

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0410
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0434/A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant vertegenwoordigd door advocaten Isabelle COOREMAN en Matthias VALKENIERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1082 Brussel, Keizer Karellaan 586, bus 9
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de heer Dries JANSSENS , met woonplaatskeuze te 3150 Haacht, Caubergstraat 2

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht van 10 september 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het heropbouwen van een schuur en het bouwen van een afdak (volgens ingediende plannen) op de percelen gelegen te 3150 Haacht, Caubergstraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 106b en 108b.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 mei 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad stelt met een beschikking van 13 juni 2016 vast dat het verzoekschrift tot tussenkomst op het eerste gezicht laattijdig is ingediend en dat de tussenkomenende partij de mogelijkheid moet krijgen om hierover tegenspraak te voeren. De voorzitter verleent aan de tussenkomenende partij de toelating om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot vernietiging tussen te komen.

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 verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 oktober 2017.

Advocaat Amina DESAEGHER *loco* advocaten Isabelle COOREMAN en Matthias VALKENIERS voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Dries JANSSENS en de heer André JANSSENS voeren het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt 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.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 9 juni 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het heropbouwen van schuur en bouwen van afdak (volgens ingediende plannen)” op de percelen gelegen te 3150 Haacht, Caubergstraat 2.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juni 2015 tot en met 29 juli 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving adviseert op 20 juli 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het departement Ruimte Vlaanderen, afdeling Vlaams-Brabant adviseert op 24 augustus 2015 ongunstig:

“ ...

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

van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.

Bij de beoordeling van de bouwaanvragen komen verschillende aspecten aan de orde. Het inhoudelijke-landbouwkundige aspect is vaak buiten de appreciatie-mogelijkheden van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gelegen. Het advies van de administratie bevoegd voor landbouw is richtinggevend voor de beoordeling van dit inhoudelijke-landbouwkundige aspect.

*Het advies van het departement Landbouw en Visserij is echter dubbelzinnig en/of duidelijk in hun uitspraak over de bestaande activiteiten op het goed. Enerzijds stelt de administratie dat "gedurende een voorgaand plaatsbezoek naar aanleiding van een te bouwen afdak voor opslag van gerst, duidelijk kon vastgesteld worden dat in de schuur die zal heropgebouwd worden, een **ambachtelijke brouwerij** was ingericht. In het advies wordt verder gesteld dat er "in functie van de landbouwbedrijvigheid er geen overwegend bezwaar tegen de heropbouw van de door brand geteisterde schuur is". Verder stelt de administratie dat er geen gegevens beschikbaar zijn over de inrichting van de het afdak en de schuur. De administratie bevoegd voor landbouw stelt eveneens dat het dd. 2012 vergunde afdak niet gebruikt wordt voor opslag van gerst en dergelijk maar voor een groot deel voor materiaal voor de brouwerij. De administratie stelt zelfs vraagtekens bij de milieutechnische geschiktheid van deze opslagplaats.*

*De administratie stelt ook de noodzaak van een bijkomende opslagplaats voor gerst in vraag vanuit landbouwkundig standpunt o.a. gelet op de beperkte productie van zomergerst en gelet op het feit dat het afdak niet **"geëigend is voor een duurzame opslag van granen"**. De administratie stelt dat het afdak enkel dienstig kan zijn als **machineopslag** (of opslag van hooi en stro). Het voorwaardelijk advies van het departement Landbouw en Visserij is dan ook hoogst ongebruikelijk gelet op de lijst van bevindingen die duidelijk stellen dat de schuur en het afdak, en bij uitbreiding het volledige complex, eigenlijk dienstig zijn voor een ambachtelijke, zonevreemde bedrijvigheid, namelijk een brouwerij.*

Dat er voornamelijk een brouwerij aanwezig is op de site, werd duidelijk tijdens een overleg op de gemeente waarbij de uitbater geen duidelijke info kon geven over de agrarische activiteiten t.o.v. de ambachtelijke activiteiten. Bij intern overleg met het departement Landbouw en Visserij werd duidelijk dat ook deze administratie geen duidelijke informatie verkrijgt van de bouwheer over zijn bestaande activiteiten. Enkel vage (toekomstige) opbrengsten uit landbouw worden verstrekt. Voor het overige wordt gesteld door de eigenaar (tijdens overlegmoment om de gemeente) dat de landbouwactiviteiten en de brouwerij-activiteiten ondergebracht zijn in afgescheiden juridische constructies. De brouwerij-activiteit is dus duidelijk geen ondergeschikte nevenactiviteit van het landbouwbedrijf. Deze ambachtelijke activiteiten zijn niet ondergeschikt aan de agrarische activiteiten en zijn van een dergelijke schaal, dat deze thuishoren in een geëigende, industriële zone.

De brouwerij is ook uitgebreid op internet aanwezig. Deze brouwerij brouwt tot 11 bieren en voert zelfs uit naar het buitenland. De bieren zijn ruim voorradig in de horeca. Dit veronderstelt een productie die onmogelijk ondergeschikt kan zijn aan de aanwezige agrarische activiteiten. Bij een recent plaatsbezoek werd eveneens vastgesteld dat niet alleen de bestaande gebouwen/afdaken/erf ingeschakeld zijn in de brouwerij-activiteiten maar dat zelfs de omliggende gronden (overkant straat) ingeschakeld zijn in de brouwerij-activiteiten voor het stapelen van allerhande materieel en materiaal.

Onderstaande foto toont slechts een deel van de werkelijke toestand ter plaatse.

[afbeelding]

Het aanvraagdossier vertrekt duidelijk niet vanuit de werkelijke toestand en is alleen al om die reden niet voor vergunning vatbaar.

Bijkomend wordt gesteld dat de gemeentelijke administratie een ongunstig advies heeft uitgebracht. Het college van burgemeester en schepenen volgt dit advies niet maar geeft geen (juridisch) gemotiveerde verantwoording voor het ombuigen van het advies naar voorwaardelijk gunstig.

Het project is fundamenteel strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften voor de agrarische gebieden.

...

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 30 juli 2015 gunstig mits naleving van het strikt voorwaardelijk gunstig advies van het departement Landbouw en Visserij.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 13 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving adviseert op 18 december 2015 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 december 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

g) Dat er wel degelijk ook landbouwactiviteiten plaatsvinden op de site in kwestie wordt zeker niet in twijfel getrokken, maar deze vormen op zich in hun huidige vorm geen volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf. Het Departement Landbouw en Visserij stelt in haar tweede advies van 18 december 2015 duidelijk dat de zuivere landbouwactiviteiten gelet op de omvang van het areaal en het veebeslag eerder kleinschalig te noemen is en derhalve geen volwaardig inkomen verschaffen. In feite zijn de landbouwactiviteiten hoofdzakelijk in functie van de bierbrouwerij en qua opbrengst ondergeschikt. De omzet van de brouwerijactiviteiten is volgens het Departement Landbouw en Visserij inderdaad van een totaal andere grootteorde als deze van de landbouwactiviteiten.

h) Een bierbrouwerij zoals Hof ten Dormaal wordt algemeen gecatalogeerd onder ambachtelijke bedrijvigheid en kan niet, zoals gesuggereerd wordt door de aanvrager, als een para-agrarisch bedrijf beschouwd worden. Het onderscheid tussen para-agrarische bedrijven enerzijds en zuiver commerciële, dienstverlenende en industriële bedrijven anderzijds is net als het verschil tussen gewone agrarische en para-agrarische bedrijven wel niet altijd even duidelijk te maken. Volgens de bovengenoemde omzendbrief van 1997 is het hoofdcriterium om te beoordelen of de aanvraag al dan niet een para-agrarisch bedrijf betreft het volgende: para-agrarische ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is. Bij de beoordeling of een onderneming al dan niet para-agrarisch is, kunnen volgende criteria een rol spelen: Het grondgebonden karakter van het bedrijf, in aansluiting op of vergelijkbaar met agrarisch grondgebruik (bv. schoolhoeve).

De nauwe relatie met het landbouwproductieproces (bv. landbouwloonwerkers).

De strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting van loutere handel). Het betreft dus de onmiddellijke behandeling van de landbouwproducten, welke

onontbeerlijk is vooraleer deze producten aan de commercialisatiesector toevertrouwd worden.

Zoals eerder gesteld is er hier bij de Brouwerij Hof ten Dormaal wel degelijk een link tussen de landbouwactiviteiten en de brouwerij, in het brouwerijproces wordt namelijk maximaal gebruik gemaakt van de eigen geteelde gerst en hop. De relatie tussen beiden is evenwel niet helemaal 'strikt' zoals in het derde criterium bedoeld, in die zin dat er meerdere stappen nodig zijn tussen de eigenlijke landbouwproducten en het bier als afgewerkt product. Het gaat veel verder dan een onmiddellijke behandeling of een primaire verwerking zoals met het voorbeeld van inpak-, conditionerings- en opslagbedrijven van verse landbouwproducten in de omzendbrief wordt aangereikt. Een groentendiepvriesbedrijf gaat namelijk de verse en streekeigen landbouwproducten, zoals ze van 'het veld' komen, schoonmaken, voor bewaring bewerken, inpakken en stockeren en kan dus als een para-agrarisch bedrijf aanvaard worden. In tegenstelling tot een bedrijf waarin de streekeigen producten een tweede behandeling ondergaan, bijvoorbeeld wanneer de groenten tot een andere en totaal gewijzigde vorm verwerkt worden. Deze soort van bedrijven moeten aanzien worden als industriële bedrijven die niet in het agrarische gebied kunnen worden toegelaten.

Deze bevinding dat een bierbrouwerij niet helemaal aansluit bij de landbouw komt ook aan bod in het aanvullend advies van het Departement Landbouw en Visserij van 18 december 2015. Er wordt namelijk gesteld dat het brouwen van bier een verwerkingsproces is dat in feite verder gaat dan louter primaire verwerking aangezien het eindproduct niet gebaseerd is op hoofdzakelijk eigen geteelde grondstoffen maar voor het merendeel bestaat uit water waaraan eigen geteelde grondstoffen worden toegevoegd en dat vervolgens een kook- en geïnduceerd vergistingsproces ondergaat. De vergelijking wordt ook gemaakt met het maken van wijn. Een wijnbouwer voert een intensief en bodemgebonden teeltproces (snoeien, onderhouden en oogsten van de wijnstokken) gedurende heel het jaar om vervolgens het 100% pure sap spontaan te laten vergisten tot wijn. Bij een bierbrouwerij is ook het grondgebonden karakter veel kleiner en veel minder doorslaggevend in de keuze van inplanting dan bij een wijnboer. Het Departement Landbouw en Visserij stelt dat de binding met de landbouwactiviteiten of landbouwgronden niet essentieel is voor de brouwactiviteit an sich en kan bijgevolg op een andere locatie waarbij nog steeds kan gebruik gemaakt worden van de eigen geteelde brouwergerst en hop en waarbij de draf nog steeds kan afgezet worden naar de eigen veehouderij.

i) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag in haar geheel niet kadert binnen een volwaardig agrarisch bedrijf, en dus om die reden alleen al niet in aanmerking komt voor een vergunning. Bovendien kadert de beoogde heropbouw van de schuur binnen een andere activiteit op de betrokken site, met name een bierbrouwerij, wat als een zonevreemde activiteit in het agrarisch gebied moet beschouwd worden. Een bierbrouwerij valt immers onder de hoofdfunctie industrie en bedrijvigheid en niet onder land- en tuinbouw in de ruime zin. Het toelaten van dergelijke ambachtelijke bedrijvigheid in agrarisch gebied is niet voorzien in de wetgeving, een bestemmingswijziging van een gebouw met als hoofdfunctie landbouw naar een brouwerij valt niet onder de toegelaten zonevreemde functiewijzigingen, opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 en latere wijzigingen. De voorliggende aanvraag is dan ook in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

...

Na de hoorzitting van 14 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 januari 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“
...

e) *In verband met het al dan niet para-agrarisch karakter van een bedrijf wordt verwezen naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Het onderscheid tussen para-agrarische bedrijven enerzijds en zuiver commerciële, dienstverlenende en industriële bedrijven anderzijds is net als het verschil tussen gewone agrarische en para-agrarische bedrijven niet altijd even duidelijk te maken. De para-agrarische bedrijven enerzijds en de commerciële, ambachtelijke en industriële bedrijven zijn immers elkaar overlappende categorieën, zo staat vermeld in deze omzendbrief. Ook para-agrarische bedrijven kunnen een industrieel, commercieel of ambachtelijk karakter hebben. Het komt er bijgevolg op aan binnen de industriële, ambachtelijke en commerciële inrichtingen deze inrichtingen te onderscheiden die als para-agrarisch kunnen worden beschouwd en bijgevolg principieel kunnen worden toegelaten in het agrarisch gebied, van deze inrichtingen die zuiver commercieel, ambachtelijk of industrieel zijn en geen band meer vertonen met de landbouw.*

Volgens deze omzendbrief is het hoofdcriterium om te beoordelen of de aanvraag al dan niet een para-agrarisch bedrijf betreft het volgende: para-agrarische ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is. Bij de beoordeling of een onderneming al dan niet para-agrarisch is, kunnen volgende criteria een rol spelen:

- 1. Het grondgebonden karakter van het bedrijf, in aansluiting op of vergelijkbaar met agrarisch grondgebruik (bv. schoolhoeve).*
- 2. De nauwe relatie met het landbouwproductieproces (bv. landbouwloonwerkers).*
- 3. De strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting van loutere handel). Het betreft dus de onmiddellijke behandeling van de landbouwproducten, welke onontbeerlijk is vooraleer deze producten aan de commercialisatiesector toevertrouwd worden.*

f) Wat de heropgebouwde schuur betreft, kan louter op basis van de voorliggende plannen en de documenten van het aanvraagdossier geen bestemming aan het gebouw toegekend worden. Op de grondplannen is buiten een trap naar een tussenniveau en een vide geen enkele concrete inrichting of bestemming af te lezen. Dit gebouw zou ook effectief door haar structuur en omvang verschillende functies kunnen vervullen. In het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt opgemerkt dat deze schuur voor de brand gebruikt werd in functie van een bierbrouwerij, en ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelde bij een plaatsbezoek vast dat niet alleen de bestaande gebouwen/afdaken/erf ingeschakeld zijn in de brouwerijactiviteiten maar dat zelfs de omliggende gronden (overkant straat) ingeschakeld zijn in de brouwerijactiviteiten voor het stapelen van allerlei materieel en materiaal. Dat de betrokken schuur effectief bestemd is voor de bierbrouwerij wordt bevestigd door de aanvrager in het beroepsschrift: in het gedeelte van de boerderij waarvan het dak en dakgebinte schade heeft door de brand staan de diverse brouwerijketels, de lagertanks, de gistingsruimte, de manuele afvulmachine en bottelarij, de warme ruimte, de opslag van verpakking, flessen en de opslag van afgewerkte producten en de voorraad. Ook de diepvriezer met de gedroogde hopproducten moet op termijn naar deze ruimte komen. Dat de schuur wordt heropgebouwd in functie van de brouwerijactiviteiten wordt nogmaals bevestigd door de aanvrager op de hoorzitting.

g) Een bierbrouwerij wordt algemeen gecatalogeerd onder industriële bedrijvigheid, doch de betrokken bierbrouwerij Hof ten Dormaal valt hier niet echt onder en kan wel als een para-agrarische onderneming beschouwd worden. Dit komt omdat in deze kleinschalige

ambachtelijke brouwerij het principe van een gesloten circuit maximaal wordt nagestreefd en er wel degelijk nog een nauwe relatie is met de landbouwactiviteiten en de landbouwproducten. In tegenstelling tot grootschaligere bierbrouwerijen waar het accent ligt op het louter brouwen van het bier en de ingrediënten van elders worden aangeleverd worden hier 2 basisingrediënten voor het bier, gerst en hop, zo goed als volledig binnen het eigen bedrijf geteeld en op een ambachtelijke manier verwerkt tot bier. Daarnaast wordt de draf, het achterblijvende, niet oplosbare moutafval, gebruikt als voeder voor de op het bedrijf aanwezige koeien. De link met de landbouw bestaat bij deze bierbrouwerij Hof ten Dormaal nog wel degelijk. De louter agrarische activiteiten, meer bepaald het telen van gerst en hop evenals het houden van koeien, vormen hier geen volwaardig leefbaar landbouwbedrijf op zich, maar staan in feite volledig ten dienste van de brouwerij. Er is hier duidelijk een vermenging van agrarische en para-agrarische activiteiten, en dat is toegelaten binnen het agrarisch gebied. De aanvraag tot heropbouw van de schuur en de bouw van het open afdak in functie van de bestaande aanwezige bedrijvigheid is dan ook in overeenstemming met de planologische bestemming van het agrarisch gebied.

h) Daarnaast is de voorliggende aanvraag ook verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De bierbrouwerij is volledig geïntegreerd en ingepast binnen de bestaande bedrijfsgebouwen van het hoevecomplex. De afgebrande schuur wordt ook heropgebouwd volgens de oorspronkelijke toestand. Het bouwprofiel blijft behouden, dezelfde materialen worden gebruikt en er worden geen bijkomende gevelopeningen gecreëerd. Het wordt met andere woorden opnieuw een vrij gesloten constructie met enkel een poortopening in de voor- en de achtergevel. Wat het nieuwe afdak in functie van de zuivere agrarische activiteiten betreft, dit sluit voldoende aan bij de bestaande bebouwing van het hoevecomplex, naar analogie van het reeds in 2012 vergunde afdak ten oosten van de schuur. Ook de materiaalkeuze, een metalen constructie op gemetste voeten en een zadeldak bedekt met dakpannen, is voldoende afgestemd op de bestaande oude hoevegebouwen.

i) Verder kunnen in toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het betrokken bedrijf staat immers geïsoleerd in het agrarisch landschap. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal van het bedrijf wijzigt niet door de voorliggende aanvraag, het gaat niet om de uitbreiding van de bestaande activiteiten. Er is hier ook geen sprake van een gewijzigd ruimtegebruik. De ruimte achter het bestaand hoevecomplex wordt vandaag reeds gebruikt in functie van de toegankelijkheid van het bedrijf. Deze bedrijfszone in open lucht zal door de bouw van het nieuwe afdak zelfs meer afgeschermd worden. Dit komt dus de landschappelijke integratie ten goede. De aanvraag heeft ten slotte nauwelijks of geen impact op de mobiliteit. Het gaat immers om de heropbouw van een gebouw en het bouwen van een constructie in functie van de reeds aanwezige activiteiten op de site.

j) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning. Hierbij dient wel uitdrukkelijk opgemerkt te worden dat de betrokken brouwerijactiviteiten maar toelaatbaar zijn zolang ze kleinschalig blijven, met een ambachtelijk karakter en mits het principe van het gesloten circuit blijft gehanteerd worden, met verwerking van de eigen geteelde producten. Van zodra er sprake zou zijn van een uitbreiding van de activiteiten waarbij andere producten van buiten het eigen bedrijf zouden gebruikt en/of verwerkt worden kan de brouwerij niet meer als een para-agrarische activiteit beschouwd worden. Ook niet wanneer er een uitbreiding in functie van de brouwerij nodig is buiten de bestaande gebouwen. Alle ruimten noodzakelijk voor de brouwerij, ook de

aanverwante ruimten zoals een degustatieruimte, dienen voorzien te worden binnen de bestaande gebouwen van het hoevecomplex.

k) In het advies van het Departement Landbouw en Visserij werd de strikte voorwaarde opgelegd dat zowel de schuur als de bijkomende berging zullen gebruikt moeten worden in functie van de landbouwactiviteiten en hooguit het primair verwerken (bv. mouten) van enkel de eigen geteelde producten. Dit gaat in tegen de beoogde invulling en de werkelijke intenties van de aanvrager met de voorliggende aanvraag, met name het gebruik van de heropgebouwde schuur in functie van de brouwerijactiviteiten. Zoals hierboven gesteld wordt de bierbrouwerij Hof van Dormaal in haar huidige kleinschalige toestand en volgens de bestaande werking met een gesloten circuit als een para-agrarisch bedrijf beschouwd. De schuur mag dan ook gebruikt worden in functie van deze in het agrarisch gebied toelaatbare para-agrarische bestemming, een strikte beperking naar louter een zuivere agrarische bestemming is dan ook niet aan de orde.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag tot herbouw van de schuur en nieuwbouw van een vrijstaand afdak is niet in strijd met de planologische bestemming van agrarisch gebied, omdat ze kadert binnen een bestaande para-agrarische onderneming;*
- de bestaande bierbrouwerij Hof van Dormaal is namelijk een kleinschalige ambachtelijke brouwerij die werkt volgens het principe van een gesloten circuit met verwerking van eigen geteelde producten; er is met andere woorden wel degelijk nog een nauwe relatie met de landbouwactiviteiten en de landbouwproducten;*
- daarnaast is de aanvraag ook verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- de bierbrouwerij is geïntegreerd binnen de bestaande bedrijfsgebouwen van het hoevecomplex; dit blijft met de herbouw van de afgebrande schuur volgens de oorspronkelijke toestand behouden;*
- het nieuwe afdak ten slotte sluit voldoende aan bij de bestaande bebouwing van het hoevecomplex, zowel qua inplanting als qua materiaalkeuze.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst

De voorzitter van de Raad stelt met een beschikking van 13 juni 2016 vast dat het verzoekschrift tot tussenkomst op het eerste gezicht laattijdig is ingediend en dat de tussenkomende partij de mogelijkheid moet krijgen om hierover tegenspraak te voeren.

Beoordeling door de Raad

Met een aangetekende brief van 18 april 2016 heeft de griffier aan de verzoekende partij tot tussenkomst een afschrift van het verzoekschrift betekend.

Met een aangetekende brief van 10 mei 2016 verzoekt de tussenkomende partij om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

Een verzoekschrift tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervalt termijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van een afschrift van het verzoekschrift, met toepassing van artikel 61, §1 Procedurebesluit.

De betekening met een aangetekende brief wordt, behoudens bewijs van het tegendeel, geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. De datum van aanbieding door de postdiensten geldt, niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip. Deze regeling is vervat in artikel 6 Procedurebesluit.

De termijn voor de tussenkomende partij om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen verstreek derhalve op dinsdag 9 mei 2016.

De tussenkomende partij roept geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling in die betrekking hebben op de laattijdigheid van het verzoek tot tussenkomst.

Het verzoek tot tussenkomst is laattijdig en derhalve onontvankelijk. De tussenkomende partij wordt hierna de aanvrager genoemd.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij en de tijdigheid van de vordering

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag.

2.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat zij wel degelijk wenst dat de Raad de wettigheid van de bestreden beslissing beoordeelt.

Zij stelt dat uit de twee aangevoerde middelen op voldoende wijze blijkt welke wettigheidskritiek wordt opgeworpen, met name de onverenigbaarheid met de planologische bestemmingsvoorschriften enerzijds en de opname van een onwettige stedenbouwkundige voorwaarde anderzijds.

Dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de planologische bestemmingsvoorschriften er een zekere interpretatiemarge bestaat in hoofde van de verwerende partij, doet volgens de verzoekende partij geen afbreuk aan het feit dat het onderzoek van de middelen onder het wettigheidstoezicht van de Raad valt.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Dit betekent dat de Raad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich in beginsel niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

2.

Het door de verzoekende partij ingesteld beroep strekt tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Zoals uit de beoordeling ervan blijkt, strekt onder meer het eerste middel, anders dan de verwerende partij voorhoudt, niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) en 4.7.23, §1 VCRO, en 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), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids-, het redelijkheids-, het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel en machtsoverschrijding en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Zij stelt dat de verwerende partij in strijd met artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit heeft geoordeeld dat het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming was met de bestemming agrarisch gebied.

Volgens de verzoekende partij betreft de uitbating geen agrarisch of para-agrarisch bedrijf noch is het voorwerp van de vergunningsaanvraag strikt noodzakelijk voor de exploitatie van het bedrijf van de aanvrager.

De verzoekende partij wijst op het feit dat het gaat om een bierbrouwerij. Zij verwijst naar de website van de uitbater en zet uiteen dat de brouwerij elf bieren brouwt en voor 90% uitvoert naar het buitenland en dat de bieren eveneens beschikbaar zijn in binnenlandse horeca. Zij stelt dat uit de webpagina blijkt dat de uitbater over een bottelarij beschikt met een capaciteit van 2.000 flessen per uur. Dit wijst volgens de verzoekende partij op een productie die onmogelijk ondergeschikt kan zijn aan de aanwezige agrarische activiteiten.

Voorts stelt zij dat uit een plaatsbezoek blijkt dat niet alleen de bestaande gebouwen maar ook de omliggende gronden aan de overkant van de straat zijn ingeschakeld in de brouwactiviteiten doordat zij aangewend worden voor het stapelen van allerlei materiaal en materieel.

Zij wijst ook op de webpagina van de brouwerij en het administratief beroepschrift van de aanvrager, waarin uitdrukkelijk wordt erkend dat zowel de verbouwing van gerst als de veeteelt door de aanvrager quasi-volledig ten dienste staan van de bierbrouwerij en amper op zichzelf kunnen staan als landbouwproductie. Zij wijst erop dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit gegeven ook in zijn verslag vermeldt.

Het gaat volgens de verzoekende partij aldus niet om een volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf. De omvang van het areaal en het veebeslag zijn kleinschalig en kunnen geen volwaardig inkomen verschaffen. De verzoekende partij wijst op het feit dat de aanvrager dit gegeven uitdrukkelijk heeft erkend door te verklaren op de hoorzitting dat de boerderij te klein is om van te kunnen leven en dat de boerderij enkel kan bestaan dankzij de brouwerij. De landbouwactiviteiten staan derhalve in essentie enkel in functie van de bierbrouwerij en zijn qua opbrengsten ondergeschikt.

Ook kan de exploitatie volgens de verzoekende partij niet beschouwd worden als para-agrarisch. Er bestaat geen strikte relatie tussen de landbouwactiviteiten en de brouwerij, zoals bedoeld in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De verzoekende partij verduidelijkt dat er tussen de eigenlijke landbouwproducten en het bier als afgewerkt product meerdere stappen nodig zijn. Het brouwproces gaat veel verder dan de onmiddellijke behandeling of primaire verwerking van de uit de landbouwactiviteiten voortvloeiende producten. Zij stelt dat de binding van de brouwersactiviteiten met de landbouwactiviteiten of landbouwgronden niet essentieel is voor de brouwersactiviteit op zich en dat de brouwactiviteiten ook op een andere locatie kunnen doorgaan, waarbij nog steeds gebruik gemaakt kan worden van de eigen geteelde brouwgerst en hop en waarbij de draf nog steeds kan worden afgezet aan de eigen veehouderij.

De verzoekende partij stelt verder dat de verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat het aangevraagde kadert binnen een para-agrarische onderneming. Zij voert aan dat de verwerende partij geen concreet en geïndividualiseerd onderzoek heeft gedaan omtrent de exploitatie van de vergunningsaanvraag maar de verklaringen uit de aanvraag zonder meer heeft aangenomen. Minstens werd er een manifest onjuist of gebrekkig onderzoek gevoerd, aldus de verzoekende partij.

Ook wijst de verzoekende partij nog op het uitgebreid gemotiveerd andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin het tegengestelde wordt geoordeeld met betrekking tot de verenigbaarheid met de planologische agrarische bestemming.

Zij stelt dat de rechtspraak uit het verslag zonder meer wordt geschrapt en dat de verwerende partij alleen middels een stijlclausule verwijst naar het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij voert aan dat de doorslaggevende overwegingen uit het verslag niet op deugdelijke gemotiveerde wijze worden weerlegd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij in de bestreden beslissing terecht heeft opgemerkt dat overeenkomstig het Inrichtingsbesluit het (her)bouwen van een schuur en het bouwen van een afdak voor opslag niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften, indien deze gebouwen worden opgericht in functie van een volwaardig, leefbaar (para-)agrarisch bedrijf.

De verwerende partij stelt dat de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen richtinggevend is om na te gaan of er sprake is van een volwaardig leefbaar para-agrarisch bedrijf. Zij stelt dat het onderscheid tussen para-agrarische bedrijven enerzijds en zuiver commerciële, dienstverlenende en industriële bedrijven niet altijd even duidelijk te maken is. Ook para-agrarische bedrijven kunnen een industrieel, commercieel of ambachtelijk karakter hebben. Het komt er volgens haar op aan om deze laatstgenoemde bedrijven te onderscheiden van de inrichtingen die zuiver commercieel, ambachtelijk of industrieel zijn en die geen band meer vertonen met de landbouw.

De verwerende partij stelt vervolgens dat het hoofdcriterium om uit te maken of een inrichting al dan niet para-agrarisch is, de vraag is of het gaat om een onderneming waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is. Zij stelt dat de volgende criteria een rol spelen:

1. Het grondgebonden karakter van het bedrijf, in aansluiting op of vergelijkbaar met agrarisch grondgebruik;
2. De nauwe relatie met het landbouwproductieproces;
3. De strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting van loutere handel) en dus de onmiddellijke behandeling van de landbouwproducten, welke onontbeerlijk is vooraleer deze producten aan de commercialisatiesector toevertrouwd worden.

Zij stelt dat de bierbrouwerij ontegensprekelijk als een para-agrarisch bedrijf beschouwd moet worden. Het betreft immers een kleinschalige, ambachtelijke brouwerij, waarin het principe van een gesloten circuit maximaal wordt nagestreefd en er wel degelijk een nauwe relatie is met de landbouwactiviteiten en landbouwproducten.

Zij wijst op het feit dat twee basisingrediënten voor het bier, namelijk gerst en hop, zo goed als volledig binnen het eigen bedrijf geteeld worden en op ambachtelijke manier verwerkt worden tot bier, in tegenstelling tot grootschaligere bierbrouwerijen waar het accent ligt op het brouwen van bier en de ingrediënten van elders worden aangeleverd.

Ook wijst zij op het feit dat de draf, dit is het achterblijvende, niet oplosbare moutafval, gebruikt wordt als voeder voor de koeien in het bedrijf.

Zij stelt dat de link met landbouw ontegensprekelijk vaststaat, nu de agrarische activiteiten, het telen van gerst en hop en het houden van koeien, volledig ten dienste staan van de brouwerij. Het gaat hier volgens de verwerende partij om het vermengen van agrarische en para-agrarische activiteiten.

Ook is de bestreden beslissing volgens de verwerende partij behoorlijk en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Zij stelt dat er werd uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en dat de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werden beoordeeld en afgewogen en dat zij in alle redelijkheid tot haar besluit is gekomen. Er is aldus voldoende gemotiveerd waarom is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij stelt eveneens dat uit de beslissing blijkt dat zij het administratief beroepschrift, de aanvraag en de onmiddellijke omgeving afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht

en dat zij op basis van een zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht op de aanvraag heeft kunnen krijgen en dus een zorgvuldige beslissing heeft genomen.

Verder zet zij uiteen dat uit de bestreden beslissing blijkt dat zij in alle redelijkheid tot haar besluit gekomen is en dat er geen kennelijk onredelijke situatie voor de verzoekende partij is gecreëerd.

Tot slot stelt de verwerende partij dat er nooit enige rechtszekerheid werd gecreëerd met betrekking tot het al dan niet vergunbaar karakter van de voorliggende aanvraag. Zij stelt dan ook dat er geen gewekt vertrouwen werd geschonden.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de stelling dat er zonder meer ook commerciële, industriële of ambachtelijke activiteiten zouden mogen worden ontplooid zolang deze maar afgestemd zijn op landbouw, niet correct is.

Zij verduidelijkt dat para-agrarische bedrijven maar activiteiten van industriële, commerciële of ambachtelijke aard mogen uitoefenen in de mate dat deze activiteiten afgestemd zijn op de landbouw en in de mate dat deze ondergeschikt zijn aan de para-agrarische activiteiten.

De verzoekende partij verwijst naar de relevante rechtsleer en benadrukt dat de verwerende partij in haar antwoordnota uitdrukkelijk toegeeft dat de uitbating van de bierbrouwerij niet marginaal is of ondergeschikt is aan de agrarische activiteit. Zij merkt op dat de verwerende partij net omgekeerd stelt dat de landbouwactiviteit is afgestemd op de ambachtelijke of commerciële activiteit.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het dossier blijkt dat de aanvrager op de site in een oud hoevecomplex brouwactiviteiten uitoefent waarbij hij de voor het bier noodzakelijke hop en gerst zelf teelt en waarbij het draf, zijnde het niet oplosbare moutafval dat overblijft na het brouwproces, gebruikt wordt als voeder van de koeien die eveneens deel uitmaken van de uitbating.

De verzoekende partij stelt in hoofdzaak dat de verwerende partij er ten onrechte van uitgaat dat het aangevraagde betrekking heeft op een para-agrarisch bedrijf.

Voor de agrarische gebieden stelt artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit dat volgende bouwwerken zijn toegelaten:

“ ...

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

... ”

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit definieert het begrip “para-agrarische” activiteit niet. Deze term dient dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen.

Een para-agrarisch bedrijf kan worden omschreven als een onderneming waarvan de activiteit nauw bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is. Dit vergt een concreet onderzoek naar en

beoordeling van de aangevraagde activiteit, waarbij het advies dat door het departement Landbouw en Visserij wordt uitgebracht veelal als richtinggevend kan worden beschouwd. Verder kan een para-agrarisch bedrijf een commercieel, een ambachtelijk of industrieel karakter hebben.

De Raad dient, gelet op zijn wettigheidstoezicht, na te gaan of de verwerende partij aan het begrip 'para-agrarisch bedrijf' een met de spraakgebruikelijke betekenis overeenstemmende draagwijdte heeft gegeven.

2.

Het departement Landbouw en Visserij heeft een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

Zowel het departement Ruimte Vlaanderen, afdeling Vlaams-Brabant als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben een ongunstig advies uitgebracht met betrekking tot de planologische verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming agrarisch gebied.

Het departement Ruimte Vlaanderen, afdeling Vlaams-Brabant adviseert het volgende:

“ ...

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m. van een woongebied of op ten minste 100 m. van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m. en 100 m. geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.

Bij de beoordeling van de bouwaanvragen komen verschillende aspecten aan de orde. Het inhoudelijke-landbouwkundige aspect is vaak buiten de appreciatie-mogelijkheden van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gelegen. Het advies van de administratie bevoegd voor landbouw is richtinggevend voor de beoordeling van dit inhoudelijke-landbouwkundige aspect.

*Het advies van het departement Landbouw en Visserij is echter dubbelzinnig en/of duidelijk in hun uitspraak over de bestaande activiteiten op het goed. Enerzijds stelt de administratie dat "gedurende een voorgaand plaatsbezoek naar aanleiding van een te bouwen afdak voor opslag van gerst, duidelijk kon vastgesteld worden dat in de schuur die zal heropgebouwd worden, een **ambachtelijke brouwerij** was ingericht. In het advies wordt verder gesteld dat er "in functie van de landbouwbedrijvigheid er geen overwegend bezwaar tegen de heropbouw van de door brand geteisterde schuur is". Verder stelt de administratie dat er geen gegevens beschikbaar zijn over de inrichting van de het afdak en de schuur. De administratie bevoegd voor landbouw stelt eveneens dat het dd. 2012 vergunde afdak niet gebruikt wordt voor opslag van gerst en dergelijk maar voor een groot deel voor materiaal voor de brouwerij. De administratie stelt zelfs vraagtekens bij de milieutechnische geschiktheid van deze opslagplaats.*

*De administratie stelt ook de noodzaak van een bijkomende opslagplaats voor gerst in vraag vanuit landbouwkundig standpunt o.a. gelet op de beperkte productie van zomergerst en gelet op het feit dat het afdak niet "**geëigend is voor een duurzame opslag van granen**". De administratie stelt dat het afdak enkel dienstig kan zijn als **machineopslag***

(of opslag van hooi en stro). Het voorwaardelijk advies van het departement Landbouw en Visserij is dan ook hoogst ongebruikelijk gelet op de lijst van bevindingen die duidelijk stellen dat de schuur en het afdak, en bij uitbreiding het volledige complex, eigenlijk dienstig zijn voor een ambachtelijke, zonevreemde bedrijvigheid, namelijk een brouwerij.

Dat er voornamelijk een brouwerij aanwezig is op de site, werd duidelijk tijdens een overleg op de gemeente waarbij de uitbater geen duidelijke info kon geven over de agrarische activiteiten t.o.v. de ambachtelijke activiteiten. Bij intern overleg met het departement Landbouwen Visserij werd duidelijk dat ook deze administratie geen duidelijke informatie verkrijgt van de bouwheer over zijn bestaande activiteiten. Enkel vage (toekomstige) opbrengsten uit landbouw worden verstrekt. Voor het overige wordt gesteld door de eigenaar (tijdens overlegmoment om de gemeente) dat de landbouwactiviteiten en de brouwerij-activiteiten ondergebracht zijn in afgescheiden juridische constructies. De brouwerij-activiteit is dus duidelijk geen ondergeschikte nevenactiviteit van het landbouwbedrijf. Deze ambachtelijke activiteiten zijn niet ondergeschikt aan de agrarische activiteiten en zijn van een dergelijke schaal, dat deze thuishoren in een geëigende, industriële zone.

De brouwerij is ook uitgebreid op internet aanwezig. Deze brouwerij brouwt tot 11 bieren en voert zelfs uit naar het buitenland. De bieren zijn ruim voorradig in de horeca. Dit veronderstelt een productie die onmogelijk ondergeschikt kan zijn aan de aanwezige agrarische activiteiten. Bij een recent plaatsbezoek werd eveneens vastgesteld dat niet alleen de bestaande gebouwen/afdaken/erf ingeschakeld zijn in de brouwerij-activiteiten maar dat zelfs de omliggende gronden (overkant straat) ingeschakeld zijn in de brouwerij-activiteiten voor het stapelen van allerlei materieel en materiaal.

Onderstaande foto toont slechts een deel van de werkelijke toestand ter plaatse.

[afbeelding]

Het aanvraagdossier vertrekt duidelijk niet vanuit de werkelijke toestand en is alleen al om die reden niet voor vergunning vatbaar.

Bijkomend wordt gesteld dat de gemeentelijke administratie een ongunstig advies heeft uitgebracht. Het college van burgemeester en schepenen volgt dit advies niet maar geeft geen (juridisch) gemotiveerde verantwoording voor het ombuigen van het advies naar voorwaardelijk gunstig.

Het project is fundamenteel strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften voor de agrarische gebieden.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag dat het aangevraagde in zijn geheel niet kadert binnen een volwaardig agrarisch bedrijf, en dat de beoogde heropbouw van de schuur kadert binnen het bedrijf als bierbrouwerij, hetgeen met de functie industrie en bedrijvigheid beschouwd moet worden als een zonevreemde activiteit in agrarisch gebied. Hij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

g) Dat er wel degelijk ook landbouwactiviteiten plaatsvinden op de site in kwestie wordt zeker niet in twijfel getrokken, maar deze vormen op zich in hun huidige vorm geen volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf. Het Departement Landbouw en Visserij stelt in haar tweede advies van 18 december 2015 duidelijk dat de zuivere landbouwactiviteiten gelet op de omvang van het areaal en het veebeslag eerder kleinschalig te noemen is en

derhalve geen volwaardig inkomen verschaffen. In feite zijn de landbouwactiviteiten hoofdzakelijk in functie van de bierbrouwerij en qua opbrengst ondergeschikt. De omzet van de brouwerijactiviteiten is volgens het Departement Landbouw en Visserij inderdaad van een totaal andere grootteorde als deze van de landbouwactiviteiten.

h) Een bierbrouwerij zoals Hof ten Dormaal wordt algemeen gecatalogeerd onder ambachtelijke bedrijvigheid en kan niet, zoals gesuggereerd wordt door de aanvrager, als een para-agrarisch bedrijf beschouwd worden. Het onderscheid tussen para-agrarische bedrijven enerzijds en zuiver commerciële, dienstverlenende en industriële bedrijven anderzijds is net als het verschil tussen gewone agrarische en para-agrarische bedrijven wel niet altijd even duidelijk te maken. Volgens de bovengenoemde omzendbrief van 1997 is het hoofdcriterium om te beoordelen of de aanvraag al dan niet een para-agrarisch bedrijf betreft het volgende: para-agrarische ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is. Bij de beoordeling of een onderneming al dan niet para-agrarisch is, kunnen volgende criteria een rol spelen:

1. Het grondgebonden karakter van het bedrijf, in aansluiting op of vergelijkbaar met agrarisch grondgebruik (bv. schoolhoeve).
2. De nauwe relatie met het landbouwproductieproces (bv. landbouwloonwerkers).
3. De strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting van loutere handel). Het betreft dus de onmiddellijke behandeling van de landbouwproducten, welke onontbeerlijk is vooraleer deze producten aan de commercialisatiesector toevertrouwd worden.

Zoals eerder gesteld is er hier bij de Brouwerij Hof ten Dormaal wel degelijk een link tussen de landbouwactiviteiten en de brouwerij, in het brouwerijproces wordt namelijk maximaal gebruik gemaakt van de eigen geteelde gerst en hop. De relatie tussen beiden is evenwel niet helemaal 'strikt' zoals in het derde criterium bedoeld, in die zin dat er meerdere stappen nodig zijn tussen de eigenlijke landbouwproducten en het bier als afgewerkt product. Het gaat veel verder dan een onmiddellijke behandeling of een primaire verwerking zoals met het voorbeeld van inpak-, conditionerings- en opslagbedrijven van verse landbouwproducten in de omzendbrief wordt aangereikt. Een groentendiepvriesbedrijf gaat namelijk de verse en streekeigen landbouwproducten, zoals ze van 'het veld' komen, schoonmaken, voor bewaring bewerken, inpakken en stockeren en kan dus als een para-agrarisch bedrijf aanvaard worden. In tegenstelling tot een bedrijf waarin de streekeigen producten een tweede behandeling ondergaan, bijvoorbeeld wanneer de groenten tot een andere en totaal gewijzigde vorm verwerkt worden. Deze soort van bedrijven moeten aanzien worden als industriële bedrijven die niet in het agrarische gebied kunnen worden toegelaten.

Deze bevinding dat een bierbrouwerij niet helemaal aansluit bij de landbouw komt ook aan bod in het aanvullend advies van het Departement Landbouw en Visserij van 18 december 2015. Er wordt namelijk gesteld dat het brouwen van bier een verwerkingsproces is dat in feite verder gaat dan louter primaire verwerking aangezien het eindproduct niet gebaseerd is op hoofdzakelijk eigen geteelde grondstoffen maar voor het merendeel bestaat uit water waaraan eigen geteelde grondstoffen worden toegevoegd en dat vervolgens een kook- en geïnduceerd vergistingsproces ondergaat. De vergelijking wordt ook gemaakt met het maken van wijn. Een wijnbouwer voert een intensief en bodemgebonden teeltproces (snoeien, onderhouden en oogsten van de wijnstokken) gedurende heel het jaar om vervolgens het 100% pure sap spontaan te laten vergisten tot wijn. Bij een bierbrouwerij is ook het grondgebonden karakter veel kleiner en veel minder doorslaggevend in de keuze van inplanting dan bij een wijnboer. Het Departement Landbouw en Visserij stelt dat de binding met de landbouwactiviteiten of landbouwgronden niet essentieel is voor de

brouwactiviteit an sich en kan bijgevolg op een andere locatie waarbij nog steeds kan gebruik gemaakt worden van de eigen geteelde brouwgerst en hop en waarbij de draf nog steeds kan afgezet worden naar de eigen veehouderij.

i) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag in haar geheel niet kadert binnen een volwaardig agrarisch bedrijf, en dus om die reden alleen al niet in aanmerking komt voor een vergunning. Bovendien kadert de beoogde heropbouw van de schuur binnen een andere activiteit op de betrokken site, met name een bierbrouwerij, wat als een zonevreemde activiteit in het agrarisch gebied moet beschouwd worden. Een bierbrouwerij valt immers onder de hoofdfunctie industrie en bedrijvigheid en niet onder land- en tuinbouw in de ruime zin. Het toelaten van dergelijke ambachtelijke bedrijvigheid in agrarisch gebied is niet voorzien in de wetgeving, een bestemmingswijziging van een gebouw met als hoofdfunctie landbouw naar een brouwerij valt niet onder de toegelaten zonevreemde functiewijzigingen, opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 en latere wijzigingen. De voorliggende aanvraag is dan ook in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

... ”

Uit deze adviezen blijkt om welke redenen het departement Ruimte Vlaanderen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich niet aansluiten bij het voorwaardelijk gunstig advies van het departement Landbouw en Visserij en beiden een ongunstig advies verlenen.

Het departement Landbouw en Visserij verleent op 20 juli 2015 een voorwaardelijk gunstig advies met de vaststelling dat een brouwerij aanwezig is in de gebouwen en dat er geen bezwaar is tegen de heropbouw van de schuur “in functie van de landbouwbedrijvigheid”. Vervolgens verduidelijkt het departement Landbouw en Visserij in een advies op 18 december 2015 dat de huidige landbouwactiviteit eerder kleinschalig te noemen is en ondergeschikt is aan de brouwerij. Tevens wordt uiteengezet dat het brouwen van bier een verwerkingsproces is dat verder gaat dan louter primaire verwerking, aangezien het eindproduct niet gebaseerd is op hoofdzakelijk eigen geteelde grondstoffen maar voor het merendeel bestaat uit water waaraan eigen geteelde grondstoffen worden toegevoegd en dat vervolgens een kook- en geïnduceerd vergistingsproces ondergaat.

Het departement Ruimte Vlaanderen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komen vervolgens tot de vaststelling dat de heropbouw van de schuur niet in functie staat van landbouwbedrijvigheid maar in functie van de brouwerij, wat op basis van de gegevens van het dossier niet als een para-agrarische activiteit beschouwd wordt en dus niet verenigbaar is met de agrarische bestemming van het gebied.

In het licht van deze ongunstige adviezen, komt het aan de verwerende partij om haar beoordeling van de planologische verenigbaarheid des te preciezer en des te zorgvuldiger te motiveren.

3.

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming in de bestreden beslissing onder meer als volgt:

“ ...

g) Een bierbrouwerij wordt algemeen gecatalogeerd onder industriële bedrijvigheid, doch de betrokken bierbrouwerij Hof ten Dormaal valt hier niet echt onder en kan wel als een para-agrarische onderneming beschouwd worden. Dit komt omdat in deze kleinschalige ambachtelijke brouwerij het principe van een gesloten circuit maximaal wordt nagestreefd en er wel degelijk nog een nauwe relatie is met de landbouwactiviteiten en de landbouwproducten. In tegenstelling tot grootschaligere bierbrouwerijen waar het accent ligt op het louter brouwen van het bier en de ingrediënten van elders worden aangeleverd

worden hier 2 basisingrediënten voor het bier, gerst en hop, zo goed als volledig binnen het eigen bedrijf geteeld en op een ambachtelijke manier verwerkt tot bier. Daarnaast wordt de draf, het achterblijvende, niet oplosbare moutafval, gebruikt als voeder voor de op het bedrijf aanwezige koeien. De link met de landbouw bestaat bij deze bierbrouwerij Hof ten Dormaal nog wel degelijk. De louter agrarische activiteiten, meer bepaald het telen van gerst en hop evenals het houden van koeien, vormen hier geen volwaardig leefbaar landbouwbedrijf op zich, maar staan in feite volledig ten dienste van de brouwerij. Er is hier duidelijk een vermenging van agrarische en para-agrarische activiteiten, en dat is toegelaten binnen het agrarisch gebied. De aanvraag tot heropbouw van de schuur en de bouw van het open afdak in functie van de bestaande aanwezige bedrijvigheid is dan ook in overeenstemming met de planologische bestemming van het agrarisch gebied.

... ”

Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is onder meer gebleken dat waar er wel degelijk sprake is van een link tussen de landbouwactiviteiten en de brouwerij, deze relatie allerminst strikt genoemd kan worden. Er wordt gewezen op de meerdere stappen tussen de eigenlijke landbouwproducten en het bier als afgewerkt product. Er is aldus geen sprake van een louter onmiddellijke behandeling of primaire verwerking van landbouwproducten. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst ook op het aanvullend advies van het departement Landbouw en Visserij van 18 december 2015 waarin wordt uiteengezet dat het brouwen van bier een verwerkingsproces is dat verder gaat dan loutere primaire verwerking.

De overwegingen van de verwerende partij in de bestreden beslissing volstaan derhalve niet waar op grond van het ‘gesloten circuit’ en de nauwe relatie met de landbouwactiviteiten en de landbouwproducten besloten wordt dat de inrichting van de aanvrager een para-agrarisch bedrijf uitmaakt. Uit het dossier, en in het bijzonder uit de voormelde ongunstige adviezen, is reeds gebleken dat niet het bestaan van een link tussen de landbouwactiviteiten en het brouwen ter discussie staat, maar wel het feit dat de activiteiten op de site veel verder gaan dan de primaire verwerking van landbouwproducten. Gelet op deze vaststellingen blijkt het niet dat de verwerende partij in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

In het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt eveneens gewezen op het feit dat de zuivere landbouwactiviteiten te kleinschalig zijn terwijl de brouwactiviteiten wat betreft productieschaal en wat betreft omzet een veel groter aandeel hebben in de bedrijfsactiviteiten. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dan ook dat de landbouwactiviteiten hoofdzakelijk in functie van de bierbrouwerij staan.

Ook de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvrager aangeeft dat de boerderij te klein is om van te leven en dat die slechts dankzij de brouwerij kan bestaan. De Raad stelt vast dat waar de verwerende partij aanneemt dat de landbouwactiviteiten volledig ten dienste staan in functie van de brouwerij niet in redelijkheid tot haar besluit is gekomen dat de aanvraag kadert binnen een para-agrarische activiteit.

De Raad merkt op dat het de aanvrager niet verweten kan worden dat hij de nodige inspanningen heeft geleverd om de historische hoeve die in zijn bezit is, te herwaardenen. Evenmin treft hem schuld wanneer hij na het lijden van een brand, het nodige wenst te ondernemen om zijn onderneming herop te bouwen en veilig te stellen.

Niettemin is het de Raad niet toegestaan om voorbij te gaan aan het wettigheidstoezicht op de bestreden beslissing. Hierbij dienen de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan te worden toegepast, dewelke een bindend karakter hebben,

Gelet op de voorgaande vaststellingen is de Raad dan ook van oordeel dat de verwerende partij in het licht van de andersluidende adviezen niet op goede gronden heeft kunnen besluiten dat het bedrijf van de aanvrager een para-agrarisch karakter heeft en verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet onderzocht omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dries JANSSENS is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het heropbouwen van een schuur en het bouwen van een afdak op de percelen gelegen te 3150 Haacht, Caubergstraat 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 106b en 108b.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende 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 9 januari 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO