landschap wordt verstoord.*

*De opgeworpen argumenten zijn gelijklopend aan deze geuit in het bezwaarschrift.*

*Er wordt als eerste beroepsgrief gesteld dat het dossier onvolledig is, dat er minstens onduidelijkheid is omtrent de aanvrager en het voorwerp van de aanvraag. Er heerst onduidelijkheid over de vennootschap en haar agrarisch karakter. De aanvraag wordt immers ingediend door de vennootschap bvba domein Bracke-Declercq, die ook een aannemingsbedrijf en vastgoedvennootschap is, die ook drankenhandel doet, en ook in de wijnsector zit, maar waarvan geen financieel plan wordt voorgelegd. Er wordt niet aangegeven op welke percelen de agrarische activiteit (wijnbouw) wordt voorzien. Het verwijderen van een bouwmisdrijf is niet vergunningsplichtig. De vergunde toestand ontbreekt. De historiek wordt fragmentair vermeld. Wat is de functie van de (residentiële) zonevreemde woning, en hoe verhoudt deze zich tot de aanpalende loods? Quid met de gebouwen A en C? De plannen zijn tegenstrijdig met de beweringen. Worden de bomenrij en haag gerooid? Maakt de te herprofilieren vijver onderdeel uit van de aanvraag?*

*In tweede instantie voert appellant aan dat het dossier in zijn geheel moet bekeken worden. Er is geen duidelijkheid over de ware toedracht op de site.*

*Als derde middel wordt de schending van de hemelwaterverordening en de watertoets aangevoerd.*

*Als vierde middel wordt ingegaan op de schending van de goede ruimtelijke ordening. Het open landschap wordt geschonden door een hoge industriële bunker. De nieuwbouwconstructies vormen een diepe insnijding in het perceel wat op dit terrein naar goede ruimtelijke ordening toe niet wenselijk is; de constructies zouden vooraan het terrein in de lijn van de lintbebouwing beter inpassen. Daarenboven wordt nergens in het dossier verantwoord op welke wijze men dergelijke omvangrijke constructies nodig heeft.*

*Beroepsindieners kan zich niet van de indruk ontdoen dat in wijnbouw het excuus wordt gezocht om alsnog een oplossing te vinden voor de illegale constructies.*

## **2. Motivering**

### 2.1. De watertoets

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Er is geen waterproblematiek gekend op het terrein of in de omgeving.*

*Er dient voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake*

*hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*Hiervoor dient bij huidige aanvraag enkel de oppervlakte van de te regulariseren betonverharding van 926 m<sup>2</sup> in rekening gebracht te worden. Gebouwen A en C en de woning worden niet gewijzigd. Gebouw B werd reeds eerder vergund; op heden wordt regularisatie gevraagd van 2 poortopeningen en interne aanpassingswerken, er wordt geen bijkomende dakoppervlakte gerealiseerd.*

*Het hemelwater dat op de verharde oppervlakte valt, wordt afgeleid naar een reeds bestaande vijver die dienst doet als infiltratievoorziening. De vijver heeft een buffervolume van 89.233 liter en een infiltratieoppervlakte van 159 m<sup>2</sup>.*

*De infiltratievoorziening houdt rekening met 400 m<sup>3</sup> buffervolume per ha aangesloten verharde oppervlakte en 500 m<sup>2</sup> infiltratie-oppervlakte per ha aangesloten verharde oppervlakte. Rekening houdend met deze normen volstaat de vooropgestelde infiltratievoorziening. Er wordt bijkomend een olie-afscheider voorzien.*

*Mits toepassing van bovenstaande maatregelen worden geen schadelijke effecten voor het watersysteem verwacht en kan gesteld dat de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad.*

## 2.2. Archeologietoets

*Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.*

## 2.3. De MER-toets

*Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd, gebruik makend van het standaardformulier, waarin wordt geconcludeerd dat van het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.*

*De aanvraag situeert zich binnen een zone voor landbouw conform het gewestplan. Het terrein van de aanvraag bevindt zich niet binnen een speciale beschermingszone (een habitat- of vogelrichtlijngebied), niet binnen een VEN-gebied, ligt niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, niet in een erfgoedlandschap of een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht of monument, niet in een archeologische zone, niet in een waterwingebied of een bijhorende beschermingszone, niet in een overstromingsgevoelig gebied. Het projectgebied ligt niet in de omgeving van kwetsbare functies. Er is geen relatie met een ander project.*

*Bij de bespreking van de mogelijke effecten op de omgeving wordt aangegeven dat de loodsen worden gebruikt voor opslag materiaal/materieel en stallen landbouwvoertuigen ten behoeve van de wijnbouw. De vervoersbewegingen op het terrein nemen niet toe en zijn gelijkaardig aan deze van een standaard landbouwbedrijf. De bestaande configuratie en typologie van de gebouwen en het omgevend landschap wijzigt niet. De verharding is enkel functioneel en bedoeld om de loodsen vlot bereikbaar en toegankelijk te maken in functie van de landbouwactiviteit. Het regenwater van de te regulariseren verharding infiltreert via een olieafscheider in de bestaande vijver.*

*Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat van de aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.*

## 2.4. De juridische aspecten

### 2.4.1. Ontvankelijkheid

*In een verweernota dd. 14 augustus 2018 wordt door de aanvragers de onontvankelijkheid van het beroep opgeworpen, daar in het beroepschrift onvoldoende het belang van de derde-beroepinsteller zou aangegeven zijn.*

*In toepassing van artikel 4.7.21 §2 ten 2° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing beroep instellen tegen de beslissing binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de startdatum van de aanplakking.*

*Het beroep werd op correcte wijze binnen de gestelde termijn ingediend. Appellant vermeldt de hinder of de nadelen die beroepinsteller meent te zullen ondervinden door uitvoering van de vergunde werken. Beroepinsteller Piens nv blijkt 50% eigenaar te zijn van een woning Huisgaverstraat 50, gelegen langs een zijstraat van de Boeregemstraat, op ca. 280 m van de gevraagde werken, en aan de achterzijde uitgevend op de site. Als hinderaspecten wordt gewezen op een verandering van het uitzicht van de onmiddellijke omgeving en een verstoring van het open landschap. Er wordt wel degelijk ingegaan op de feitelijke situatie en de te verwachten gevolgen van het concrete project voor de eigendom van beroepinsteller. Deze uiteenzetting overtuigt en appellant toont wel degelijk op afdoende wijze belang aan.*

*Bijgevolg is het ingestelde beroep ontvankelijk.*

### 2.4.2. Planologische toets

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*De aanvraag kan in overeenstemming worden geacht met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor zover de gevraagde stedenbouwkundige handelingen en constructies in functie staan van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf. Samengevat blijkt uit de historiek dat op onderhavig terrein eertijds een landbouwbedrijf aanwezig was. De site is geresidentialiseerd en bestaat nu uit een zonevreemde woning (herbouwd) en 3 vrijstaande bijgebouwen (waarvan loods B herbouwd). Op het terrein werd door de aanvragers in de voorbije jaren een aannemersbedrijf uitgebaat, een zonevreemde activiteit. Op het terrein werden stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld, deze zijn niet geregulariseerd.*

*Uit het dossier blijkt dat de aannemersactiviteit werd stopgezet. Het bedrijf werd verkocht en geherlokaliseerd. Van de zetelverplaatsing werd door het college van burgemeester en schepenen in het kader van milieuwetgeving akte genomen in zitting van 23 november 2016.*

*Aanvragers startten een nieuwe activiteit op de voormalige landbouwbedrijfszetel, met name als wijnbouwers.*

*Hiertoe werd de bvba Domein Bracke-Declercq opgericht.*

*Wijnbouw is ontegensprekelijk een agrarische activiteit.*

*Bij een eerdere aanvraag uit 2017 waarbij men de bestaande constructies op de site wenste te regulariseren (betonverhardingen en poortopeningen in gebouw B) alsmede nieuwe constructies op te richten (herbouwen van de gebouwen A en C) werd vastgesteld dat de activiteiten nog dienden opgestart te worden, dat er slechts een intentie was om een wijnactiviteit uit te bouwen en dat er nog geen sprake was van een agrarische activiteit.*

*In voorliggende aanvraag worden geen nieuwe constructies aangevraagd. Men wenst de gewijzigde poortopeningen in loods B te regulariseren en de loods te benutten voor de wijnbouwactiviteiten (voornamelijk interne aanpassingswerken). Een deel van de onvergonde betonverharding (926 m<sup>2</sup>) wordt aangevraagd als te regulariseren ter bereikbaarheid van de gebouwen, het andere deel van de wederrechtelijke verharding (488 m<sup>2</sup>) zal samen met onverharde keermuren worden verwijderd.*

*De vraag die zich stelt is of er op heden daadwerkelijk een agrarische activiteit op de site aanwezig is.*

*Het Departement Landbouw en Visserij bracht in voorliggend dossier geen advies uit.*

*Er werd tijdens de beroepsprocedure advies opgevraagd bij de provinciale dienst Landbouw en Platteland. Deze dienst bracht op 8 augustus 2018 volgend advies uit:*

*“ ...*

*Situatieschets*

*De regularisatie heeft betrekking op een terrein met als adres Boeregemstraat 38 te Zingem en is gelegen in agrarisch gebied. Het terrein wordt bereikt via een lange oprijlaan in beton.*

*Volgens het dossier bevindt er zich op het terrein en in het verlengde van de oprijlaan een gebouw B (volgens de aanvrager een loods). Rechts aansluitend bij gebouw B bevindt zich een verharding in beton (1.332,64 m<sup>2</sup>) + er zijn keermuren in betonblokken opgericht. Links aan het einde van de oprit bevindt zich een gebouw C met linksachter een woning. Achter loods B bevindt er zich nog een bijgebouw A. Voor gebouw C ligt volgens voorgelegde plannen een vijver.*

*De regularisatie betreft de bestaande betonverharding 926,15 m<sup>2</sup> te behouden en een deel te verwijderen (488,50m<sup>2</sup>) + samen met de keermuren. Daarnaast wenst de aanvrager bij gebouw B de bijkomende poort rechts vooraan in de voorgevel en de poort in de achtergevel die reeds voorzien zijn te regulariseren. In de aanvraag zit ook een herprofilering van de vijver vervat.*

*Op de locatie zijn momenteel twee bvba's gevestigd: Domein Bracke-De Clercq en Elonoor bvba. Beide bvba's hebben hun maatschappelijke zetel op het adres Boeregemstraat 38:*

- Elonoor bvba: opgericht sinds 22 mei 2015. In de statuten staan doelen over aannemingswerken vermeld. Sinds 16 februari 2017 wordt Elonoor bvba zaakvoerder van Wax-it, een bedrijf dat producten, diensten en advies levert in zake waxen van wagens. De heer Bart Bracke en mevrouw Kathy Declercq zijn vaste vertegenwoordiger van Elonoor in Wax-it*
- Domein Bracke – Declercq bvba: opgericht sinds 14 september 2016. Deze bvba heeft volgens de statuten het doel wijnbouw. De heer Bart Bracke en mevrouw Kathy Declercq zijn de zaakvoerders.*

### Wijnbouw:

Volgens het dossier wordt het gebouw B heringericht voor het plaatsen van materiaal en materieel en landbouwvoertuigen ten behoeve van de wijnbouw. Het slopen van de voorlopige woning in de loods en het behoud van de afzonderlijke berging en het behoud van de tankzone voor landbouwvoertuigen en de bijhorende bovengrondse tanken voor diesel en gasolie. Het voorzien van een extra poort in de voorgevel (rechts) en in de achtergevel. De verharding is functioneel bedoeld om de loodsen vlot bereikbaar en toegankelijk te maken in functie van de landbouwactiviteit.

Sinds 2017 werd door de aanvrager op het perceel links van de oprijlaan een aanplant van wijnranken op 0,72 ha uitgevoerd.

Twee onaangekondigde plaatsbezoeken werden uitgevoerd (25 juli 2018 en 6 augustus 2018). Tijdens deze bezoeken werd de site niet bezocht gezien het terrein afgesloten was en de aanvragers afwezig waren. Op 25 juli werd telefonisch contact gezocht waarop mevrouw Declercq op 26 juli de dienst Landbouw en Platteland telefonisch contacteerde.

Tijdens het telefoongesprek van 26 juli vroeg dienst Landbouw en Platteland volgende stavingstukken: een korte omschrijving van de bedrijfsdoelen en de uitbouw ervan, een overzicht van de gedane investeringen in de wijnbouw, inzicht in de verkopen, attesten opleidingen wijnbouw, attest sociaal verzekeringsfonds als zelfstandige, met name in de landbouw.

Tijdens het telefoongesprek stelde mevrouw Declercq dat ze de gegevens zal aanleveren in de week van 30 juli. Daarnaast verklaarde mevrouw Declercq dat zij geen gegevens van opbrengsten in de wijnbouw kan voorleggen gezien de aanplant van wijnstokken pas startte in 2016 met (3200 wijnstokken op 0,72 ha) en er tot op heden nog geen druiven geoogst werden.

Tijdens het plaatsbezoek van 6 augustus nam de dienst Landbouw terug telefonisch contact op en er werd ingesproken op de voicemail. Op 7 augustus ontving de dienst Landbouw en Platteland een mailbericht van mevrouw Kathy Declercq waarbij zij verklaart dat wegens verlof-omstandigheden de gevraagde informatie later kan afgeleverd worden. De mail wordt opgenomen als een bijlage van dit advies.

Verder bevat het dossier geen stukken die een beroepsmatige wijnbouw aantonen.

### Advies

Dienst Landbouw en Platteland kan niet besluiten dat Domein Bracke-Declercq bvba beroepsmatig (en professioneel) bezig is in de landbouw. De dienst geeft dan ook een ongunstig advies voor het gevraagde."

Na dit advies werden evenwel via de tussenkomstnota dd. 14 augustus 2018 door de aanvragers de gevraagde bijkomende stukken in verband met de landbouwactiviteit alsnog bezorgd. De stavingsstukken omvatten:

- een tekstuele omschrijving van de bedrijfsdoelen en geplande uitbouw
- attesten van aansluiting van beide aanvragers bij een sociaal verzekeringsfonds
- attesten dat tijdens de schooljaren 2017-2018 door beide aanvragers opleiding wijnbouw bij Syntra West werd gevolgd, met de resultaten
- facturen van investeringen in de wijnbouw

Uit de aangeleverde stukken kan worden vastgesteld dat de bedrijfsactiviteiten daadwerkelijk werden opgestart en dat met de activiteiten op termijn een professionele volwaardige landbouwactiviteit wordt beoogd.

In 2017 werd 0,75 ha aangeplant, 3200 stokken. In 2018 werd het machinepark uitgebreid en zal voor de eerste keer geoogst worden. In 2019 zouden 6.000 extra stokken aangeplant worden, in 2020 nog eens 12.500 stokken, in 2023 mogelijk nog bijkomend 10.000 stokken.



*Tegen 2023 wordt een productie verwacht van ±11.500 flessen met een effectieve verkoop van ±5.200 flessen, tegen 2024 een productie van ±13.200 flessen en een effectieve verkoop van ±9.000 flessen.*

*Uit bovenstaande kan aangenomen dat de op heden gevraagde stedenbouwkundige handelingen zich richten naar de agrarische sector en dat de aangevraagde regularisaties (poortopeningen loods B, betonverharding) zullen ingeschakeld worden in een agrarisch bedrijf. Hoewel er op heden nog geen productie is, blijkt wel degelijk uit de aangeleverde gegevens de effectieve opstart van de agrarische bedrijvigheid.*

*De overtredingen uit het verleden mogen er niet toe leiden dat ontwikkelingen die wel in overeenstemming zijn met de agrarische gebiedsbestemming niet meer mogelijk zouden worden.*

*Er dient rekening mee gehouden dat in tegenstelling tot vorige aanvraag geen bijkomende nieuwe constructies worden aangevraagd. De aanvraag beperkt zich in hoofdzaak tot gebruik van het bestaande gebouw B in functie van de landbouwactiviteit met regularisatie van de poortopeningen en tot regularisatie van een deel van de betonverharding.*

*De gevraagde handelingen in functie van wijnbouw zijn in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.*

*De bouwplannen en de voorziene bestemming dienen strikt gevolgd te worden.*

## 2.5. De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*De bouwplaats betreft een voormalige gedesaffekteerde hoeve, met een vierkantige bedrijfsconfiguratie rond een verhard binnenerf, gesitueerd in een agrarisch gebied aan de oostelijke zijde van de Boeregemstraat. Het terrein deed tijdelijk wederrechtelijk dienst voor aannemersactiviteiten doch zal conform onderhavige aanvraag terug een agrarische bestemming (wijnbouw) krijgen.*

*Bij loods B, die als bouw vergund is, wordt de regularisatie gevraagd van een poortopening in de voorgevel en een poortopening in de achtergevel. Een in de loods opgerichte woongelegenheid wordt verwijderd en een berging binnen de loods blijft behouden. De loods zal dienen voor opslag van materiaal, materieel en landbouwvoertuigen. Een interne tankzone voor landbouwvoertuigen en bijhorende bovengrondse tanken voor diesel en gasolie worden behouden. Deze interne inrichtingswerken zijn niet stedenbouwkundig vergunningsplichtig. In zoverre de loods zoals aangegeven wordt benut in het kader van de vooropgestelde agrarische activiteiten, zijn er geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de poortopeningen. De poortopeningen hebben geen wezenlijke ruimtelijke impact. De andere aanwezige gebouwen, die vergund of geacht vergund zijn, blijven ongewijzigd behouden. In tegenstelling tot wat appellant aanvoert, betreffen dit geen illegale constructies.*

*De diepe inplanting van de gebouwen en het erf is historisch gegroeid en vergund en kan niet meer worden teniet gedaan. Een herlocalisatie, dichter naar de straatzijde om het achterliggend landbouwgebied te vrijwaren zoals voorgesteld door appellant, is geen realistische optie.*

*De gevraagde te regulariseren verharding lijkt zich eveneens in te kaderen binnen de gevraagde activiteiten en moet een vlotte bedrijfsvoering mogelijk maken. Het gedeelte van de verharding dat niet nuttig is, zijnde het meest zuidelijke deel, wordt uitgebroken en zal terug met gras ingezaaid worden.*

*De infiltratievijver wordt geherprofileerd en beschikt over afdoende oppervlakte en volume. Uit de bestaande toestand van het inplantingsplan kan afgeleid dat een haag langs de zuidelijke zijde en een haag en een rij schietwilgen ten zuidwesten van loods B zouden gerooid worden. De motivering voor deze kapping wordt niet vermeld, evenmin wordt melding gemaakt van nieuwe groenaanplanting. De site kent op heden in het algemeen weinig groeninkadering. Teneinde de inpassing in de omgeving te optimaliseren, is het aangewezen dat een landschapsbedrijfsplan opgesteld wordt, wat kan aangevraagd worden bij de provinciale dienst Landbouw en Platteland. De keuze voor rooien of behoud van de hagen en schietwilgenrij zal blijken uit het op te stellen landschapsbedrijfsintegratieplan. De bouwheer dient de op het landschapsbedrijfsplan voorgestelde beplanting in het eerstvolgende plantseizoen integraal te realiseren.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in voorliggend dossier, en de behandeling en weerligging van de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek, die grotendeels gelijklopen met de opmerkingen in het beroepschrift, worden integraal bijgetreden.*

*Door het gevraagde wordt noch de draagkracht van het perceel noch van de omgeving overschreden.*

*Uit bovenstaande wordt besloten dat de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, die landbouwgericht zijn, mits opleggen van voorwaarden, in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening en voor vergunning in aanmerking komen.*

## **2.6. Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarden.*

## **3. Besluit**

*(...)*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden.*

- *De voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing van 25 april 2018:*
- *Elke vorm van handel op de site (Boeregemstraat 38 te 9750 Zingem) dient uitgesloten te worden!;*
- *Indien er tijdelijke verblijfsgelegenheid op de site gewenst is, dan dient hiervoor door middel van een nieuwe aanvraag stedenbouwkundige vergunning een functiewijziging aangevraagd te worden;*
- *De organisatie van congressen en beurzen (een activiteit van de onderneming bvba Domein Bracke-Declercq volgens de kruispuntbank) is in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende gewestplanbestemming, met name agrarisch gebied (gewestplan KB 24/02/1977), deze activiteit wordt niet toegestaan op de site!;*
- *Op milieudeskundig vlak is er een melding klasse 3 (omgevingsvergunning) vereist.*
- *De voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 1 februari 2018 dienen stipt opgevolgd te worden.*

- *De voorwaarden zoals opgenomen in het advies van de Brandweerstand Vlaamse Ardennen dd. 28 maart 2018 dienen strikt opgevolgd te worden.*

- *De bouwheer dient een landschapsbedrijfsintegratieplan aan te vragen bij de provinciale dienst Landbouw en Platteland en dient de voorgestelde beplanting in het eerstvolgende plantseizoen integraal te realiseren.*

*De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **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 hieromtrent geen excepties opgeworpen.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij dient zich aan als mede-eigenaar (voor 50%) van een woning gelegen in de Huisgaverstraat 50, een zijstraat van de Boeregemstraat, welk eigendom achteraan uitgaat op de in de aanvraag begrepen site, met (behoudens de aanwezigheid van de hoeve) zicht op een open agrarisch landschap.

Zij beroept zich op visuele hinder en waardevermindering van haar eigendom.

De foto's bij haar administratief beroepschrift en haar (na de hoorzitting neergelegde) replieknota moeten het 'met de constructies doorklieven van het landschap' bewijzen, en de waardevermindering van haar patrimonium.

De verzoekende partij stelt dat zij steeds diligent is opgetreden tegen de zonevreemde activiteit wegens de concrete gevolgen van het verstoord uitzicht van de onmiddellijke omgeving, en dus ook de waarde van haar eigendom.

2.

De verwerende partij betwist dit belang niet.

3.

De tussenkomende partij vraagt zich af of de andere mede-eigenaars met de vordering akkoord zijn. Zij stelt vast dat de maatschappelijke zetel van de verzoekende partij in vogelvlucht op 7km

ligt en dat woning Huisgaverstraat 50 op ongeveer 300m gelegen is, gescheiden van de in de aanvraag begrepen site door tussenliggende gronden.

Zij merkt ook op dat in vroegere vergunningsprocedures de heer Patrick PIENS optrad, en niet zijn vennootschap die volgens de statuten geen onroerend goed beheert, laat staan dat zij het behoud van open agrarisch gebied in de omgeving tot doel heeft.

Volgens de tussenkomende partij is er geen causaal verband tussen de bestreden beslissing en de aangevoerde hinder: de geregulariseerde constructies, waarvan het volume niet wordt aangepast, zijn het gevolg van de (ook niet door de verzoekende partij bestreden) stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2009. De waardevermindering heeft veeleer te maken met de verwaarloosde toestand van woning Huisgaverstraat 50 zelf. Er valt volgens de tussenkomende partij ook niet in te zien hoe de vennootschap hinder zou kunnen ondervinden van het wijzigen van een agrarische (bestemmingsconforme) constructie op meer dan 300m.

3.

Met haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij vast dat niet wordt betwist dat zij mede-eigenaar is van woning Huisgaverstraat 50, in het gezichtsveld van de in de aanvraag begrepen site, noch dat de geregulariseerde loods het open landschap doorklieft en het uitzicht beïnvloedt. Zij herhaalt dat een vennootschap belang kan hebben bij het vernietigen van een vergunningsbeslissing op grond van de visuele impact op haar eigendom, en stelt dat als de tussenkomende partij de beoordeling van die impact betwist, dit de zaak ten gronde betreft, die niet via verzoekers' belang en hoedanigheid kan omzeild worden. De omstandigheid dat de verzoekende partij slechts mede-eigenaar is, belet niet dat eenontvankelijk vernietigingsberoep kan worden ingediend en dat de afstand ten opzichte van de site is ingenomen door wijngaarden, zonder dewelke er zelfs geen 'agrarisch' bedrijf is.

De verzoekende partij besluit tot een evident belang bij het vernietigen van de vergunningsbeslissing, gezien de aard en de (KMO)functie van het geheel van de site naast haar eigendom, in open agrarisch gebied.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus.

2.

De bestreden beslissing verleent een vergunning voor de regularisatie van (een deel van) de bestaande constructies, bestemd voor wijnbouw, meer bepaald de (op basis van de stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2009) herbouwde loods B, de verhardingen en keermuren, en de bestaande vijver waarvan:

- gebouw B intern heringericht wordt als opslagplaats, met verwijdering van de tijdelijke woonst, en met een extra poort in zowel de voor- als de achtergevel waarvan de regularisatie wordt gevraagd;
- 926,15m<sup>2</sup> betonverharding ter regularisatie wordt voorgesteld, en 488,50m<sup>2</sup> (niet voor de bedrijfsvoering nuttige) betonverharding alsook de keermuren worden verwijderd en vervangen door gras/beplanting;
- de open infiltratievijver wordt geherprofileerd om het water van de (geregulariseerde) verharding op te vangen.

De (op basis van de stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2009) herbouwde woning, gebouw A en gebouw C maken niet het voorwerp van de aanvraag uit en blijven ongewijzigd behouden, als onderdeel van de site.

De aanvraag voorziet volgens het *'inplantingsplan bestaande toestand'* wel nog het rooien van een haag langs de zuidkant en van een haag en een rij schietwilgen ten zuidwesten van loods B.

Het perceel van de verzoekende partij geeft aan de achterzijde uit op de site, en ligt (zoals bevestigd door de (lucht)foto's van de tussenkomende partij) dus ten zuidwesten ervan.

Als mede-eigenaar van een (met een woning) bebouwd perceel in een open agrarisch landschap vreest de verzoekende partij (als rechtspersoon) waardevermindering, gekoppeld (in zowel haar uiteenzetting over het belang als in haar wettigheidskritiek) aan visuele hinder van en waardevermindering door een *'vermeend'* agrarisch bedrijf.

3.

De bestreden beslissing bevat in onderdeel 2.4.1 een motivering aangaande de in graad van administratief beroep ook al door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie van niet ontvankelijkheid bij gebrek aan belang. De verwerende partij aanvaardt het belang van de verzoekende partij op basis van de verandering van het uitzicht van de onmiddellijke omgeving, een verstoring van het open landschap en de voor haar eigendom te verwachten gevolgen van het concrete project.

4.

De verzoekende partij steunt voor haar belang bij de Raad op haar mede-eigenaarschap van een bebouwd perceel in open agrarisch landschap dat wordt verstoord, met een waardevermindering tot gevolg.

In zoverre de verzoekende partij wijst op mogelijke waardevermindering van haar (mede-)eigendom, gekoppeld aan het (veranderd) uitzicht, is de Raad van oordeel dat dit voor haar belang volstaat. Zij heeft er als niet-betwist (mede)eigenaar van de vermelde woning belang bij om een wettigheidstoets van de bestreden vergunningsbeslissing uit te lokken, een belang dat volgens de navolgende bespreking van de middelen niet alleen toegespitst is op de eerbiediging van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, maar ook op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, vanuit het oogpunt van het minimaliseren van eventuele stedenbouwkundige hinder, evenzeer in het belang van (de waarde van) haar patrimonium. Zowel tijdens het openbaar onderzoek als in haar administratief beroepschrift wees de verzoekende partij op het initieel open agrarisch landschap als meerwaarde voor haar patrimonium. De bestreden beslissing stelt overigens een landschapsbedrijfsintegratieplan voorop als bijkomende voorwaarde om zowel de inpassing van het gehele bedrijf in de omgeving te optimaliseren, als ter verduidelijking van de keuze voor het rooien of behoud van de hagen en schietwilgenrij ten zuiden en ten zuidwesten van de loods.

De verzoekende partij maakt haar mogelijke hinder voldoende aannemelijk. De realiteit ervan, en de wettigheid van de vergunningsbeslissing maken deel uit van het verder onderzoek ten gronde.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gewestplan 'Oudenaarde', van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van het materiële motiveringsbeginsel, het continuïteitsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en van artikel 4.7.13 VCRO *juncto* artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling).

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel dat de vergunningsbeslissing het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongewijzigd overneemt, ondanks haar argumenten in zowel het administratief beroepsschrift als de replieknota omtrent de onvolledigheid, minstens de onduidelijkheid van (het voorwerp van) de aanvraag, en de gesignaleerde tegenstrijdigheden.

Er is volgens haar geen aanwijsbare reden om terug te komen op de eerdere weigeringsbeslissing van 10 augustus 2017 omdat:

- 1) nog steeds niet duidelijk is of de tussenkomenende partij, die het gebruik van een (illegale) aannemersloods bestendigt, een landbouwvennootschap is, gerelateerd aan de voor de loods voorziene bestemming;
- 2) het *de facto* erkennen van wijnbouw als agrarische activiteit en het verwijderen van illegaal gerealiseerde betonverharding niet vergunningsplichtig is;
- 3) nog niet de helft van de gronden van de site in de aanvraag begrepen zit, en niets wordt prijsgegeven over de invulling van de gebouwen A en C;
- 4) en de '*vergunde toestand*' op plan ontbreekt. Er wordt alleen een bestaande en een nieuwe toestand weergegeven, los van wat al dan niet vergund is.

Bovendien is het met de bijzondere voorwaarde van het landschapsbedrijfsintegratieplan niet duidelijk meer of de hagen en schietwilgenrij ten zuiden en ten zuidwesten van de loods gerooid zullen worden, en evenmin is op plan duidelijk dat en waarom de vijver geherprofileerd wordt.

Minstens blijkt volgens haar niet uit de bestreden beslissing waarom de verwerende partij het op die punten niet eens is met de verzoekende partij en waarom de verwerende partij van mening is dat zij met kennis van zaken heeft geoordeeld.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat er geen agrarische activiteit is, minstens dat uit de motieven van de bestreden beslissing niet blijkt waarom de daarover toegevoegde stukken anders doen besluiten dan voorheen, op 10 augustus 2017.

De bestreden beslissing erkent dat het Departement Landbouw en Visserij, dat geen tijdig advies over de aanvraag uitbracht, in 2013 ongunstig adviseerde, dat ook de provinciale dienst Landbouw

en Platteland op 8 augustus 2018 ongunstig adviseerde omdat er een tweede aannemingsbedrijf op de site is dat uitbreidt, maar zet daar niets concreet tegenover. Zij negeert de in de replieknota opgenomen foto's waarop nog steeds sporen van een KMO-activiteit (zoals kranen en bouwafval) te zien zijn.

Minstens blijkt uit de bestreden beslissing niet waarom de verwerende partij het eerder gehanteerde criterium van de productie, die er in 2018 blijkbaar nog steeds niet is, verlaten heeft.

In een derde onderdeel laakt de verzoekende partij het '*vergunnen van verdoken bouwmisdrijven*' omdat de bestreden beslissing vertrekt van de verkeerde premisse dat de herbouwde zonevreemde woning zetel van een agrarisch bedrijf kan zijn. Zij is in 2009 vergund als residentiële woning onder de voorwaarde de functie van de stallen niet te wijzigen. Het proces-verbaal van 2012 toont aan dat het net dat is wat wél gebeurd is, in functie van (de vestiging van) een KMO-bedrijfszetel. Volgens de verzoekende partij is de vergunning van de woning daarom vervallen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij onduidelijkheid creëert waar er geen is en niet verder komt dan een verwijzing naar een voorgaande vergunningsaanvraag. Het voorwerp van de aanvraag is volgens haar duidelijk en bepalend voor de beslissing geweest, en de agrarische activiteit is met bijkomende stukken aangetoond, welke elementen ook duidelijk uit de motieven van de vergunning blijken.

3.

De tussenkomende partij voegt daaraan toe dat de replieknota van de verzoekende partij geen allusie meer maakt op onduidelijkheid, onvolledigheid of onjuistheid van het aanvraagdossier. Zij verwijst naar de bestreden beslissing, die het standpunt van het college van burgemeester en schepenen en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in beroep duidelijk bijtreden.

De verzoekende partij betwist verder niet dat het aangevraagde gelegen is in agrarisch gebied. De planologische verenigbaarheid van het aangevraagde blijkt afdoende uit de aangereikte stukken. De wijnbouwactiviteiten zijn duidelijk verder gevorderd dan tijdens de op 10 augustus 2017 geweigerde aanvraag, zonder dat er in huidige (gewijzigde) aanvraag nog sprake is van nieuw op te richten (en toen betwiste) constructies. Zij betwist dat er nog enige aannemingsactiviteit is op de site, ook al zijn de zaakvoerders van de tussenkomende partij nog steeds bij dergelijke (en meerdere) vennootschappen betrokken. De economische rendabiliteit is volgens haar *in casu* overigens geen determinerend beoordelingscriterium. Het niet naleven van voorwaarden van een stedenbouwkundige vergunning tot slot is een kwestie van handhaving, niet van verval.

4.

Met haar wederantwoordnota beperkt de verzoekende partij zich tot de vaststelling dat de verwerende en de tussenkomende partij de wettigheidskritiek inhoudelijk niet kunnen pareren.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij onder meer de schending inroept van artikel 11 Dossiersamenstellingsbesluit, zonder evenwel aan te geven of concreet toe te lichten in welke mate haar kritiek, zoals geformuleerd in het middel, hierop betrekking heeft. Bij gebreke aan voldoende uiteenzetting is het middelonderdeel niet ontvankelijk.

## 2.1

De Raad merkt vooreerst op dat het met de bestreden beslissing vergunde project een in verhouding tot de op 10 augustus 2017 geweigerde aanvraag, beperkt is tot de bestaande constructies en waarover zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij het nu eens zijn.

De vaststelling dat nog steeds meerdere bedrijven, waaronder ook nog een aannemingsbedrijf (met dezelfde zaakvoerders), ter plaatse hun maatschappelijke zetel hebben is op zich niet relevant, nu de kern van de betwisting die de Raad dient te beoordelen, handelt over de vraag of op de aangeduide site een werkelijke agrarische activiteit (*in casu* wijnbouw) wordt uitgeoefend.

De Raad leidt volgende gegevens af uit de voorliggende stukken van het dossier:

- vanaf 2017 is een aanplant van (3.200) wijnranken (over 0,72ha) is gebeurd,
- op 14 september 2016 is de voor onder meer wijnbouw (naast aanneming, vastgoed en drankenhandel) bedoelde bvba DOMEIN BRACKE-DECLERCQ opgericht, waarvan beide zaakvoerders (namelijk mevrouw Kathy Lucie DECLERCQ en de heer Bart Justien BRACKE) de opleiding wijnbouw genoten, en inmiddels ook aangesloten zijn bij een sociaal verzekeringsfonds als zelfstandig landbouwer in hoofdberoep,
- Er werd inzage gegeven in de gedane en nog voorziene investeringen, productie en verkoop; uit het ook in de bestreden beslissing weergegeven 'bedrijfsplan 2018-2024' blijkt dat het de bedoeling is om met de inmiddels opgestarte agrarische activiteit op termijn tot een volwaardige, professionele activiteit te komen. Hierbij dient opgemerkt dat het mogelijk gebrek aan economisch rendement in het kader van de voorliggende betwisting geen determinerend criterium is.

De verzoekende partij toont niet aan dat het de bedoeling van de tussenkomende partij is om ter plaatse (opnieuw) zonevreemd activiteiten op te starten. Het voorheen op de site aanwezige aannemersbedrijf is bovendien verkocht. Van de verplaatsing van de maatschappelijke zetel ervan is op 23 november 2016 akte genomen. De verzoekende partij blijft in gebreke voormelde feitelijke gegevens, zoals deze voortvloeien uit het administratief dossier, concreet te weerleggen.

Noch het verlot van de zaakvoerders in de zomer van 2018, noch de aanwezigheid van een kraan en bouwafval volstaan om tot een verdoken vorm van zonevreemde bedrijvigheid te besluiten. Hetzelfde geldt voor de betrokkenheid van de zaakvoerders van de tussenkomende partij bij meerdere vennootschappen, waarvan er twee (waaronder nog steeds een aannemingsbedrijf) ter plaatse hun maatschappelijke zetel hebben.

De voorheen wederrechtelijk ontstane functie belet niet dat de site opnieuw een agrarische bestemming (wijnbouw) krijgt, in functie waarvan bovenvermelde gegevens aangereikt zijn geweest op vraag van de provinciale dienst landbouw en platteland.

Het volstaat niet zulks te '*suggereren*' door voornamelijk te verwijzen naar een vorige historiek. Het komt de vergunningverlenende overheid toe, en ook de Raad, om de huidige voorliggende aanvraag te beoordelen. De argumentatie en gegevens voorgelegd door de verzoekende partij laten niet toe te besluiten dat de tussenkomende partij gepoogd heeft de vergunningverlenende overheid te misleiden wat het voorwerp van haar aanvraag betreft. De gebeurlijke niet-naleving van voorwaarden van een stedenbouwkundige vergunning is een kwestie van handhaving. De discussie over het landschapsbedrijfsintegratieplan maakt het voorwerp uit van het tweede middel.

## 2.2

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt in haar derde onderdeel, ziet de Raad niet in op welke wijze "*verdoken misdrijven*" zouden vergund worden. Het indienen van een regularisatievergunning



laat net toe om niet-vergunde constructies, of constructies geheel of gedeeltelijk opgericht in strijd met een voorheen bekomen vergunning onder bepaalde decretaal bepaalde voorwaarden te regulariseren. Het gegeven dat voor bepaalde zaken gebeurlijk geen vergunning zou moeten aangevraagd worden, laat voornoemde vaststelling onverlet. Uit de uiteenzetting van het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij in essentie het bestaan van een agrarische activiteit betwist, en vanuit die premisse besluit tot de onwettigheid van de vergunningsbeslissing die wijnbouw als agrarische activiteit op de site toelaat en bepaalde constructies in dat kader vergunt. Dit middelonderdeel werd reeds verworpen in de hoger vermelde beoordeling.

### 2.3

De verzoekende partij toont anderzijds evenmin aan dat de bestreden beslissing op dat punt niet zorgvuldig werd onderzocht of niet-afdoende werd gemotiveerd, zoals de verzoekende partij in haar tweede onderdeel staande houdt. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk op grond van welke motieven is besloten tot het bestaan van een werkelijke agrarische activiteit. Bovendien werden alle aandachtspunten zoals opgeleijst door de verzoekende partij in haar administratief beroepschrift vrijwel puntsgewijs en gedetailleerd weerlegd door het college van burgemeester en schepenen, waarbij de verwerende partij in haar beslissing expliciet dit standpunt, en de weerlegging van de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, integraal bijtreedt en tot de hare maakt. De verzoekende partij toont niet concreet aan welke volgens haar determinerende motieven, die mogelijk tot een andersluidend oordeel zouden kunnen leiden, niet zouden zijn beantwoord of minstens betrokken bij de beoordeling door de verwerende partij. Het volstaat hierbij niet haar administratief beroepschrift, dat diverse bladzijden omvat, gewoon te “kopiëren”.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, het materieel motiveringsbeginsel en artikel 3 van de Motiveringswet, en van artikel 4.2.19 VCRO.

De verzoekende partij stelt dat het motief in verband met de historisch gegroeide diepe inplanting op het erf, en de onrealistische optie van een inplanting dicht bij de straat, een impliciete erkenning is van het verstoren van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij laat zich voor voldongen feiten zetten.

De bijzondere voorwaarde omtrent het nog te realiseren landschapsbedrijfsintegratieplan is volgens de verzoekende partij onwettig omdat zij de vergunning afhankelijk maakt van een nieuwe beoordeling, door een adviserende instantie, buiten de administratieve procedure om, terwijl de groenbuffer essentieel is om de visuele hinder van de afzichtelijke constructies in het open (agrarisch) landschap te beperken..

Zij herhaalt tenslotte de onduidelijkheid van de plannen over de groenbuffer.

#### 2.

De verwerende partij antwoordt dat wat niet aangevraagd is, niet ter discussie staat, en dat nergens in de bestreden beslissing staat dat de ingroening van de site essentieel is. Er is doorverwezen naar de provinciale dienst Landbouw en Platteland om een kwalitatieve groenbuffer te garanderen, een voorwaarde die duidelijk en eenvoudig realiseerbaar is.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de Raad de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening slechts marginaal toetst en dat de verzoekende partij geen rechtsmiddelen heeft aangewend tegen de stedenbouwkundige vergunning van 2009 ter bepaling van de inplanting, het volume en de schaal van loods B. Wijnbouw is een agrarische activiteit, en eventueel nieuwe constructies in dat verband zullen in de toekomst op hun eigen merites dienen beoordeeld te worden.

De tussenkomende partij stelt het belang van de verzoekende partij als rechtspersoon in vraag waar zij met dit middel een landschapsbedrijfsplan met '*visuele waarnemingen*' in verband brengt. Doordat haar eigendom op meer dan 250 meter van de bouwplaats ligt, is het bovendien niet uitgesloten dat de bijkomende aanplantingen niet zichtbaar zijn, en het in het vooruitzicht gestelde groenplan dient niet meer ter goedkeuring aan de verwerende partij te worden voorgelegd.

4.

Met haar wederantwoordnota beperkt de verzoekende partij zich tot de vaststelling dat de verwerende en de tussenkomende partij niet verder geraken dan de melding dat de beslissing wettig is. Zij is overtuigd van haar belang bij het middel nu diep in open agrarisch gebied een nieuwe invulling wordt gegeven aan een illegale KMO-site en de bestreden beslissing (middels ingroening) zelf dat (visueel) belang erkent.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het middel komt er in essentie op neer dat de vergunning de voor de goede ruimtelijke ordening nefaste diepe insnijding in het open landschap erkent, en daaraan wil verhelpen door een vage bijzondere voorwaarde die een (toekomstige) nieuwe beoordeling vereist van een adviserende instantie, buiten de administratieve procedure om. De verzoekende partij merkt op dat de plannen onduidelijk zijn wat betreft de te rooien/behouden hagen/schietwilg.

2.

Anders dan wat de tussenkomende partij voorhoudt, heeft de verzoekende partij een wettig belang bij het middel, gesteund op zichthinder nu zij als rechtspersoon haar belang bij haar vordering steunt op de waardevermindering van haar patrimonium ingevolge een visueel nadeel en waardevermindering, waarbinnen het middel kan worden ingepast. Zij wil via de vernietiging die nadelen hersteld zien.

3.

In zoverre de verzoekende partij ageert tegen de invulling van de site met wijnbouw als agrarische bestemming, dient het middel verworpen te worden, gezien de site onbetwistbaar in agrarisch gebied ligt. Waar zij voorhoudt dat er opnieuw een KMO-vestiging te vrezen valt, volstaat een verwijzing naar de beoordeling van het eerste middel.

4.

De bestreden beslissing legt een landschapsbedrijfsintegratieplan op als (ten opzichte van de in eerste aanleg genomen beslissing) bijkomende voorwaarde:

- enerzijds om de inpassing van het gehele bedrijf - dat in het algemeen weinig groeninkadering kent - in de omgeving te optimaliseren,
- en anderzijds ter verduidelijking van de keuze voor het rooien of behoud van de hagen en schietwilgenrij ten zuiden en ten zuidwesten van de loods.

De bestreden beslissing laat de Raad niet toe het lot van de hagen/schietwilg ten zuiden en zuidwesten van de loods na te gaan. Vermits de hagen/schietwilg ten zuiden en zuidwesten van de loods niet meer vermeld staan op het *'inplantingsplan nieuwe toestand'*, waar zij op het *'inplantingsplan bestaande toestand'* nog als *'te rooien'* zijn aangeduid, zonder nieuw voorziene groenaanplant, is het duidelijk niet de bedoeling van de tussenkommende partij geweest om ze te behouden.

Bovendien geldt voor wat betreft het landschapsbedrijfsintegratieplan - waarvan het bestaan de niet blijkt uit de voor de Raad beschikbare dossierstukken, artikel 4.2.19 §1 VCRO, krachtens hetwelk de in een vergunning opgelegde voorwaarden *"voldoende precies"* moeten zijn en *"de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk (mogen) maken van een bijkomende beoordeling door de overheid"*.

De Raad oordeelt dat het onduidelijk en onvoldoende precies karakter van de voorwaarde van het landschapsbedrijfsintegratieplan er toe leidt dat niet kan onderzocht worden hoe de vergunning uitgevoerd moet worden en, in het bijzonder, waar welke beplanting in het eerstvolgende plantseizoen moet worden aangebracht, respectievelijk of de hagen/schietwilg ten zuiden en zuidwesten van de loods geheel dan wel slechts gedeeltelijk verwijderd worden, en al dan niet door (en met welk) ander groen vervangen zullen worden.

De opgelegde voorwaarde betreft bovendien een bijkomend plan, dat geen deel van de vergunning uitmaakt en waaromtrent noch de vergunningverlenende overheid, noch derde belanghebbenden een standpunt hebben kunnen innemen. De bewering van de tussenkommende partij dat zij dit landschapsbedrijfsintegratieplan zelfstandig kan aanvragen en uitvoeren zonder tussenkomst van derden, belet niet dat de verwerende partij zich als vergunningverlenend bestuur van haar taak moet (kunnen) kwijten om ook tot beloop van de daarin opgenomen aspecten uitspraak te doen over de inpasbaarheid van het beoogde in het licht van een goede ruimtelijke ordening. De onduidelijkheid over de uitvoeringswijze en aanplantingslocatie maakt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gebrekkig en maakt dat deze beoordeling de decretale aandachtspunten zoals voorzien in artikel 4.3.1, §2 VCRO schendt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

### **1.**

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.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek 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.

### **2.**

Er is aanleiding om aan de verzoekende partij de gevorderde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, ten laste van de verwerende partij.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DOMEIN BRACKE-DECLERCQ is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 september 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van de agrarische activiteit (wijnbouw), het herinrichten van de bestaande loods B, en het gedeeltelijk openbreken van de betonverharding rechts aansluitend bij de agrarische loods B op de percelen gelegen te 9750 Ouwegem (Zingem) en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 481E en 482C.
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 bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de tussenkomende 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 15 oktober 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH