

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0629
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0746/A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het departement RUIMTE VLAANDEREN, afdeling Oost-Vlaanderen vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de heer Pieter VERSTRAETEN vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen DE RUYCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9940 Evergem, Valeer Van Kerckhovestraat 2

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 21 januari 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de heropbouw van een bestaande schuur onder voorwaarde dat de schuur één geheel blijft vormen met de bestaande woning op de percelen gelegen te 9270 Laarne, Gaverstraat 31, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nrs. 750, D, E, F en 771 C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 december 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 16 januari 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende 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 een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

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

Advocaat Paul Aerts voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Mevrouw Anneleen DE RUYCK voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 30 oktober 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie voor het heropbouwen van een bestaande schuur”* op een perceel gelegen te 9270 Laarne, Gaverstraat 31.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 december 2015 tot en met 31 december 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 3 december 2015 dat de voorliggende adviesvraag niet langer onder de adviesbevoegdheid van het departement valt.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 januari 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“
...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en de aanvraag

Langs de noordkant aan de Gaverstraat is een lintbebouwing gevormd met open ééngezinswoningen al dan niet gelegen in goedgekeurde verkavelingen.

Langs de zuidkant open landbouwgebied.

Langs de westkant open gebied tot aan de Berringstraat.

Langs de oostkant open gebied tot aan de Vaerschootstraat en verder. Enkel in het begin de de Vaerschootstraat aan de Gaverstraat is een kleine woonkorrel met ééngezinswoningen.

Het betreft een oude hoeve met woning en schuur. De gebouwen zijn geïsoleerd opgericht in het open gebied. De woning is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed maar niet de schuur.

De gebouwen zijn rondom omgeven door eigen landbouwgronden deel uitmakende van de oude hoeve.

De hoeve heeft een uitweg naar de Gaverstraat. De Gaverstraat is een uitgeruste gemeenteweg.

De aanvraag omvat een regularisatie voor het herbouwen van de bestaande schuur. De schuur maakt deel uit van een vroeger landbouwbedrijf. Het betreft momenteel een zonevreemd gebouw niet zijnde woningbouw. Het nieuwe volume bedraagt minder dan het volume van het bestaande gebouw. Het gebouw werd verwoest door storm en was niet meer stabiel. Het nieuwe gebouw heeft dezelfde verschijningsvorm als het bestaande en wordt opgericht op de zelfde plaats. (3/4 overlapping).

De nokhoogte bedraagt 6,91 m. De dakhelling 32°. De kroonlijsthoogte 3,72 m.

Op het gelijkvloers is een ruimte voorzien voor het stallen van landbouwmachines en staanplaatsen voor dieren (o.a. schapen, paarden,...). In het dak is een volledig open zolderruimte.

Het gebouw vertoont een L-vorm. In de gevels zijn een aantal deuren, vensters en poorten voorzien.

Materialen:

-De gevels zijn opgetrokken in gerecupereerde steen van de oude schuur.

-dakgoten en regenwaterafvoer zink

-dorpels : blauwe hardsteen en gevelsteen

-Vloeren : betonvloer (niet gepolierd)

-Buitenschrijnwerk : hout

-daken: oude boomse pannen worden vervangen voor nieuwe gelijkaardige pannen met betere sluitingen

Er worden geen bijkomende verhardingen aangelegd.

De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de afwijkingsbepalingen voorzien artikel 4.4.20 en 4.4.22 in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor zonevreemde constructies. De schuur werd vernield door storm zowel de dakconstructie als de draagmuren. De schuur kan niet hersteld worden daar de stabiliteit niet kan gegarandeerd worden (zie architecturale nota)

(...)

Gegevens die bewijzen dat de constructie effectief werd uitgebaat in het jaar voorafgaand aan de vernieling, werden niet aangereikt. Het is niet duidelijk of de aanvraag gebeurd binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag, bovendien is niet

duidelijk of de aanvraag wordt ingediend binnen de vijf jaar na het optreden van de vernieling/ beschadiging.

De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde alleen, maar de beslissing moet rekening houden met bebouwing uit de onmiddellijke omgeving. De werken zijn qua volume, inplanting, stijl, dakvorm en materialen aanvaardbaar in de context.

De impact op de mobiliteit zal niet toenemen.

In het dossier zijn geen elementen aangegeven waaruit blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 4.4.20 en 4.4.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Om deze redenen is de aanvraag niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) mét de wettelijke bepalingen, en niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Advies

Ongunstig

Het college van burgemeester en schepenen wenst af te wijken van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, vooreerst op grond van artikel 4.4.22. VCRO.

Uit verduidelijkingen verstrekt door de aanvrager blijkt dat het dak van de eeuwenoude schuur - die in de inventaris van bouwkundige erfgoed is opgenomen - ingevolge, twee stormen zwaar is beschadigd, de laatste storm daterend kort van voor het overlijden van de vorige eigenaar, zijn de vader van aanvrager, in december 2012.

De vader van de aanvrager was tot aan zijn dood landbouwer en de schuur werd gebruikt voor het houden van kippen, konijnen, schapen en het stallen van de hiermee verband houdende materialen zoals stro, veevoeder, enz...

Het schadegeval was niet verzekerd.

Het staat eveneens vast dat het bouwvolume van de herstellende constructie beperkt blijft tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume. De schuur werd zelfs opgericht met dezelfde gevelstenen als de historische schuur.

Bovendien blijkt dat de motiveringsnota bij de aanvraag te zeer was gericht op het vermijden van een strafprocedure ingevolge het opgestelde proces-verbaal zodat de verkrotting niet vaststaat. De architect is trouwens geen ingenieur-stabiliteit.

VERGUNNING WORDT VERLEEND

(...)

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 26 februari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 maart 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De aanvraag staat namelijk niet in functie van een (para-)agrarische activiteit. Aanvrager toont niet aan dat hij op die locatie een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf uitbaat. Aanvrager is tuinaanlegger in hoofdberoep, een tuinaanlegbedrijf wordt niet beschouwd als een para-agrarisch bedrijf

Aanvrager toont evenmin aan effectief in het bezit te zijn van schapen en paarden. Het formulier van de schapentelling dateert van 2012 en het aantal dieren wordt er niet op vermeld. In de databank BCP-CBC zijn er geen paarden terug te vinden op naam of adres van de aanvrager. Een stal voor dieren is bijgevolg evenmin te verantwoorden.

De te regulariseren schuur dient derhalve te worden beschouwd als een zonevreemde constructie. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van zonevreemde gebouwen.

Art. 4.4.17. §1. VCRO bepaalt dat (...)

Art. 4.4.22. VCRO stelt: (...)

Voormeld artikel is evenmin van toepassing aangezien aan de voorwaarden niet wordt voldaan.

De eerste voorwaarde stelt dat moet aangetoond worden dat de constructie in het jaar voorafgaand aan de vernieling daadwerkelijk werd uitgebaat. Aanvrager toont dit op geen enkele manier aan.

Volgens aanvrager werd de schuur vernield door een storm in december 2012. Het gebouw is niet verzekerd, zodat de aanvraag dient te gebeuren binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling. Echter werd op geen enkele wijze aangetoond dat de schuur effectief werd vernield door een storm in december 2012, zoals bijvoorbeeld een pv van vaststelling door politie of brandweer, een aangifte bij de verzekeringsinstelling, foto's van de vernielde schuur,...

Ook aan deze voorwaarde is bijgevolg niet voldaan.

Wat de derde voorwaarde betreft, werden de plannen van de oorspronkelijke schuur mee opgenomen het dossier. De nieuwbouw schuur werd met een lagere kroonlijst- en nokhoogte uitgevoerd en ook de oppervlakte werd beperkt, zodat het bouwvolume ontegensprekelijk kleiner is dan dat van het oorspronkelijk gebouw.

Tenslotte stelt zich de vraag of de te herbouwen loods niet verkrot was op de vooravond van de vernietiging.

Immers, artikel 4.4.10. stelt (...)

Bij het aanvraagdossier werden geen recente foto's gevoegd van de oorspronkelijke schuur, er zitten enkel foto's bij van het gebouw tijdens de tweede wereldoorlog. Uiteraard kunnen deze foto's niet aangenomen worden als bewijsstuk om de nieuwbouw te verantwoorden.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

De provinciale dienst Landbouw & Platteland adviseert in zijn nota van 28 april 2016 het dossier gunstig vanuit landbouwtechnisch oogpunt:

“ ...

Aanvraag

Met deze aanvraag wenst dhr. Verstraeten de vernieuwbouw van een oude schuur te regulariseren.

Situatieschets

Dhr Verstraeten heeft een tuinaanlegbedrijf. Daarnaast heeft hij:8,6 ha landbouwgrond en de ouderlijke hoeve. Die hoeve staat sinds het overlijden van zijn vader in 2012 leeg en hij is begonnen met de opkuis van deze site. De vroeger bijna volledig omwalde hoeve bestaat uit een L-vormige schuur en een oude woning en dateert uit de 18.° eeuw. Een deel van de oude wal is bewaard gebleven. De woning staat vermeld in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Enkele bijgebouwen achter de woning zijn ingevallen. De woning was bewoond tot 2012.

Vader Verstraeten heeft die hoeve altijd uitgebaat als landbouwbedrijf. Pieter Verstraeten heeft de hoeve na het overlijden van zijn vader gekocht, inclusief de gronden. De weiden rondom de hoeve worden begraaasd door schapen en enkele paarden. Het bouwland wordt uitgebaat als akkerland. Er worden oa aardappelen geteeld. Dhr Verstraeten doet de bodembewerking en bemesting, de teelt van de aardappelen gebeurt door een andere landbouwer ikv seizoenpacht. De andere teelten (mais, 2 ha boomkwekerij en gras) gebeuren voor eigen rekening. Binnen die oppervlakte heeft de aanvrager ook enkele percelen boomkwekerij ifv zijn tuinaanlegbedrijf.

Dhr Verstraeten heeft de bedoeling de landbouwactiviteiten naar de nieuwe schuur te brengen: berging tractor, maaier; strooier, hooikeerder, opslag van hooi en stro, berging van materiaal tbv de boomkwekerij, werkplaats en de stalling van de schapen en paarden. Het landbouwbedrijf is geen volwaardige landbouwactiviteit maar is wel een echte landbouwactiviteit in de zin dat hij een landbouwnummer heeft, mestbankaangifte doet en landbouwproducten voor de verkoop produceert (boomkwekerij, mais, gras). De aardappelen gaan via seizoenpacht om teelt- en prijsrisico te vermijden. Het is een relatief dure en gespecialiseerde teelt in een volatiele markt waardoor vooral bedrijven met voldoende efficiëntie en teeltkennis actief blijven.

Dergelijke activiteiten worden verwezen naar gedesaffekteerde landbouwbedrijven met bestaande bedrijfsgebouwen, die desgewenst aangepast kunnen worden voor de activiteit. Deze locatie was daarvoor geschikt aangezien er bestaande gebouwen waren die naar oppervlakte in verhouding stonden tot de activiteit.

Een vergunningsaanvraag voor renovatie of heropbouw van de schuur in de staat zoals ze nu gebouwd is kan in principe dan ook gunstig geadviseerd worden. Juridisch blijkt dit nu moeilijker te liggen aangezien de oude schuur al afgebroken is en dus niet meer bestaat. In het dossier toont de aanvrager aan dat er wel degelijk een gelijkaardige schuur gestaan heeft en dat hij de bestaande activiteiten op die locatie al uitoefende sinds minstens 2013 (cfr mestbankaangifte), zij het toen op een kleinere oppervlakte (5 ha tov nu 8,6 ha)..

Deze aanvraag schaadt de bestaande landbouwstructuur niet aangezien het gaat om de heropbouw van een bestaande schuur en het verderzetten van een bestaande activiteit. Voor de verdere restauratie van de site zal de aanvrager zich moeten beperken tot de restauratie van de bestaande woning binnen de randvoorwaarden van zonevreemde woningen. De landbouwactiviteit is immers geen volwaardig landbouwbedrijf zodat een nieuwe bedrijfswoning geen optie is.

Advies

De dienst Landbouw en Platteland geeft vanuit landbouwtechnisch oogpunt dan ook een gunstig advies in dit dossier.

...

Na de hoorzitting van 26 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 juni 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

(...)

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

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 locatie, aard en omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De aanvraag staat namelijk in functie van een (para-)agrarische activiteit.

Aanvrager toont aan dat hij op die locatie een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf uitbaat.

Het gebouw dient om er de dieren (schapen en twee paarden) te huisvesten, om er de gewassen in op te slaan en de landbouwmachines in te stallen, dus louter voor het uitoefenen van agrarische activiteiten.

Na een vaststelling door middel van PV van een bouwovertreiding werd voorliggende vergunningsaanvraag ingediend.

Bij het indienen van deze aanvraag bij het college van burgmeester en schepenen van de gemeente Laarne werd reeds inzichtelijk gemaakt dat de heer Pieter Verstraeten op het terrein agrarische activiteiten uitoefent. Volgende documenten werden daartoe bij de vergunningsaanvraag mee ingediend:

- 15 decembertelling 2012 mbt de schapen
- Facturen mbt verkoop maïs
- Facturen mbt verkoop aardappelen
- Foto's van de paarden en de schapen
- Aangifte mestbank 2011

Nadat de heer Pieter Verstraeten het terrein verwierf op 17 juli 2013, breidde hij zijn activiteiten er verder uit, namelijk het kweken van maïs, aardappelen en planten. Er worden tevens twee paarden gestald en een aantal schapen. De heer Pieter Verstraeten heeft immers ook steeds een landbouwnummer gehad, zijnde 000.145.886-95.

De aanvrager toont één en ander aan, dit aan de hand van het overzicht van de VLM op de website van de VLM, waarbij inzichtelijk kan gemaakt worden dat deze activiteiten reeds uitgevoerd werden en onder de aangifteplicht vielen sinds 2007, en eveneens aan de hand van de aangiften van 2011, 2012, 2013, 2014 en 2015. Tevens werd er door het Departement Landbouw en Visserij overzichten van de elektronische verzamelaanvragen overgemaakt aan de heer Pieter Verstraeten, waarvan deze van 2014, 2015 en van 2016 worden toegevoegd aan voorliggende tussenkomst. Tenslotte werd door het Departement Landbouw en Visserij op 12 januari 2016 een schrijven overgemaakt aan de heer Pieter Verstraeten betreffende het overzicht en berekening van de voorlopige Vlaamse betalingsrechten in het kader van de nieuwe GLB (Gemeenschappelijk Landbouwbeleid). De gronden werden nooit verhuurd of verpacht aan derden, doch steeds zelf bewerkt.

Aanvrager toont evenmin aan effectief in het bezit te zijn van schapen en paarden. Het formulier van de schapentelling dateert van 2012 en het aantal dieren wordt er niet op vermeld. In de databank BCP-CBC zijn er geen paarden terug te vinden op naam of adres van de aanvrager. Een stal voor dieren is bijgevolg evenmin te verantwoorden.

De te regulariseren schuur dient derhalve te worden beschouwd als een zonevreemde constructie. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van zonevreemde gebouwen.

Art. 4.4.17. §1. VCRO bepaalt dat (...)

Voormeld artikel is niet van toepassing aangezien hier geen sprake meer is van een bestaande zonevreemde constructie. De schuur werd immers volledig gesloopt en herbouwd. Het te herbouwen gebouw moet nog aanwezig zijn bij het indienen van de bouwaanvraag wat hier niet het geval is.

Art. 4.4.22. VCRO stelt: (...)

Voormeld artikel is evenmin van toepassing aangezien aan de voorwaarden niet wordt voldaan.

De eerste voorwaarde stelt dat moet aangetoond worden dat de constructie in het jaar voorafgaand aan de vernieling daadwerkelijk werd uitgebaat. Aanvrager toont dit op geen enkele manier aan.

Volgens aanvrager werd de schuur vernield door een storm in december 2012. Het gebouw is niet verzekerd, zodat de aanvraag dient te gebeuren binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling. Echter werd op geen enkele wijze aangetoond dat de schuur effectief werd vernield door een storm in december 2012, zoals bijvoorbeeld een pv van vaststelling door politie of brandweer, een aangifte bij de verzekeringsinstelling, foto's van de vernielde schuur,...

Ook aan deze voorwaarde is bijgevolg niet voldaan.

Wat de derde voorwaarde betreft, werden de plannen van de oorspronkelijke schuur mee opgenomen het dossier. De nieuwbouw schuur werd met een lagere kroonlijst- en nokhoogte uitgevoerd en ook de oppervlakte werd beperkt, zodat het bouwvolume ontegensprekelijk kleiner is dan dat van het oorspronkelijk gebouw.

Tenslotte stelt zich de vraag of de te herbouwen loods niet verkrot was op de vooravond van de vernietiging.

Immers, artikel 4.4.10. stelt: (...)

Bij het aanvraagdossier werden geen recente foto's gevoegd van de oorspronkelijke schuur, er zitten enkel foto's bij van het gebouw tijdens de tweede wereldoorlog. Uiteraard kunnen deze foto's niet aangenomen worden als bewijsstuk om de nieuwbouw te verantwoorden.

Er dient dan ook besloten dat voorliggende regularisatieaanvraag als zone-eigen beschouwd moet worden. Via de aangereikte documenten en bewijsstukken wordt dit op overtuigende wijze aangetoond. Derhalve spelen 4.4.17 en 4.4.22 hier niet.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dit zelf te hebben vastgesteld.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Elke aanvraag dient naast het doorstaan van een legaliteitstoets ook een opportuniteitstoets te doorstaan.

Het gevraagde is een herbouw van een verdwenen gebouw op dezelfde plaats met een gelijkaardig uitzicht

Het herbouwde gebouw blijkt zelfs kleiner dan het oorspronkelijke gebouw.

Het aangevraagde betekent de heropwaardering van een terrein waar reeds meer dan 400 jaar agrarische activiteiten worden uitgevoerd. De betreffende schuur is wellicht 200 jaar

oud. Er wordt gewerkt met dezelfde materialen en de constructie voorziet eenzelfde bouwvolume. De schuur heeft louter agrarische activiteiten tot doel, namelijk het huisvesten van paarden en schapen en het opslaan van gewassen en landbouwwerktuigen.

Hier wordt vastgesteld dat de te regulariseren werken resulteren in een bestendiging van een sinds lang bestaande toestand. Deze ordening bepaalt al sinds jaar en dag de plaatselijke aanleg, zodat het gevraagde niet in de aantasting van de goede plaatselijke aanleg resulteert.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep ingesteld door Ruimte Vlaanderen niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de schuur één geheel blijft vormen met de bestaande woning.

*(...)
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone, van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Onder verwijzing naar artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit stelt de verzoekende partij zich de vraag of de activiteiten van de tussenkomende partij wel kunnen beschouwd worden als agrarisch

dan wel para-agrarisch aangezien hij een tuinaanlegger in hoofdberoep is. Zij stelt dat niet wordt aangetoond dat de tussenkomenende partij op die locatie een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf uitbaat en dat het bewijs niet wordt geleverd dat de aanvraag in functie staat van een agrarische of para-agrarische activiteit.

De verzoekende partij verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin het houden van schapen en paarden niet in rekening wordt gebracht, en stelt dat dit ook in de bestreden beslissing wordt bevestigd.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij niet op zorgvuldige wijze alle feitelijke elementen van het dossier heeft getoetst en niet in redelijkheid tot de beslissing kon komen dat de aanvraag zone-eigen was.

2.

Onder verwijzing naar haar bestreden beslissing en de daarin opgenomen feitelijke gegevens, antwoordt de verwerende partij dat de verzoekende partij inzake het zone-eigen zijn van de schuur, louter het tegendeel beweert. Dit is volgens haar echter niet voldoende om aan te tonen dat de tussenkomenende partij geen landbouwactiviteit zou uitoefenen.

3.

De tussenkomenende partij zet uiteen dat de bestreden beslissing door de verwerende partij werd genomen nadat nog een aantal bewijselementen werden aangeleverd door de aanvrager om aan te tonen dat deze wel degelijk landbouwactiviteiten uitoefent op het terrein.

De tussenkomenende partij verwijst hierbij naar de documenten die zij aanbracht tijdens de administratieve beroepsprocedure en op basis waarvan de verwerende partij kon besluiten dat de aanvrager wel degelijk landbouwactiviteiten uitoefent op het terrein waarvoor de aanvraag werd ingediend. Zij brengt deze stukken nogmaals bij.

Zij verwijst verder naar de bestreden beslissing en stelt dat de volgorde van de tekst in de beslissing van de verwerende partij bij eerste lezing wat vreemd overkomt. Bij nader inzien blijkt volgens haar echter heel duidelijk dat de verwerende partij in eerste instantie de tekst van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen, om die dan gemotiveerd te weerleggen, zoals ook van haar gevraagd wordt. De verwerende partij besluit dan ook dat het aangevraagde geen zone-vreemde aanvraag, doch een zone-eigen aanvraag betreft. De verwerende partij nam dit besluit nadat ze alle aangeleverde bewijsstukken had onderzocht.

De tussenkomenende partij licht ook nog toe dat gebleken is dat haar activiteiten bij de Kruispuntbank der Ondernemingen nog steeds ingeschreven stonden op een oud adres waar hij sedert 31 augustus 2006 niet meer woont. Mogelijks is volgens haar hierdoor ook een vergissing gegroeid bij het Departement Landbouw en Visserij om te stellen dat zij geen landbouwer zou zijn.

4.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat in de bestreden beslissing niet wordt aangetoond dat de aanvrager een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf uitbaat op die locatie. De bewering en/of de voorlegging van facturen met betrekking tot de verkoop van maïs en aardappelen zou nog geen bewijs van een volwaardig of leefbaar landbouwbedrijf uitmaken.

5.

De tussenkomenende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

De aanvraag beoogt de regularisatie van de heropbouw van een schuur die door de rechtsvoorganger van de tussenkommende partij vroeger voor landbouwdoeleinden werd gebruikt.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag is gelegen in een gebied dat volgen de toepasselijke bestemmingsbepalingen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone is gelegen in agrarisch gebied.

De verzoekende partij betwist in essentie dat de aanvraag bestemmingsconform is. Zij houdt voor dat de tussenkommende partij een tuinaanlegger is wiens activiteiten niet kunnen aanzien worden als zijnde volwaardig agrarisch of para-agrarisch. Zij is van oordeel dat de bestreden beslissing op dit punt niet zorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd is.

De tussenkommende partij daarentegen houdt voor, verwijzende naar de stukken die zij aanvoerde in de administratieve procedure, dat zij wel degelijk een volwaardig landbouwbedrijf uitbaat.

1.2

Voor zover de verzoekende partij ook de schending inroept van het vertrouwensbeginsel, stelt de Raad vast dat deze schending niet verder wordt toegelicht zodat het middel, wat dit onderdeel betreft, niet ontvankelijk is.

2.

2.1

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO moet een vergunning worden geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...

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

...”

De verwerende partij die op grond van deze bepaling over het administratief beroep uitspraak moet doen, zal moeten onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag (herbouw schuur) noodzakelijk is voor het bedrijf van de aanvrager, waarbij zij moet nagaan of de aanvrager al dan niet een agrarisch of een para-agrarisch bedrijf heeft. Uiteraard zullen de activiteiten die de tussenkommende partij uitvoert, moeten overeenstemmen met de bestemming van het gebied.

Enkel met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven kan rekening gehouden worden en niet met een aanvullende argumentatie in een later procedurestuk.

2.2

Anders dan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, beschikt de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming niet over een appreciatiebevoegdheid. Zij kan enkel nagaan of het aangevraagde al dan niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en zij dient hiervoor de feitelijke en concrete elementen van het dossier te beoordelen. Het bepalen van de werkelijke aard van het bedrijf en de activiteiten van de tussenkomenende partij betreft hierbij, zoals reeds gesteld, een feitelijke vaststelling.

De Raad kan in verband met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming dan ook enkel nagaan of de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, deze beslissing wettig kunnen verantwoorden. De Raad kan zich ter zake niet in de plaats stellen van de verwerende partij maar is enkel bevoegd na te gaan of deze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of deze correct werden beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de genomen beslissing is kunnen komen.

3.

3.1

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt het voorwerp van de aanvraag als volgt omschreven:

“ ...

regularisatie voor het heropbouwen van een bestaande schuur

(...)

Het dak van de schuur werd na een zware storm volledig weggeblazen. De volledige dakstructuur werd onherroepelijk vernield en kon niet hersteld worden.

Bij de aanvang van de heropbouw van de dakstructuur werd vastgesteld dat de draagmuren eveneens beschadigd waren. De hevige rukwinden zijn de oorzaak dat de verbindingen van de houten dakstructuur uit het onderliggende metselwerk werden losgerukt. De draagmuren vertoonden grote en diepe scheuren zodat de stabiliteit niet kon gegarandeerd worden.

De schade was te groot en er werd gevreesd voor de stabiliteit van het gebouw indien er zou verder gebouwd worden op de bestaande muren. Om die reden werd er beslist om eveneens deze muren af te breken en te herbouwen.

(...)

Functie van de herbouwde schuur:

Het voorste deel zal voornamelijk gebruikt worden voor het droog plaatsen van landbouwmachines, en rollend materiaal.

Het achterste deel van de schuur hoofdzakelijk voor dieren (oa paarden, schapen..)

(...)

Om aan te tonen dat de opdrachtgever het beroep van landbouwer en tuinbouwer uitoefent zijn volgende documenten hierna in bijlage toegevoegd.

1. *registratie als landbouwer (formulier I/A nr 34.293)*
2. *registratie als tuinbouwer*
3. *attest registratie voor schapen*
foto's schapen en paarden
4. *aangifte van dierlijke mestproductie met vermelding exploitatienummer, exploitantnummer, landbouwnummer, naam landbouwer*
5. *factuur aardappelteelt (planten en rooien) op 1.1 Ha*

6. *factuur aardappelteelt op 2.95 Ha*
7. *factuur verkoop maïsgraan jaar 2014 en 2015*

De aardappelen, mais enz. worden geteeld op de percelen rond de schuur gekend onder kadastrumnummers C747, C755b en C775.

...“

3.2

De verzoekende partij betwist dat wordt aangetoond dat de tussenkomen de partij op de betreffende locatie een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf uitbaat en dat het voorleggen van facturen met betrekking tot verkoop van maïs en aardappelen hiervan geen bewijs kan vormen. Zij benadrukt dat de tussenkomen de partij een tuinaanlegbedrijf heeft, wat volgens haar niet als agrarisch kan bestempeld worden.

3.3

Uit artikel 11 van het Inrichtingsbesluit kan zonder enige twijfel afgeleid worden dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor “*de landbouw in de ruime zin*”. Hieronder wordt niet alleen de bewerking van het land bedoeld met het oog de veldvruchten te plukken (zoals aardappelen, maïs, gras en plantenkwekerij), maar evenzeer de tuinbouw, veeteelt en visteelt.

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat voor de (her)oprichting van een schuur in agrarisch gebied de ‘leefbaarheid’ of volwaardigheid van het bedrijf van de tussenkomen de partij een essentiële vereiste is, stelt de Raad vast dat het vereiste van de ‘leefbaarheid’ uit artikel 11 van het Inrichtingsbesluit enkel geldt als criterium bij de beoordeling van een exploitantenwoning en niet geldt met betrekking tot de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen.

Dit neemt niet weg dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij een aanvraag voor de (her)oprichting van een schuur wel degelijk zal moeten nagaan of de aanvraag kadert in de uitbating van een agrarisch dan wel para-agrarisch bedrijf en of de schuur al dan niet kan beschouwd worden als een voor het bedrijf noodzakelijk/vereist gebouw. De verwerende partij zal hierbij aan de hand van de ingediende plannen en de verstrekte feitelijke gegevens vanuit stedenbouwkundig oogpunt moeten nagaan of de aanvrager wel een agrarisch dan wel para-agrarisch bedrijf heeft en in redelijkheid moeten oordelen of het aangevraagde geen voorwendsel is om iets op te richten dat niet thuis hoort in agrarisch gebied. Het economisch criterium en met name de rentabiliteit is geen criterium bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw.

Bij het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid van een aanvraag die strekt tot heroprichting van een schuur, zijn met andere woorden de activiteiten van de aanvrager wel degelijk een te onderzoeken criterium, alsook uiteraard het gebruik waarvoor de schuur zal dienen en de noodzaak van het gebouw in functie van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.

3.4

Met voorgeand citaat uit het aanvraagdossier en de bijgebrachte stukken in het administratief dossier (waaronder de registratie van de verzoekende partij als landbouwer, aangiftes bij de mestbank, foto’s van de paarden en schapen en facturen inzake de aardappel- en maïssteelt op de rond de schuur gelegen percelen) beargumenteert de tussenkomen de partij dat de heropbouw van de schuur kadert in zijn (para-)agrarische bedrijvigheid. Deze stukken werden nog verder aangevuld tijdens de administratieve beroepsprocedure en werden door de verwerende partij aangekaart om te oordelen dat het aangevraagde in overeenstemming is met de agrarische

bestemmingsvoorschriften en de aanvraag als zone-eigen te beschouwen en zodoende de vergunning te verlenen. Ook de provinciale dienst Landbouw en Platteland adviseerde positief over de landbouwactiviteiten.

Anders dan de verzoekende partij, die de noodzakelijkheid van de schuur niet betwist, voorhoudt, blijkt uit de motieven van de bestreden beslissing afdoende op grond waarvan de verwerende partij tot de bestreden beslissing komt dat de aanvraag *"in functie [staat] van een (para-)agrarische activiteit"*. Voor de (her)oprichting van een bedrijfsgebouw volstaat deze vaststelling. De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij in redelijkheid kon beslissen dat de regularisatieaanvraag *"als zone-eigen beschouwd moet worden"*. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan. Zij faalt naar recht waar zij voorhoudt dat de bedrijfsactiviteiten volwaardig moeten zijn.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

De verzoekende partij roept in haar tweede middel de schending in van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt vast dat in de bestreden beslissing onder *"de juridische aspecten"* gesteld wordt dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan en dat de aanvraag in functie staat van een (para-)agrarische activiteit Volgens de bestreden beslissing toont de aanvrager aan dat hij op die locatie een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf uitbaat. Anderzijds wordt verder op p.7 voorgehouden dat de aanvrager evenmin aantoon *"effectief in het bezit te zijn van schapen en paarden. ..."*. Hieruit besluit de verwerende partij dat *"de te regulariseren schuur [...] derhalve [dient] te worden beschouwd als een zonevreemde constructie"*. Uiteindelijk wordt dan in de bestreden beslissing op p.8 toch gesteld dat er kan besloten worden *"dat voorliggende regularisatieaanvraag als zone-eigen (moet) beschouwd worden"*. Dergelijke overwegingen zijn volgens de verzoekende partij tegenstrijdig en kunnen geenszins leiden tot de bestreden beslissing.

1.2

De verzoekende partij roept in haar derde middel de schending in van artikel 4.7.22 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij meent dat artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO in het licht van de formele en materiële motiveringsplicht vereist dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de verwerende partij bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de verwerende partij zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Zij wijst er op dat de verwerende partij haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij stelt dat het verslag moet beschouwd worden als een voorstel van beslissing. Hoewel de verwerende partij door dit voorstel niet gebonden is, moet zij in het kader van haar motiveringsplicht uiteraard wel op afdoende wijze aangeven waarom zij hetzij afwijkt van het verslag, hetzij het voorstel van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar volgt.

In de bestreden beslissing wordt volgens de verzoekende partij evenwel uitsluitend verwezen naar *"het andersluidend verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar van 31 maart 2016"*. Nergens wordt volgens haar melding gemaakt van de overwegingen, laat staan van het besluit van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Waarom er wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en op welke rechtsgrond wordt niet eens vermeld.

De verzoekende partij licht toe dat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt gesteld dat de aanvrager niet aantoont dat hij op die locatie een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf uitbaat. De aanvrager is tuinaanlegger in hoofdberoep en een tuinaanlegbedrijf wordt niet beschouwd als een para-agrarisch bedrijf. In de bestreden beslissing wordt dan weer, volgens de verzoekende partij zonder verdere toelichting, laat staan bewijsvoering, gesteld dat de aanvraag in functie staat van een (para-)agrarische activiteit. De verzoekende partij merkt op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel vermeldt dat de aanvrager niet aantoont effectief in het bezit te zijn van schapen en paarden en dat *"de te regulariseren schuur derhalve (dient) te worden beschouwd als een zonevreemde constructie"*. Zij stelt vast dat het beroep van de verzoekende partij toch wordt verworpen in strijd met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In de bestreden beslissing wordt volgens verzoekende partij dus wel verwezen naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar zonder evenwel de juiste inhoud van dit verslag weer te geven. De inhoud van dit verslag valt, volgens de verzoekende partij, ook niet af te leiden uit de bestreden beslissing.

De verzoekende partij benadrukt tot slot dat de motiveringsplicht van de verwerende partij strenger is wanneer zij afwijkt van het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het waarom moet duidelijk uit de motieven blijken, wat in de bestreden beslissing niet het geval is.

2.

2.1

In antwoord op het tweede middel, stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij correct stelt dat er in een tegenstrijdige motivering wordt voorzien. Zij wijst er evenwel op dat een vergunningsbeslissing van de deputatie wordt gemaakt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ook redactioneel wordt het verslag als basis gebruikt. Per vergissing zouden enkele alinea's van dit verslag op bladzijden 7 en 8 van de bestreden beslissing niet verwijderd zijn.

De verwerende partij stelt nog dat de beslissing zelf, en de redenering die er achter zit, duidelijk is. De correcte motivering is voorzien vóór de per vergissing behouden alinea's. Deze alinea's en de correcte redenering zijn van elkaar gescheiden door een aantal spaties. Verder wijst zij nog ter verantwoording op de eindbeslissing. Zij besluit dat het om een louter redactionele fout gaat die, hoewel ze misschien een lichte verwarring kan veroorzaken bij eerste lezing, finaal niet van dien aard is dat ze de vergunningsbeslissing zelf onduidelijk maakt.

2.2

De verwerende partij antwoordt op het derde middel dat zij wel degelijk uitgebreid motiveert waarom zij van oordeel is dat de aanvrager wel een landbouwactiviteit uitoefent, en waarom de aanvraag als zone-eigen moet worden aanzien. Zij baseert zich hierbij op de (cijfer) gegevens aangebracht door de aanvrager. Zij stelt dat, hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op nogal eenvoudige wijze besluit dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zij zelf een uitgebreide motivering voorziet waarom zij tot een andere conclusie komt.

3.

3.1

De tussenkomende partij stelt met betrekking tot het tweede middel dat het de verwerende partij niet verweten kan worden dat ze tegenstrijdigheden opneemt in haar beslissing. Ze bevestigt dat op p. 7 inderdaad gesteld wordt dat aanvrager niet aantoonde effectief in het bezit te zijn van paarden en schapen, waardoor de te regulariseren schuur dient beschouwd te worden als een zonevreemde constructie. Ze wijst er evenwel, net als de verwerende partij, op dat die zin letterlijk uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt, voorafgaand aan de hoorzitting. Tijdens de hoorzitting van 26 april 2016 werden de nodige bewijsstukken aangeleverd om aan te tonen dat zij wel degelijk agrarische activiteiten uitoefent op het terrein. Deze bewijsstukken werden volgens de tussenkomende partij meegenomen in zitting van de verwerende partij van 9 juni 2016 om te kunnen besluiten dat zij wel degelijk agrarische activiteiten uitoefent. In die zin wordt de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals overgenomen op p.7 en p.8, gemotiveerd weerlegd.

De tussenkomende partij meent dat, wanneer enkel het besluit gelezen wordt, een eerste lezing ervan ietwat vreemd over komt. Doch wanneer men eerst het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar erop naleest, zoals ook alle partijen in de procedure ongetwijfeld grondig hebben gedaan, blijkt volgens haar heel duidelijk dat de deputatie in haar beslissing eerst letterlijk een deel uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt om dit daarna gemotiveerd te weerleggen. De verwerende partij besluit in dit geval dat op basis van de aangeleverde bewijsstukken kan geoordeeld worden dat de tussenkomende partij wel degelijk landbouwactiviteiten uitvoert op de site, zodat de aanvraag helemaal niet zonevreemd, doch wel degelijk zone-eigen is.

3.2

De tussenkomende partij haalt met betrekking tot het derde middel aan dat de verwerende partij in haar beslissing telkens eerst de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uit het verslag overgenomen heeft, om die dan te weerleggen. Wanneer beide teksten, die beiden ter beschikking werden gesteld van alle partijen, na elkaar worden gelezen, kan volgens de tussenkomende partij duidelijk vastgesteld worden welk gedeelte werd overgenomen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en welk gedeelte de stelling van de verwerende partij verwoordt, waarbij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gemotiveerd wordt weerlegd.

4.

4.1

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota met betrekking tot het tweede middel dat de tegenstrijdige motivering door de verwerende partij niet wordt betwist. Hiermee wordt volgens haar erkend dat de bestreden beslissing niet op zorgvuldige wijze werd opgemaakt. Verder

haalt zij aan dat het niet is omdat op het einde van de bestreden beslissing wordt voorgehouden dat de regularisatieaanvraag "als zone-eigen (moet) beschouwd worden", dat er geen sprake meer zou zijn van een tegenstrijdige motivering.

4.2

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe met betrekking tot het derde middel.

Beoordeling

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de bestreden beslissing intern tegenstrijdige motieven bevat, dat nergens melding zou worden gemaakt van de overwegingen of van het besluit van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat niet afdoende wordt gemotiveerd waarom en op basis van welke rechtsgrond er wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

2.1

In zijn verslag van 31 maart 2016 besluit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

“ ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De aanvraag staat namelijk niet in functie van een (para-)agrarische activiteit. Aanvrager toont niet aan dat hij op die locatie een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf uitbaat. Aanvrager is tuinaanlegger in hoofdberoep, een tuinaanlegbedrijf wordt niet beschouwd als een para-agrarisch bedrijf.

Aanvrager toont evenmin aan effectief in het bezit te zijn van schapen en paarden. Het formulier van de schapentelling dateert van 2012 en het aantal dieren wordt er niet op vermeld. In de databank BCP-CBC zijn er geen paarden terug te vinden op naam of adres van de aanvrager. Een stal voor dieren is bijgevolg evenmin te verantwoorden.

De te regulariseren schuur dient derhalve te worden beschouwd als een zonevreemde constructie. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van zonevreemde gebouwen.

...”

2.2

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en legt daarmee aan de verwerende partij de verplichting op om het (andersluidend)verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het artikel verplicht de verwerende partij daarentegen niet om het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen, noch om dit verslag letterlijk in de bestreden beslissing te citeren.

Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het (andersluidend) verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en oordeelt dat de aanvraag toch verenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, en/of verenigbaar is met de

goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Het verslag dient door de verwerende partij niet punt voor punt te worden weerlegd, voor zover evenwel alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing worden ontmoet. Het volstaat dat de verwerende partij kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de motivering van de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

2.3

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aangevraagde vergunning verleent op grond van onder meer volgende overwegingen en motieven:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De aanvraag staat namelijk in functie van een (para-)agrarische activiteit.

Aanvrager toont aan dat hij op die locatie een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf uitbaat. Het gebouw dient om er de dieren (schapen en twee paarden) te huisvesten, om er de gewassen in op te slaan en de landbouwmachines in te stallen, dus louter voor het uitoefenen van agrarische activiteiten.

Na een vaststelling door middel van PV van een bouwovertreding werd voorliggende vergunningsaanvraag ingediend.

Bij het indienen van deze aanvraag bij het college van burgmeester en schepenen van de gemeente Laarne werd reeds inzichtelijk gemaakt dat de heer Pieter Verstraeten op het terrein agrarische activiteiten uitoefent. Volgende documenten werden daartoe bij de vergunningsaanvraag mee ingediend:

- 15 decembertelling 2012 mbt de schapen*
- Facturen mbt verkoop maïs*
- Facturen mbt verkoop aardappelen*
- Foto's van de paarden en de schapen*
- Aangifte mestbank 2011*

Nadat de heer Pieter Verstraeten het terrein verwierf op 17 juli 2013, breidde hij zijn activiteiten er verder uit, namelijk het kweken van maïs, aardappelen en planten. Er worden tevens twee paarden gestald en een aantal schapen. De heer Pieter Verstraeten heeft immers ook steeds een landbouwnummer gehad, zijnde 000.145.886-95.

De aanvrager toont één en ander aan, dit aan de hand van het overzicht van de VLM op de website van de VLM, waarbij inzichtelijk kan gemaakt worden dat deze activiteiten reeds uitgevoerd werden en onder de aangifteplicht vielen sinds 2007, en eveneens aan de hand van de aangiften van 2011, 2012, 2013, 2014 en 2015. Tevens werd er door het Departement Landbouw en Visserij overzichten van de elektronische verzamelaanvragen overgemaakt aan de heer Pieter Verstraeten, waarvan deze van 2014, 2015 en van 2016 worden toegevoegd aan voorliggende tussenkomst. Tenslotte werd door het Departement Landbouw en Visserij op 12 januari 2016 een schrijven overgemaakt aan de heer Pieter Verstraeten betreffende het overzicht en berekening van de voorlopige Vlaamse betalingsrechten in het kader van de nieuwe GLB (Gemeenschappelijk Landbouwbeleid). De gronden werden nooit verhuurd of verpacht aan derden, doch steeds zelf bewerkt.

(...)

Er dient dan ook besloten dat voorliggende regularisatieaanvraag als zone-eigen beschouwd moet worden. Via de aangereikte documenten en bewijsstukken wordt dit op overtuigende wijze aangetoond. Derhalve spelen 4.4.17 en 4.4.22 hier niet.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dit zelf te hebben vastgesteld.

...

2.4

De Raad stelt vast dat de verwerende partij op de plaats waar hierboven in het citaat de tekst weggelaten wordt "(...)", bijna integraal en letterlijk de relevante overwegingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt met betrekking tot de onverzoenbaarheid van de aanvraag met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften (titel "2.3 De juridische aspecten"). Slechts de eerste alinea van het in het feitenrelaas volledig opgenomen verslag ontbreekt in bestreden beslissing.

De Raad stelt ook vast dat in de tekst van de bestreden beslissing de redenering van de verwerende partij en het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar elkaar visueel opvolgen zonder duidelijk te maken wie er aan het woord is. Dit wordt evenwel duidelijk als men beide documenten naast elkaar legt.

De verwerende partij erkent dat de bestreden beslissing door de opname van een deel van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op het eerste gezicht tegenstrijdig is, maar wijt dit aan een redactionele vergissing. Zij licht toe dat de bestreden beslissing redactioneel gemaakt wordt op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat bij vergissing een deel van dat verslag niet werd verwijderd.

Abstractie makend van voormelde redactionele vergissing is er geen sprake van tegenstrijdige motivering: de verwerende partij motiveert immers, aan de hand van stukken voorgedragen door de tussenkommende partij, de bestemmingsconformiteit van de aanvraag en overloopt de stavingsstukken. Als besluit stelt de verwerende dat de aanvraag zone-eigen is.

De hierboven vermelde redactionele vergissing moet op zich wel beschouwd worden als een onzorgvuldigheid in hoofde van de verwerende partij, die evenwel geen invloed heeft gehad op de eindbeslissing en het beschikkend gedeelte.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het invoeren van het tweede middel aangezien het haar geen voordeel kan bijbrengen. Het staat immers vast dat het rechtzetten van deze onzorgvuldigheid louter neerkomt op een redactioneel herstellen van de tekst, in die mate dat het ten onrechte erin gelaten deel van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nu wordt weggelaten. Zoals reeds gesteld, is er, abstractie makend van de materiële vergissing, geen sprake van een interne tegenstrijdige motivering.

3.

Waar de verzoekende partij in haar derde middel nog stelt dat niet op afdoende wijze het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd weerlegd, dient vastgesteld dat uit de bespreking van het eerste middel reeds is gebleken dat de verwerende partij terecht kon oordelen dat het aangevraagde in functie van agrarische of para-agrarische activiteiten stond en dus zone-eigen was. De verwerende partij verwijst ook uitdrukkelijk naar het andersluidend verslag. Zoals reeds gesteld onder randnummer 2.2 dient de verwerende partij het verslag niet te citeren, noch de determinerende overwegingen op te nemen in haar beslissing.

Rekening houdende met wat gesteld werd onder randnummer 2.4 is de tekst van de bestreden beslissing duidelijk en blijken uit de bewoordingen ervan de redenen waarom is afgeweken van de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In essentie heeft de verwerende partij op basis van de aangeleverde stavingsstukken geoordeeld dat de tussenkommende partij wel degelijk

landbouwactiviteiten uitoefent en dus een zone-eigen bedrijf heeft. Bij de beoordeling van het eerste middel is reeds vastgesteld dat de verzoekende partij het tegendeel niet aantoont.

4.

Ook wat betreft de opgeworpen schending van het redelijkheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel, vertrouwensbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, kan de verzoekende partij om dezelfde reden niet gevolgd worden.

Het tweede en derde middel worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Pieter Verstraeten is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij
4. 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 13 maart 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS