

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0437
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0005-A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het Departement OMGEVING
	vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer en mevrouw Vereecke – De Baerdemaeker (hierna: de aanvragers) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nevele van 6 maart 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning op een perceel gelegen te 9850 Merendree, Alsemweg 15b, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nr. 1499I.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 november 2018.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De griffier van de Raad heeft, overeenkomstig artikel 19, eerste lid, 1° Procedurebesluit, met een aangetekende brief van 13 oktober 2017, een afschrift van het verzoekschrift van de verzoekende

partij overgemaakt aan de verwerende partij zodat de uiterste datum om een antwoordnota in te dienen donderdag 30 november 2017 was.

De verwerende partij heeft pas met een aangetekende brief van 1 december 2017 haar antwoordnota ingediend.

Met een e-mail van dinsdag 12 december 2017 informeert de verwerende partij de Raad over het laattijdig indienen van haar antwoordnota:

“...

Geachte heer Griffier,

Op 30 november 2017 werden u de documenten in de zaken onder referte 1617-RvVb-0774-A, 1718-RvVb-0005-A en 1718-RvVb-0024-A via mail bezorgd.

Wegens een geval van overmacht (zie onderstaand schrijven van bpost) werden de dossiers echter een dag te laat verstuurd met de post.

Met de meeste hoogachting.”

Er bestaat een algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet, in de voorliggende zaak het weren van de antwoordnota uit de debatten, in het geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd. Dit betekent dat verwerende partij redenen kan aanvoeren waarom zij geen antwoordnota heeft ingediend binnen de voorgeschreven termijn naar aanleiding van de betekening van het verzoekschrift.

De verzoekende partij betwist in haar wederantwoordnota de door de verwerende partij opgeworpen reden van overmacht waarbij zij stelt dat het gegeven dat de post niet kan worden opgehaald door de postdiensten omwille sneeuwval en verkeerschaos niet noodzakelijk betekent dat de verwerende partij de aangetekende zendingen, op de laatst nuttige dag van verzending, niet zelf naar het postkantoor kan brengen.

De Raad kan dit standpunt van de verzoekende partij niet bijtreden en aanvaardt de door de verwerende partij opgeworpen fysieke overmacht die erin bestond dat de postdiensten op 30 november 2017 door de hevige sneeuwval en de daardoor ontstane verkeerschaos niet bij machte waren de aangetekende zendingen van de verwerende partij op te halen, en neemt daarbij aan dat deze sneeuwval en verkeerschaos ook voor de verwerende partij impliceerde dat zij in dezelfde onmogelijkheid verkeerde om de aangetekende zendingen naar het postkantoor te brengen.

Voor zoveel als nodig benadrukt de Raad dat de verwerende partij haar antwoordnota reeds per e-mail op de laatst nuttige dag aan de Raad heeft overgemaakt en dat uit het betoog van de verzoekende partij niet blijkt dat door het één dag later indienen van de antwoordnota haar rechten van verdediging worden geschonden.

De antwoordnota van de verwerende partij wordt niet uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

De aanvragers dienen op 7 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nevele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een bedrijfswoning” op een perceel gelegen te 9850 Merendree (Nevele), Alsemweg 15B.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Kalevallei en Bulkengebied' goedgekeurd op 16 mei 2002, in een zone voor landbouwbedrijven.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kalevallei en Bulkengebied Landegem - Merendree', goedgekeurd op 3 februari 2005.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 19 januari 2017 ongunstig:

“ ...

Het betreft hier vooreerst een landbouwloods die werd afgesplitst van een aanpalende tuinbouwbedrijf.

De aanvrager is bedrijfsopvolger op het ouderlijk melkveebedrijf dat op een andere locatie gelegen is. Bij dit bedrijf, dat weliswaar een pachtbedrijf is, is er al een toezichtswoning en zijn er verder geen uitbreidingsmogelijkheden.

De aanvrager wenst nu de rendabiliteit van het bedrijf te verhogen door op de plaats van de aanvraag aan verbreding te doen. Een gedeelte van de melkproductie van het pacht bedrijf zal worden verwerkt tot hoevezuivel. Er zullen ook aardappelen in rechtstreekse verkoop worden aangeboden.

De verbrede activiteit wordt beschouwd als een afzonderlijke leefbare bedrijfsactiviteit waarbij men nu een toezicht woning voorziet.

Gelet op het feit dat er momenteel slechts een éénwaardig bedrijf aanwezig is (de pachthoeve) en hierbij een bedrijfswoning is voorzien, kan uit landbouwkundig oogpunt niet worden ingestemd met een tweede bedrijfswoning bij de verbredingsactiviteit daar die niet als een afzonderlijk volwaardig landbouwbedrijf kan worden beschouwd. Deze activiteit blijft complementair aan het ouderlijk landbouwbedrijf.

Het departement Landbouw en Visserij heeft altijd aangegeven dat er eerst een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf op de nieuwe site moet voorzien worden. De site moet ook groot genoeg zijn om een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf uit te baten. Dit werd ook nog niet aangetoond. Pas als er een professioneel landbouwbedrijf is, kan men er aan thuisverkoop doen van de eigen geproduceerde landbouwproducten. Een bedrijfswoning kan pas aanvaard worden als het bedrijf wordt uitgebaat door een landbouwer in hoofdberoep met een voldoende lange loopbaan voor zich en indien het er daadwerkelijk een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf betreft (en niet een volwaardig bedrijf volgens de rentabiliteitsgegevens).

Nu wil men enkel de 'verbredingstak' voorzien op de nieuwe site en de bijhorende landbouwactiviteiten blijven op de pachthoeve en dit is niet aanvaardbaar, en is ook geen argument voor het bouwen van een bedrijfswoning op de site.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 februari 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 6 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college beslist:

“ ...

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bracht op 27 februari 2017 een ongunstig advies uit:

...

De vergunning wordt geweigerd om volgende redenen:

De aanvraag behelst het bouwen van een bedrijfswoning op een site met een bestaande loods en serre. Het perceel met de huidige landbouwloods werd gevormd door de opsplitsing van een voormalige tuinbouwbedrijfssite. De serre en de loods met het nr. 15A zijn niet in eigendom van de aanvrager, het gaat enkel over het perceel met nr. 15B – kadastrale gegevens: Afd. 4, Sie. B nr. 1499L. Dit perceel heeft een kadastrale oppervlakte van ongeveer 2688m²;

De aanvraag is gelegen binnen artikel 4.5 van het GRUO: zone voor land- en tuinbouwbedrijven;

Het ontwerp voorziet het bouwen van een bedrijfswoning met intern een beperkte verkoopsruimte voor landbouwproducten. De verkoopruimte zou gebruikt worden voor de thuisverkoop van eigen bewerkte zuivelproducten en aardappelen, die deels verwerkt worden in de bestaande loods achter de woning;

De nieuw te bouwen woning wordt volledig onderkelderd, krijgt 2 volwaardige bouwlagen en een zolderruimte onder dak. Volgens bijgevoegde berekening zal het bouwvolume van de woning ongeveer 989,32 m³ bedragen;

Volgens het artikel 4.5: “zone voor land- en tuinbouwbedrijven” van het GRUO is de hoofdbestemming enkel voorzien voor leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep. Daarnaast wordt een woonfunctie gezien als een van de mogelijke nevenbestemmingen. De nevenbestemmingen kunnen echter alleen aanvaard worden indien de hoofdbestemming (leefbare landbouwactiviteit) en nevenbestemming gezamenlijk in voege zijn;

Volgens de beschikbare gegevens baten de aanvragers nu een volwaardig landbouwbedrijf uit op een site iets verderop gelegen, Biezestraat 29. Dit betreft een pachtbedrijf met een bedrijfswoning. Op dit perceel zijn er echter geen uitbreidingsmogelijkheden. Via voorliggende aanvraag wensen de eigenaars een tweede bedrijfswoning te bouwen op de site Alsemweg 15B, gezien de zoon op korte termijn ook in het bedrijf zal stappen;

Op de betreffende site in de Alsemweg willen de eigenaars de bestaande activiteiten gaan verbreden. Naast de eigenlijke landbouwactiviteiten zullen zelfverwerkte hoeveproducten en gekweekte landbouwproducten via thuisverkoop worden aangeboden. In voorliggende aanvraag wordt deze bedrijfsverbreding gezien als een volwaardige leefbare landbouwactiviteit. Het richtinggevend advies van het departement Landbouw & Visserij stelt echter dat deze verbredingsactiviteit niet kan aanzien worden als een afzonderlijk volwaardig landbouwbedrijf. In principe dient de site in de Alsemweg aanzien te worden als een complementaire activiteit bij het huidige landbouwbedrijf in de Biezestraat, gezien hier louter de verwerking en verkoop van de elders gekweekte producten plaatsvindt;

Bijgevolg is er in huidig dossier niet voldoende aangetoond dat het in deze gaat om een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf op het perceel in de Alsemweg. Enkel de verbredingsactiviteiten (verwerking, verkoop) zullen worden uitgevoerd op deze site. Het betreft dus geen leefbare landbouwactiviteit in hoofdberoep waardoor ook een bijkomende exploitatiewoning niet in overeenstemming te brengen is met de bepalingen en voorschriften van het gemeentelijk RUP;

Gelet op bovenstaande afweging wordt voorliggende aanvraag voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op het perceel Alsemweg 15 B dan ook ongunstig geadviseerd;

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 6 MAART 2017 HET VOLGENDE:

...

Art. 1: Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning aangevraagd door de heer en mevrouw Koen Vereecke en Ann De Baerdemaeker, met als adres Biezestraat 29 te 9850 Nevele om op het perceel gelegen te 9850 Nevele, Alsemweg 15 B, en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie B nr. 1499 I, volgende werken uit te voeren: het bouwen van een bedrijfswoning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...

Tegen deze beslissing tekenen de aanvragers op 11 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 mei 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

1.7 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant herneemt in eerste instantie de bestreden beslissing en beschrijft het voorwerp van de aanvraag.

Daarna wordt opgemerkt dat de bestreden beslissing niet kan worden bijgetreden in haar conclusie dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsvoorschriften, hierbij gesteund op het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij. In dit advies heeft het departement een verkeerde inschatting gemaakt en gaat er verkeerdelijk van uit dat enkel de verbredingstak wordt voorzien op de nieuwe site.

Inhoudelijk wordt opgemerkt dat voorliggend landbouwbedrijf over twee exploitatiezetels en twee exploitanten beschikt. De site Alsemweg beschikt niet enkel over de verbredingstak maar beschikt ook over een loods voor de akkerbouwactiviteit. De verbredingstak wordt toegevoegd aan het volledige landbouwbedrijf en waarvan het integraal deel zal uitmaken. Geenszins is er sprake van een afgescheiden activiteit. Hierbij wordt benadrukt dat de gevraagde woning effectief zal bewoond worden door een exploitant van het landbouwbedrijf, zijnde een leefbaar landbouwbedrijf. Hoewel de leefbaarheid geen betrekking heeft op een economisch leefbaar bedrijf wordt aan de hand van een SBB haalbaarheidsstudie (en aanvulling) aangetoond dat de verbredingsactiviteit bijdraagt aan de tweewaardigheid van het bedrijf.

Tenslotte wordt benadrukt dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

2 Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied en er worden geen waterproblemen vermeld.

Gelet op de aard en omvang van de voorgestelde werken, waarbij de bebouwde oppervlakte beperkt toeneemt in vergelijking met de perceelsoppervlakte, is enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten.

Om het schadelijk effect op de waterhuishouding te beperken worden voldoende compenserende maatregelen voorzien, zoals de plaatsing van een regenwaterput van 5000 l met waterrecuperatiesysteem, het plaatsen van een infiltratievoorziening van 3750 l en 13,5 m² en het vrijwaren van voldoende ruimte voor infiltratie, conform het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Uit dit alles blijkt dat de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad worden en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.

Evenwel blijkt uit het advies van de wegbeheerder dat het noodzakelijk is om- alle constructies (regenwater, septische putten, infiltratiekragen) achter de bouwlijn te plaatsen, zie punt 1.3.1. Het betreft een advies in het licht van de doelstellingen en zorgplichten die gehanteerd worden door de wegbeheerder die een achteruitbouwstrook van 8 m als algemeen gangbaar acht voor de omgeving.

Dit advies wordt bijgetreden, het betreft immers een noodzaak om later infrastructuurwerken niet te hypothekeren. De bouwvrije stroken rond het gebouw zijn voldoende ruim om een alternatieve inplanting van de betrokken constructies mogelijk te maken. In toepassing van artikel 4.3.4. van de VCRO dient bij het eventueel verlenen van de stedenbouwkundige vergunning de door de wegbeheerder geformuleerde voorwaarden overgenomen te worden.

2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens ligging binnen een bestaande landbouwbedrijfssite geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Ondanks de waardevolle ligging van de bouwplaats, zie punt 1.1 en 1.2, is de bouwplaats op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol.

Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen een gevormde en aangesneden site dient in alle redelijkheid besloten dat er geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is, bijgevolg doorstaat de aanvraag de natuurtoets.

2.4 De juridische aspecten

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

Zowel het BPA als het RUP, die de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details hebben vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, hebben een verordenend karakter en blijven bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen deze zone wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

De bouwplaats is volgens het BPA ingekleurd als een zone voor landbouwbedrijven.

Volgens de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (zie punt 1.1) betreft de hoofdbestemming leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep, zoals (glas)tuinbouwbedrijf, gemengd landbouwbedrijf, varkenshouderij, melkveebedrijf.

Appellant merkt terecht op dat het advies van het departement Landbouw en Visserij de aanvraag onvoldoende heeft ingeschat en er verkeerdelijk vanuit gaat dat er sprake is van een afgescheiden activiteit. Noch ruimtelijk, noch bedrijfseconomisch is dit het geval.

Uit de verstrekte adviezen en plaatsbezoek blijkt dat de aanvraag uitgaat van een actief en volwaardig landbouwbedrijf. Het bedrijf van de aanvrager omvat in hoofdzaak melkvee (100 runderen waarvan 50 melkkoeien volgens milieuvergunning van 2007 en 66 melkkoeien volgens aangifte 2016 vlm) en wordt in beperkte mate aangevuld met akkerbouw (2,06 hectare aardappelen volgens de verzamelaanvraag 2017) en varkensweek (670 varkens waarvan 114 zeugen volgens milieuvergunning 2007 en 380 mestvarkens volgens aangifte 2016 vlm). De exploitatie van het bedrijf gebeurt vanaf twee plaatsen. Het oorspronkelijke landbouwbedrijf bevindt zich te Merendree, Biezestraat 29 en is gelegen op ongeveer 600 m ten noordwesten van de bouwplaats. Op deze (pacht)site bevinden zich de gebouwen en constructies voor het melkvee en de varkensweek, eveneens bevindt zich op deze site de toezichtswoning. Op de bouwplaats, Alsemweg 15b, bevindt zich een loods die volgens de beschrijvende nota en toelichtingsnota dienstig is voor de akkerbouwactiviteit. Hoewel beide exploitaties fysiek niet met elkaar verbonden zijn vormen ze samen als één functioneel geheel het landbouwbedrijf van de aanvrager. De aanvrager is full-time tewerkgesteld op het bedrijf.

Uit voorgaande dient besloten dat de aanvraag uitgaat van een "leefbaar landbouwactiviteit in hoofdberoep" zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorliggend project beoogt het bouwen van een bedrijfswoning, rekening houdende met de bestaande bedrijfswoning Biezestraat 29 betreft het dus een tweede bedrijfswoning binnen het functioneel geheel van het landbouwbedrijf. Binnen de ontworpen woning wordt een beperkte ruimte voorzien voor de thuisverkoop van landbouwproducten.

De gevraagde nevenbestemming "wonen" en "kleinschalige handelsactiviteit met een rechtstreeks verband met de uitgevoerde landbouwactiviteit en door de uitbater van het landbouwactiviteit georganiseerd" is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Uit de voorgebrachte stukken blijkt dat de zoon van de aanvrager de melkvee-activiteiten als volwaardig exploitant zal overnemen. Verder wordt een verbredingsactiviteit (zuivelverwerking) toegevoegd en een verkoopsruimte van 22,73 m² voor de verkoop van eigen verwerkte zuivelproducten en aardappelen.

De aanvraag is evenwel niet in overeenstemming (of brengt hierover geen duidelijkheid) met artikel 2.c van de stedenbouwkundige voorschriften inzake afmetingen van de nieuwe woongebouwen en / of uitbreidingen.

Voorliggend project beoogt naast de bestaande bedrijfswoning de oprichting van een nieuw woonvolume van 989 m³. Volgens de geldende stedenbouwkundige voorschriften bedraagt het woonvolume van nieuwe woongebouwen en / of uitbreidingen maximaal 1000 m³ of 1250 m³ in geval van generatiewissel in dezelfde woning. Voorliggend project voorziet reeds een bouwvolume van nagenoeg 1000 m³ en houdt dus geen rekening met het volume van de bestaande bedrijfswoning die zoals appellant terecht vermeld één functioneel geheel vormt met de bouwplaats.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag in strijd is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Van de voorschriften van een BPA kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkingsmogelijkheden. Artikel 4.4.1, §1 van de VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek, dit vormt een belemmering voor het toestaan van een afwijking.

Verder dient opgemerkt dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in diverse arresten reeds heeft geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking'. Een afwijking om een verdubbeling van het bouwvolume toe te staan kan in alle redelijkheid niet beschouwd worden als een beperkte afwijking.

Ook indien de bouwplaats als een afzonderlijke entiteit wordt beschouwd dient vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

De ter plaatse uitgeoefende landbouwactiviteit is dermate kleinschalig dat er geen sprake is van een leefbare landbouwactiviteit in hoofdberoep. Een loods in functie van een akkerbouwactiviteit met een areaal van amper 2 hectare aardappelen betreft geen volwaardige of leefbare activiteit.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

...

Na de hoorzitting van 6 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 juli 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 mei 2017;

...

2 Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied en er worden geen waterproblemen vermeld.

Gelet op de aard en omvang van de voorgestelde werken, waarbij de bebouwde oppervlakte beperkt toeneemt in vergelijking met de perceelsoppervlakte, is enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten.

Om het schadelijk effect op de waterhuishouding te beperken worden voldoende compenserende maatregelen voorzien, zoals de plaatsing van een regenwaterput van 5000 l met waterrecuperatiesysteem, het plaatsen van een infiltratievoorziening van 3750 l en 13,5 m² en het vrijwaren van voldoende ruimte voor infiltratie, conform het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Uit dit alles blijkt dat de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad worden en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.

Evenwel blijkt uit het advies van de wegbeheerder dat het noodzakelijk is om- alle constructies (regenwater, septische putten, infiltratiekratten) achter de bouwlijn te plaatsen, zie punt 1.3.1. Het betreft een advies in het licht van de doelstellingen en zorgplichten die gehanteerd worden door de wegbeheerder die een achteruitbouwstrook van 8 m als algemeen gangbaar acht voor de omgeving.

Dit advies wordt bijgetreden, het betreft immers een noodzaak om later infrastructuurwerken niet te hypothekeren. De bouwvrije stroken rond het gebouw zijn voldoende ruim om een alternatieve inplanting van de betrokken constructies mogelijk te maken. In toepassing van artikel 4.3.4 van de VCRO dient bij het eventueel verlenen van de stedenbouwkundige vergunning de door de wegbeheerder geformuleerde voorwaarden overgenomen te worden.

2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens ligging binnen een bestaande landbouwbedrijfssite geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbescherming legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Ondanks de waardevolle ligging van de bouwplaats, zie punt 1.1 en 1.2, is de bouwplaats op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol.

Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen een gevormde en aangesneden site dient in alle redelijkheid besloten dat er geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is, bijgevolg doorstaat de aanvraag de natuurtoets.

2.4 De juridische aspecten

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

Zowel het BPA als het RUP, die de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details hebben vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, hebben een verordenend karakter en blijven bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen deze zone wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

De bouwplaats is volgens het BPA ingekleurd als een zone voor landbouwbedrijven. Volgens de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (zie punt 1.1) betreft de hoofdbestemming leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep, zoals (glas)tuinbouwbedrijf, gemengd landbouwbedrijf, varkenshouderij, melkveebedrijf.

Appellant merkt terecht op dat het advies van het departement Landbouw en Visserij de aanvraag onvoldoende heeft ingeschat en er verkeerdelijk vanuit gaat dat er sprake is van een afgescheiden activiteit. Noch ruimtelijk, noch bedrijfseconomisch is dit het geval.

Uit de verstrekke adviezen en plaatsbezoek blijkt dat de aanvraag uitgaat van een actief en volwaardig landbouwbedrijf. Het bedrijf van de aanvrager omvat in hoofdzaak melkvee (100 runderen waarvan 50 melkkoeien volgens milieuvergunning van 2007 en 66 melkkoeien volgens aangifte 2016 vlm) en wordt in beperkte mate aangevuld met akkerbouw (2,06 hectare aardappelen volgens de verzamelaanvraag 2017) en varkenskweek (670 varkens waarvan 114 zeugen volgens milieuvergunning 2007 en 380 mestvarkens volgens aangifte 2016 vlm). De exploitatie van het bedrijf gebeurt vanaf twee plaatsen. Het oorspronkelijke landbouwbedrijf bevindt zich te Merendree, Biezestraat 29 en is gelegen op ongeveer 600 m ten noordwesten van de bouwplaats. Op deze (pacht)site bevinden zich de gebouwen en constructies voor het melkvee en de varkenskweek, eveneens bevindt zich op deze site de toezichtswoning. Op de bouwplaats, Alsemweg 15b, bevindt zich een loods die volgens de beschrijvende nota en toelichtingsnota dienstig is voor de akkerbouwactiviteit. Hoewel beide exploitaties fysiek niet met elkaar verbonden zijn vormen ze samen als één functioneel geheel het landbouwbedrijf van de aanvrager. De aanvrager is fulltime tewerkgesteld op het bedrijf.

Uit voorgaande dient besloten dat de aanvraag uitgaat van een “leefbaar landbouwactiviteit in hoofdberoep” zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorliggend project beoogt het bouwen van een bedrijfswoning, rekening houdende met de bestaande bedrijfswoning Biezestraat 29 betreft het dus een tweede bedrijfswoning binnen het functioneel geheel van het landbouwbedrijf. Binnen de ontworpen woning wordt een beperkte ruimte voorzien voor de thuisverkoop van landbouwproducten.

De gevraagde nevenbestemming “wonen” en “kleinschalige handelsactiviteit met een rechtstreeks verband met de uitgevoerde landbouwactiviteit en door de uitbater van het landbouwactiviteit georganiseerd” is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Uit de voorgebrachte stukken blijkt dat de zoon van de aanvrager de melkvee-activiteiten als volwaardig exploitant zal overnemen. Verder wordt een verbredingsactiviteit (zuivelverwerking) toegevoegd en een verkoopsruimte van 22,73 m² voor de verkoop van eigen verwerkte zuivelproducten en aardappelen.

De aanvraag lijkt niet in overeenstemming (of brengt hierover geen duidelijkheid) met artikel 2.c van de stedenbouwkundige voorschriften inzake afmetingen van de nieuwe woongebouwen en / of uitbreidingen.

Voorliggend project beoogt de oprichting van een nieuw woonvolume van 989 m³. Volgens de geldende stedenbouwkundige voorschriften bedraagt het woonvolume van nieuwe woongebouwen en / of uitbreidingen maximaal 1000 m³ of 1250 m³ in geval van generatiewissel in dezelfde woning.

Voorliggend project voorziet reeds een bouwvolume van nagenoeg 1000 m³ en lijkt dus geen rekening te houden met het volume van de bestaande bedrijfswoning die zoals appellant terecht vermeld één functioneel geheel vormt met de bouwplaats.

Gelet op het gegeven dat de oorspronkelijke woning een pachtwoning betreft kan deze niet uitgebreid worden, zodat het gevraagde kan aanvaard worden.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat zich op het perceel voorwerp van de aanvraag geen bedrijfswoning bevindt.

Zoals in het verslag van de psa onder punt 1.4. wordt aangegeven omvat de bouwplaats het kadastraal perceel nr. 1499 en omvat de bebouwing op het eigendom uitsluitend een loods, 610 m² groot en gekoppeld aan de bebouwing van het naastliggend serrebedrijf.

Deze loods werd door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Nevele vergund bij besluit van 26 mei 1997 in uitbreiding van het rechts aanpalende tuinbouwbedrijf / tuincentrum; nadien werd deze hiervan afgesplitst en recent aangekocht door appellant om ingeschakeld te worden in zijn landbouwexploitatie.

Uit het vergunningenregister blijkt dat voor de kadastrale percelen afd. 4, Sie. B, nrs. 1499K en 1499H geen stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd voor het oprichten van een bedrijfswoning.

Met andere woorden op de bouwplaats is momenteel geen bedrijfswoning, noch behorend bij de loods van appellant, noch behorend bij het tuinbouwbedrijf / tuincentrum aanwezig.

Voorts impliceert artikel 2.c., noch de andere stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in het RUP dat het bouwvolume van de bedrijfswoning, moet worden gevoegd bij het bouwvolume van de bedrijfsgebouwen.

Naast de stedenbouwkundige voorschriften, inzake de afmetingen van nieuwe woongebouwen en/of uitbreidingen, omvat artikel 2.d. de voorschriften voor de afmetingen van de nieuw bedrijfsgebouwen en/of uitbreidingen.

Uit geen van beide artikelen blijkt dat de beide bouwvolumes moeten worden samengevoegd.

Artikel 2.c. van het RUP omvat de stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op de oprichting van nieuwe woongebouwen en/of uitbreidingen binnen de gebiedsomschrijving van het “RUP KALEVALLEI- EN BULKENGEBIED LANDEGEM-MERENDREE”.

Deze voorschriften zijn limitatief en hebben, zoals reeds gesteld, uitsluitend betrekking op deze woningen die, overeenkomstig de toegelaten bestemmingsvoorschriften, binnen de gebiedsomschrijving van het RUP hetzij worden opgericht, hetzij worden uitgebreid.

Uit dit stedenbouwkundig voorschrift en bij uitbreiding uit de overige stedenbouwkundige voorschriften blijkt niet dat het bouwvolume van de gevraagde op te richten bedrijfswoning (989 m³) dient te worden gevoegd bij het bouwvolume van de bestaande bedrijfswoning op het pachthof gelegen te Merendree, Biezestraat 29.

Noch blijkt uit dit stedenbouwkundig voorschrift dat geen bedrijfswoning meer mag worden opgericht, indien reeds buiten de gebiedsomschrijving van het RUP, een bedrijfswoning aanwezig is verbonden aan een bestaande landbouwexploitatie.

In dit verband wordt verwezen naar de dubbelwaardigheid van het bedrijf, aangetoond in de leefbaarheidsstudie opgemaakt door SBB en de terechte vaststelling van de psa dat de aanvraag uitgaat van een leefbaar landbouwactiviteit in hoofdberoep, waarbij zowel de bestemming “wonen” als de beperkte “kleinschalige handelsactiviteit met een rechtstreeks verband met de uitgevoerde landbouwactiviteit en door de uitbater van de landbouwactiviteit georganiseerd”, in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften vervat in artikel 4.5. Zone voor land- en tuinbouwbedrijven – 1 bestemming.

De aanvraag is aldus wel degelijk in overeenstemming met de voorschriften van het RUP, zodat zich geenszins enige legaliteitsbelemmering stelt.

De aanvraag doorstaat de legaliteitstoets.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel en in deze omgeving, zonder de ruimtelijke draagkracht ervan te overstijgen.

De aanvrager wordt bijgetreden waar deze in het beroepschrift stelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening vervat in artikel 4.3.1. §2 1° V.C.R.O, dat de op te richten woning wordt ingeplant voor de bestaande

landbouwloods waarin de machines voor de akkerbouw worden gecentraliseerd, dat de woning vormt met deze landbouwloods een ruimtelijk geheel en is niet vatbaar voor afsplitsing hiervan, dat de bestaande oprit met toegang tot de landbouwloods blijft ook voor de woning behouden, dat op eigen terrein wordt voldoende parkeerruimte voorzien in functie van de thuisverkoop van eigen landbouwproducten, dat de oprit en parkeerruimte wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke, dat rond de woning er terras, gazon en groenaanplanting voorzien, dat de woning wordt uitgevoerd in esthetisch verantwoorde én duurzame materialen, en dat samen met de terreinaanleg deze woning op passende wijze in de ruimte ingepast wordt.

De goede plaatselijke aanleg komt niet in het gedrang.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat alle constructies qua watertoets achter de bouwlijn geplaatst worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook Bart VAN WYNSBERGHE vordert met een aangetekende brief van 15 september 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0026-A.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1977, van het bij ministerieel besluit van 16 mei 2002 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) “Kalevallei en Bulkengebied”, van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kalevallei en Bulkengebied Landegem – Merendree” zoals vastgesteld door de deputatie op 3 februari 2005, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst vooreerst op de ligging van het aangevraagde project binnen de grenzen van het gemeentelijk RUP “Kalevallei en Bulkengebied Landegem – Merendree” zoals vastgesteld door de verwerende partij op 3 februari 2005 waarbij de stedenbouwkundige voorschriften van het artikel 4.5 “Zone voor land- en tuinbouwbedrijven” op het aangevraagde project van toepassing zijn.

Uit de beschrijvende nota bij het aangevraagde project blijkt dat het voorliggende project tot doel heeft om via “landbouwverbreding” op het perceel gelegen in de Alsemweg een bijkomend arbeidsinkomen te verkrijgen goed voor twee gezinnen. Uit de leefbaarheidsstudie bij de aanvraag gevoegd blijkt dat deze “landbouwverbreding” volledig zal worden gerealiseerd op het perceel aan de Alsemweg.

De verzoekende partij stelt in haar betoog dat de verwerende partij nalaat te onderzoeken of het aangevraagde project voldoet aan de vereiste dat er binnen de zone waarbinnen voorliggend perceel gelegen is sprake is van een “leefbare landbouwactiviteit in hoofdberoep”.

De verwerende partij leest het bestemmingsvoorschrift foutief wanneer zij oordeelt dat de aanvraag moet uitgaan van een “leefbare landbouwactiviteit in hoofdberoep”. Of de aanvraag uitgaat van een leefbaar bedrijf is niet relevant bij de beoordeling of de landbouwactiviteiten op het perceel “leefbare landbouwactiviteiten” zijn of niet, en dus of zij onder de hoofdbestemming zoals omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften vallen.

De verzoekende partij wijst op het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij waarin wordt gesteld dat op het voorliggend perceel enkel sprake zal zijn van de verbredingstak wat niet aanvaardbaar is aangezien de geplande verbredingsactiviteit niet als afzonderlijk volwaardige landbouwactiviteit kan worden beschouwd.

Uit de aanvraag blijkt niet duidelijk welke de huidige functie van de loods is, uit niets blijkt dat de loods ingeschakeld is in het bedrijf.

Uit het dossier blijkt op geen enkele manier dat er garantie wordt geboden dat op voorliggend perceel daadwerkelijk een landbouwbedrijf of een deel ervan zal opgestart worden. De verwerende partij gaat aan dit aspect volledig voorbij.

Minstens motiveert de verwerende partij niet waarom voor haar een tweede bedrijfswoning aan het bedrijf kan worden toegekend.

In tegenstelling tot het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij oordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing enkel dat er een volwaardig leefbaar bedrijf bestaat over twee sites en dat er dus een tweede bedrijfswoning kan worden voorzien. Als de redenering van de verwerende partij gevolgd wordt, zou dit betekenen dat elk bedrijf met een leefbare landbouwactiviteit in hoofdberoep, zelfs op een volledige andere site, steeds een tweede, misschien een derde en een vierde bedrijfswoning kan oprichten. De verwerende partij gaat voorbij aan het gegeven dat er zonder de verbredingsactiviteit geen landbouwbedrijf bestaat dat voldoende inkomen genereert voor twee volwaardige exploitanten maar dat daar op heden geenszins sprake is, en dat er daartoe ook geen enkele garantie voorligt. In het advies van het departement Landbouw en Visserij wordt bovendien uitdrukkelijk gesteld dat met dergelijke rendabiliteitsgegevens geen rekening kan worden gehouden.

2.

De verwerende partij verwijst in haar antwoordnota naar haar beoordeling van het overeenstemmen van het aangevraagde project met de stedenbouwkundige voorschriften uit het van toepassing zijnde RUP in de bestreden beslissing.

Zij wijst erop dat in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert zij wel degelijk onderzoekt of er sprake is van een volwaardige landbouwactiviteit. Vervolgens stelt de verwerende partij vast dat er zich op de bouwplaats nog geen bedrijfswoning bevindt en leidt zij uit artikel 2.c van de

stedenbouwkundige voorschriften terecht af dat er geen verplichting geldt om het bouwvolume van de bedrijfswoning te voegen bij het bouwvolume van de bedrijfsgebouwen.

3.

In haar wederantwoordnota betwist de verzoekende partij vooreerst de laattijdige antwoordnota en het verweer daarrond gevoerd door de verwerende partij en stelt zij bijkomend dat de verwerende partij nalaat inhoudelijk verweer te voeren. Waar de verwerende partij stelt het aangevraagde project wel degelijk te hebben onderzocht voor wat betreft het volwaardig karakter van de landbouwactiviteit en zij hiervoor verwijst naar het aantal runderen, varkens en akkerland van het bedrijf, maakt zij abstractie van het feit dat de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de Alsemweg waar er op heden geen sprake is van een “leefbare landbouwactiviteit in hoofdberoep” zoals bedoeld in de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Bovendien, voor wat het gebrek aan bedrijfswoning op het voorliggend perceel betreft, gaat de verwerende partij er aan voorbij dat er op het voorliggende perceel nog geen verbredingsactiviteiten zijn, er geen garantie bestaat dat deze er zullen komen noch dat deze activiteiten deel zullen uitmaken van het landbouwbedrijf.

Beoordeling door de Raad

1.

In haar enig middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verkeerdelijk oordeelt dat de aanvraag voor voorliggend project moet uitgaan van een “leefbare landbouwactiviteit in hoofdberoep” en dat zij nalaat te onderzoeken of er op heden op het voorliggend perceel sprake is van een “leefbare landbouwactiviteit in hoofdberoep”, minstens dat daarvan sprake kan zijn in de toekomst te meer nu uit het aanvraagdossier blijkt dat er op het perceel enkel sprake is van loutere “verbredingsactiviteiten” Minstens motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing niet waarom er op voorliggend afgescheiden perceel een tweede bedrijfswoning aan het bestaande bedrijf kan worden toegekend.

2.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat voorliggend perceel gelegen is binnen de grenzen van het bij ministerieel besluit van 16 mei 2002 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) “Kalevallei en Bulkengebied” en gelegen is in een zone voor landbouwbedrijven. Bovendien ligt het perceel ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kalevallei en Bulkengebied Landegem –Merendree” zoals vastgesteld door de verwerende partij op 3 februari 2005. Het GRUP voorziet in een gedeeltelijke herziening en uitbreiding van het BPA en in gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften.

In het GRUP wordt geen specifieke bestemming toegekend aan het voorliggend perceel, zodat de bestemming volgens het BPA van kracht blijft.

Op het perceel is artikel 4.5 van de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing dat luidt als volgt:

“ ...

Art. 4.5: Zone voor land en tuinbouwbedrijven.

1. Bestemming

Hoofdbestemming is leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep, zoals (glas)tuinbouwbedrijf, gemengd landbouwbedrijf; varkenshouderij, melkveebedrijf.

Mogelijke nevenbestemmingen zijn:

- *Wonen*
- *Kleinschalige handelsactiviteiten en horeca met enkel een maximale oppervlakte van 50 m² op het gelijkvloers. De handelsactiviteit moet een rechtstreeks verband hebben met de uitgevoerde landbouwactiviteit en door de uitbater van de landbouwactiviteit georganiseerd worden (bijvoorbeeld verkoop van melk, boter, eieren, aardappelen,...)*
- *Kleinschalige lokale para-agrarische bedrijvigheden en aan landbouw verwante activiteiten in zoverre zij het karakter en de schaal van de buurt niet verstoren.*
- *Organisatie en huisvesting van hoevertoerisme.*

Het college van burgemeester en schepenen doet bij gemotiveerde beslissing uitspraak over de aard en de geschiktheid van de leefbare landbouwactiviteiten, para-agrarische activiteit of aan landbouw verwante activiteiten rekening houdend met zijn omgeving, na advies van AMINAL afdeling land.

De nevenbestemmingen kunnen alleen aanvaard worden indien de hoofdbestemmingen (leefbare landbouwactiviteiten) en nevenbestemming gezamenlijk in voege zijn.

Als het bedrijf zijn activiteiten stopt, mag het overgaan tot een andere hoofdbestemming, andere para-agrarische activiteiten in hoofdberoep, of agrarisch-verwante activiteiten in hoofdberoep; en dit enkel binnen de bestaande gebouwen zonder volume-uitbreiding. De nabestemming wonen is eveneens mogelijk (behalve voor land- en tuinbedrijven die opgericht zijn na de goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan) en dan gelden de voorschriften van art. 4.1 zone voor bestaande woningen in landbouwgebied.

2. Inrichting

2.a Bebouwing:

Een landbouwbedrijf in exploitatie als hoofdberoep kan overgaan tot uitbreiding en ook nieuwbouw. Nieuwbouw op de kavel kan alleen ten bate van de eigenlijke landbouwactiviteit en bijv. niet voor een handelsactiviteit (toerisme of verkoop), of para-agrarische of agrarische verwante activiteiten.

Uitbreidingen en nieuwbouwen moeten op GEGROEPEERDE wijze worden ingeplant, en qua profiel, plaatsing, kleur en materiaalgebruik passen bij de bestaande gebouwen.

2.b Inplanting van de gebouwen

- De bebouwing (uitbreiding of nieuwbouw) kan vrij worden ingeplant op het aangeduide terrein mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

1 De maximale terreininname wordt vastgelegd op 60% per eigendom

2 Elke bebouwing moet een bouwvrije afstand tot de rooilijn respecteren van minimaal 5m, in voorkomend geval van de voorste grens van de eigendom indien er geen directe rooilijn is. De bouwvrije afstand moet echter tevens ook minstens even breed zijn als de hoogte van de ontworpen gebouwen en de gebouwen die er aan grenzen, behoudens voor wat de woningen betreft.

3 Elke bebouwing moet een bouwvrije afstand respecteren van minimaal 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens en achtergrens van de eigendom. De bouwvrije afstand moet echter tevens ook minstens even breed zijn als de hoogte van de gebouwen die er aan grenzen.

4 Het college van burgemeester en schepenen doet bij gemotiveerd advies uitspraak over de integratie van de uitbreiding of nieuwbouw in zijn omgeving.

2.c Afmetingen van de nieuwe woongebouwen en/of uitbreidingen

1 Aantal bouwlagen: maximaal twee bouwlagen

2 Dakvorm: hellend tussen 30° en 50°, 25% van de bedaking mag plat zijn.

3 Maximaal volume van de gebouwen is 1000 m³ of 1250 m³ ingeval van generatiewissel in dezelfde woning.

2.d Afmetingen van de nieuwe bedrijfsbebouwen en/of uitbreidingen

1. Aantal bouwlagen: vrij binnen de aangegeven kroonlijsthoogte

2. Kroonlijsthoogte: hoogte maximaal 8m van het oorspronkelijke maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst

3 Dakvorm: hellend tussen 0° en 25°

2.e Materiaal:

De bouwmaterialen moeten voldoen aan het landelijk karakter. De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

De kleur dient in harmonie te zijn met de overige bedrijfsgebouwen op het terrein en zich te integreren in de omgeving. De gemeente doet uitspraak over de geïntegreerdheid van de materialen en kleuren vermeld in de bouwaanvraag.

2.f Inrichting van de niet bebouwde delen

Het terrein dat niet wordt ingenomen door bebouwing (minimaal 40% van het aangeduide terrein) dient minstens voor de helft te worden met groen beplant. Het resterende deel kan gebruikt worden voor verhardingen nodig voor de bereikbaarheid en het functioneren van de bestemmingen.

...

Uit de beschrijvende nota blijkt dat de aanvragers van voorliggend project eigenaar zijn van een gespecialiseerd melkveebedrijf gelegen Biezenstraat 29, 9850 Merendree. De melkveeproductie wordt aangevuld met de afmest van varkens en een akkerbouwgedeelte. Hun zoon wenst de melkvee-activiteiten over te nemen. De aanvragers wonen in de (pacht)hoeve gelegen bij het bedrijf in de Biezestraat. In 2015 hebben de aanvragers voorliggend perceel landbouwgrond met daarop een loods gekocht die kan dienen als machineloods en als ruimte voor de opslag en verwerking van landbouwgewassen.

In de beschrijvende nota wordt bijkomend gesteld dat het aangevraagde project kadert in de wil tot verbreding van de bestaande landbouwactiviteit die zal bestaan uit de verwerking en thuisverkoop van zuivelproducten en de rechtstreekse verkoop van aardappelen.

3.1

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder stedenbouwkundig voorschrift wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in (a) een ruimtelijk uitvoeringsplan (b) een plan van aanleg (c) een stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

3.2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat de belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

3.3

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

4.1

Het wordt niet betwist dat de “verbreding van landbouwactiviteiten” die op voorliggend perceel worden voorzien deel uit maken van het landbouwbedrijf van de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning, gelegen in de Biezestraat 29, dat als “leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep” kan worden gekwalificeerd.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het landbouwbedrijf van de aanvragers gelegen is Biezestraat 29, 9850 Merendree, op 600 m van het voorliggende project. Voorliggend perceel met loods werd door de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning in 2015 aangekocht met het oog op de “verbreding”, door hun zoon, van de reeds bestaande landbouwactiviteiten.

Het voorliggend perceel ligt binnen de grenzen van het BPA “Kalevallei en Bulkengebied”, binnen de grenzen van het gemeentelijk RUP “Kalevallei en Bulkengebied Landegem – Merendree” en is gelegen in een zone voor landbouwbedrijven.

Artikel 4.5, dat betrekking heeft op land en tuinbouwbedrijven, is volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP op voorliggend perceel van toepassing.

4.2

Artikel 4.5, 1 “*Bestemming*” bepaalt vooreerst uitdrukkelijk het toepassingsgebied van het artikel en richt zich tot “leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep” als hoofdbestemming.

De Raad treedt het standpunt van de verzoekende partij bij wanneer zij stelt dat het voor de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de geldende stedenbouwkundige voorschriften niet volstaat dat de aanvraag voor het project uitgaat van een bedrijf dat als “leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep” kan worden aangemerkt maar dat ook op het perceel waarop het aangevraagde project wordt voorzien sprake moet zijn van “leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep”.

Aangezien “wonen” in artikel 4.5, 1 als een nevenbestemming van de hoofdbestemming dient te worden beschouwd zou anders oordelen impliceren dat een landbouwbedrijf, dat in zijn totaliteit weliswaar als “leefbare landbouwactiviteit in hoofdberoep” kan worden beschouwd, niet alleen op het perceel waarop de “leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep” gelegen zijn een bedrijfswoning kan oprichten, maar ook op ieder ander perceel waarop een deel, eventueel “verbreding” van het landbouwbedrijf aanwezig is, hoe beperkt ook.

Dergelijke interpretatie strijdt met de tekst van artikel 4.5, 2a aangezien daar sprake is van bebouwing op de kavel, wat noodzakelijk inhoudt dat er op het perceel sprake moet zijn van “leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep”, en strijdt met de vereiste dat de nieuwe gebouwen gegroepeerd dienen te worden ingeplant, wat dient te worden begrepen als gegroepeerd met de “leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep”, wat in voorliggende aanvraag niet het geval is aangezien er op het voorliggend perceel slechts “verbredingsactiviteiten” zullen aanwezig zijn die volgens het ongunstig advies van het departement Landbouw & Visserij niet als “leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep” kunnen worden aangemerkt.

4.3

De Raad treedt het standpunt van de verzoekende partij bij waarbij zij aangeeft dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij bij de beoordeling van het aangevraagde project met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, en dan meer bepaald aangaande de verenigbaarheid van het aangevraagde project met artikel 4.5, en in het licht van het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, niet, minstens niet afdoende heeft onderzocht of er op voorliggend perceel sprake is van “leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep”.

Zoals hoger reeds geopperd kan de verwerende partij niet volstaan met de loutere vaststelling dat het voorliggend perceel met loods deel uitmaakt van het landbouwbedrijf van de aanvragers dat als “leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep” kan worden aangemerkt, maar in realiteit op 600 m van voorliggend perceel is gelegen en waarbij de loods gelegen op voorliggend perceel wel dienstig is voor de akkerbouwactiviteit maar waarvan niet vaststaat dat er sprake is van “leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep”.

Los van de vraag of de verwerende partij terecht oordeelt dat uit de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, waaronder artikel 2c, blijkt dat de bouwvolumes van de reeds bestaande woning en de gewenste op te richten bedrijfswoning niet dienen te worden samengevoegd, schendt de verwerende partij de op haar rustende (verstrengde) motiveringsplicht die verlangt dat zij de haar voorgelegde aanvraag zorgvuldig onderzoekt en waarbij zij vooreerst dient na te gaan of er op het voorliggend perceel, waarop het aangevraagde project als “verbredingstak” van een bestaand leefbaar landbouwbedrijf wordt voorzien, sprake is van “leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep” zoals bedoeld in artikel 4.5, 1 “Bestemming” van de stedenbouwkundige voorschriften.

Ten overvloede duidt de Raad op het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij van 19 januari 2017 waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat *“gelet op het feit dat er momenteel slechts een éénwaardig bedrijf aanwezig is (de pachthoeve) en hierbij een bedrijfswoning is voorzien, kan uit landbouwkundig oogpunt niet worden ingestemd met een tweede bedrijfswoning bij de verbredingsactiviteit daar ze niet als een afzonderlijk volwaardig landbouwbedrijf kan worden beschouwd. Deze activiteit blijft complementair aan het ouderlijk landbouwbedrijf. Het departement Landbouw en Visserij heeft altijd aangegeven dat er eerst een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf op de nieuwe site moet voorzien worden. De site moet ook groot genoeg zijn om een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf uit te baten. Dit werd ook niet aangetoond. Pas als er een professioneel landbouwbedrijf is, kan men er aan thuisverkoop doen van de eigen geproduceerde landbouwproducten. Een bedrijfswoning kan pas aanvaard worden als het bedrijf wordt uitgebaat door een landbouwer in hoofdberoep met een voldoende lange loopbaan voor zich en indien het er daadwerkelijk een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf betreft (en niet een volwaardig bedrijf volgens de rentabiliteitsgegevens). Nu wil men enkel “de verbredingstak” voorzien op de nieuwe site en de bijhorende landbouwactiviteiten blijven op de pachthoeve en dit is niet aanvaardbaar, en is ook geen argument voor het bouwen van een bedrijfswoning op de site”*.

Voor zoveel als nodig stelt de Raad vast dat uit dit advies uitdrukkelijk blijkt dat het in deze een afsplitsing/deel van het bestaande landbouwbedrijf betreft dat in zoverre daarover gegevens voorhanden zijn niet als “leefbare landbouwactiviteiten in hoofdberoep” kan worden aangemerkt.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

Gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet omvatten de kosten van het beroep in het huidige geval enkel de gevraagde rechtsplegingsvergoeding.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 juli 2018, waarbij aan de heer en mevrouw Vereecke – De Baerdemaeker een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning op een perceel gelegen te 9850 Merendree, Alsemweg 15b, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nr. 1499I.
2. 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 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 december 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT