

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0444
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0877-A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het Departement OMGEVING vertegenwoordigd door advocaat Yves FRANCOIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ICHTEGEM 2. de bvba BLAUWHUIS vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tweede tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de eerste tussenkommende partij van 21 maart 2017 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een stal op de percelen gelegen te 8480 Ichtegem, Torhoutbaan 47, met als kadastrale omschrijving 1^{ste} afdeling, sectie D, nrs. 0582E en 0584F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkommende partij met een beschikking van 17 april 2018 toe in de debatten.

De tweede tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 17 april 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De eerste tussenkomende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De tweede tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 november 2018.

Advocaat Kelly BRAEM *loco* advocaat Katia BOUVE voert het woord voor de tweede tussenkomende partij. De verzoekende en eerste tussenkomende partij verschijnen schriftelijk. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

1.

Op 8 september 2015 en 23 februari 2016 weigert de eerste tussenkomende partij een aanvraag voor een functiewijziging van landbouwloodsen naar stapelloodsen voor een aannemersbedrijf.

Een administratief beroep wordt ingediend bij de verwerende partij, doch voor de hoorzitting wordt er afstand van beroep gedaan.

Op 27 september 2016 weigert de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige regularisatievergunning voor het verbouwen van een stal.

Op 19 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep tegen de beslissing van 27 september 2016 ongegrond en weigerde zij eveneens de vergunning:

"...

De bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het concrete voorwerp van deze aanvraag luidt "het regulariseren van verbouwingswerken aan een stal".

Nu de aanvrager geen landbouwer maar aannemer is, hij de site op heden reeds gebruikt voor zijn aannemingsactiviteiten en in het verleden reeds een aanvraag werd ingediend tot functiewijziging van de stal naar loods voor opslag voor aannemingsmateriaal, dient vastgesteld dat deze aanvraag een voorwendsel is om een met de bestemming strijdig gebruik te realiseren en hierbij de voorwaarde betreffende de bouwfysische geschiktheid die geldt voor zonevreemde functiewijzigingen te omzeilen.

Op de hoorzitting licht de aanvrager de situatie uitgebreid toe en daaruit blijkt dat het eigenlijk niet om een zonevreemde activiteit gaat. De aanvrager verhuurt de site aan Kevin Picot en aan de nv Decoster. De heer Kevin Picot huurt het voorste deel van het perceel en daar bevindt zich inderdaad aannemingsmateriaal aangezien Kevin Picot aannemer is. Het achterste deel en de stal waarover hier sprake, wordt verhuurd aan de nv Decoster. En

deze nv is een varkenshouder en mestverwerker. De stal zal dan ook gebruikt worden voor de opslag van landbouwmateriaal en meststof.

In dit opzicht is de aanvraag helemaal niet zonevreemd maar zone-eigen. De aanvrager heeft echter toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies gevraagd zodat de aanvraag ook hieraan getoetst werd. Nu blijkt echter dat de aanvraag wel zone-eigen is. Aangezien dan andere regels moeten toegepast worden, is het de beste optie voor de aanvrager om een nieuwe zone-eigen aanvraag in te dienen. Op die manier kan de gemeente ook opnieuw oordelen over de aanvraag en kan zij met kennis van zaken oordelen.

Gelet op het feit dat er geen sprake is van een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie, kan geen toepassing worden gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies. Er stelt zich op dit punt een legaliteitsbelemmering.

..."

2.

De tweede tussenkomenende partij dient op 22 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het verbouwen van een stal" op de percelen gelegen te Ichtegem, Torhoutbaan 47.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Diksmuide-Torhout', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 februari 1979, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving adviseert op 14 februari 2017 gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig en gedeeltelijk ongunstig:

"...

Concreet wenst de aanvrager de regularisatie van een verbouwing van een stal aan te vragen. Deze stal bevindt zich achteraan de site en wordt door Blauwhuis BVBA (Peter Decoster) verhuurd aan Decoster NV, vertegenwoordigd door Geertrui Decoster. In een voorgaand dossier werd een functiewijziging van 2 gebouwen naar opslagloods aangevraagd, en dit in kader van het aannemersbedrijf van dhr. Peter Decoster. Blijkbaar heeft hij een van deze loodsen nu verder verhuurd, en werden reeds een aantal werken uitgevoerd om 6 paardenboxen te installeren in het gebouw : de dakbedekking werd deels verwijderd en deels al vervangen, in de achtergevel werden grijze betonpanelen en in de voorgevel wanden verwijderd. De voorgevel kreeg een nieuw binnenspouwblad in snelbouwsteen. Er wordt ook bijkomende betonverharding aangelegd.

Er zijn geen landbouwactiviteiten aanwezig op deze site, het gevraagde staat in het teken van het hobbymatig houden van paarden. Bijgevolg dient de aanvraag afgewogen te worden op basis van de normen van de zonevreemde wetgeving. Op zich heeft het Departement Landbouw en Visserij geen bezwaar tegen het stallen van een 6-tal paarden in een voormalig landbouwgebouw. Het is echter aan de vergunningsverlenende overheid om na te gaan of een nieuwe functiewijziging van opslagloods naar stal wel mogelijk is. Dit deel van de aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

In kader van zonevreemde activiteiten kunnen geen bijkomende constructies gebouwd worden, en kunnen ook geen bijkomende verhardingen aangelegd worden, tenzij deze strikt noodzakelijk zijn. Het Departement Landbouw en Visserij brengt dan ook een ongunstig advies uit voor de aanleg van bijkomende verharding zoals hier voorzien; deze verharding kan niet aanzien worden als strikt noodzakelijk. Er is reeds voldoende betonverharding aanwezig, desnoods moeten de stallen/boxen anders georganiseerd

worden zodat er geen bijkomende verharding aangelegd moet worden. Dit deel van de aanvraag wordt in elk geval ongunstig geadviseerd.

...

De eerste tussenkomende partij weigert op 21 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

De bestemming volgens het gewestplan Diksmuide — Torhout (ref.: 2.22/00104/106), goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 februari 1979, is landschappelijk waardevol agrarische gebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. + 15.4.6.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

· 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 verblijfgelegenheden 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 op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m 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 de landbouw- en bosgebieden.

· De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

Het gevraagde is niet gelegen in een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg en/of een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

De voorliggende aanvraag werd ingediend in antwoord op de opmerkingen tijdens de hoorzitting van een recent bouwberoep (zie verder) dat het hier om een zone-eigen activiteit zou kunnen gaan (zie besluit deputatie dd. 19/01/2017). Ingevolge deze opmerkingen werd voorliggend dossier ter advies voorgelegd aan het Departement Landbouw en Visserie. In hun advies wordt opgemerkt dat er géén landbouwactiviteiten aanwezig zijn op de site en dat het gevraagde dient beoordeeld op basis van de zonevreemde regelgeving.

Voor de betrokken site bestaat volgende relevante/gekende historiek inzake stedenbouwkundige vergunningen:

- bouwen van veestal — vergund op 14 juli 1975 — ref.: 135/73;*
- bouwen van schuilplaats voor schapen — vergund op 19 augustus 1976 — ref.: B/1976/34;*
- graven van vijver (gewijzigd ontwerp) — vergund op 24 september 1976 — ref.: B/1976/35;*
- bouwen van bergplaats (voor tuingereedschap) — vergund op 31 augustus 1977;*
- bouwen loods + open loopstal — vergund op 21 september 1978 — ref.: B/1978/100;*
- bouwen van open kalverenstal — vergund op 15 oktober 1979 — ref.: B/1979/99;*
- uitbreiden van bestaande stal — vergund op 6 augustus 1987 — ref.: B/1987/47;*
- overwelfen van gracht — vergund op 2 augustus 2011 — ref.: B/2011/80.*

Op 8 september 2015 en op 23 februari 2016 werden stedenbouwkundige vergunningen geweigerd voor het wijzigen van de functie van de loodsen naar stapelplaats voor aannemersmateriaal, opslag van diverse werktuigen en te verwerken materialen. Tijdens

het plaatsbezoek van 16 februari 2016 door de gemeente, ter beoordeling van het dossier, werd vastgesteld dat de volledige (voor)gevel werd verwijderd en het dakgebinte (deels) werd ondersteund door schoren. Het betreffen grondige werkzaamheden, zonder te beschikken over een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning, en die tevens niet voorzien waren in de vergunningsaanvraag.

Op 26 maart 2016 werd een proces-verbaal met (bekrachtigd) stakingsbevel (ref.: 8.00/35006/1592.4). Hierbij werd aangegeven dat de achterliggende loods, onderwerp van deze aanvraag, grondig wordt verbouwd. Hierbij wordt opgemerkt dat de (voor)gevel wordt opgemetst en het dak is vervangen.

Op 27 september 2016 werd een vergunning geweigerd op grond van legaliteitsbelemmering, aangezien er niet langer sprake is van een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie binnen de context van de basisrechten voor zonevreemde constructies. Dit standpunt werd in beroep bevestigd. Tijdens de hoorzitting werd toen de piste van zone-eigen activiteit opgeworpen.

De aanvraag beoogt het verbouwen van een voormalige stal (regularisatie) en het aanleggen van een oppervlakte aan betonverharding. De verbouwing omvat het heroprichten van een bestaande gevel en een totale renovatie van de dakvlakken, zonder volumewijziging.

(...)

In het dossier zit 3 plannen, m.n. de vergunde toestand, de bestaande toestand en de ontworpen toestand.

In haar advies stelt 'Landbouw' dat er géén landbouwactiviteiten op de site aanwezig zijn en dat de voorliggende aanvraag dient beoordeeld op basis van de zonevreemde wetgeving. Binnen dit gegeven wordt een voorwaardelijk gunstig advies gegeven voor zover de functiewijziging van stal naar loods wel degelijk mogelijk is. Daarnaast wordt in het advies een ongunstig advies verstrekt voor bijkomende constructies en verharding. Kortom, eigenlijk zijn we weer bij af en dient het gevraagde, naar analogie van de vorige vergunningsaanvraag, geweigerd op grond van legaliteitsbelemmeringen.

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 8 mei 2009 houdende de vaststelling en realisatie van rooilijnen, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften op zichzelf géén weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande woningen, gebouwen of constructies.

De aanvraag tot het verbouwen van stal valt onder art. 4.4.16 VCRO, inzake het verbouwen van een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. In toepassing van de regelgeving inzake zonevreemde gebouwen/constructies zijn de basisrechten enkel geldig bij hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructies op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag en voor zover het gevraagde de toets doorstaat van artikel 4.4.10 VCRO en artikel 4.4.16 VCRO. Met de 'bestaande' constructie wordt bedoeld de op het ogenblik van de betrokken/voorliggende vergunningsaanvraag bestaande constructies.

Het 'plan 3/3 — vergunde toestand' geeft de situatie weer, zoals de constructie in grote lijnen werd uitgevoerd tot vóór de grondige verbouwing (zie 'plan 2/3 — bestaande toestand') van de stal. Het feit dat de voormalige stal begin 2016 (grondig) werd verbouwd zonder geldige vergunning leidt tot een niet-vergunde situatie voor wat betreft deze stalling. De betrokken constructie kan aldus niet langer als een bestaande, vergunde constructie beschouwd worden (cf. proces-verbaal dd. 26/03/2016). Bijgevolg is niet langer voldaan aan de decretale bepalingen inzake het verbouwen van een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. De problematiek van de vergunningstoestand van deze stalling werd ook reeds aangekaart in de laatste weigeringsbeslissing van het college (ref.: B/2015/160). Het is dan ook bizar dat dit aspect niet weerlegd/besproken/gemotiveerd wordt in de nota.

In ondergeschikte orde kan, zeker in relatie tot de vorige aanvragen (beoogde functiewijziging) en de uitgevoerde werkzaamheden, de vraag gesteld worden in hoeverre de constructie bouwfysisch geschikt was voor het opvangen van de beoogde functiewijziging én in hoeverre de voorliggende aanvraag allicht géén regularisatie betreft van uit bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werkzaamheden om de stal bouwfysisch op punt te stellen voor het opvangen van een nieuwe functie.

Het gevraagde is gelegen nabij een behoorlijk uitgeruste gewestweg, met name de Torhoutbaan (zie advies AWV — externe adviezen).

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het Project-merbesluit. Er kan in redelijkheid worden afgeleid dat er géén aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een drinkwaterwinningsgebied, vogelrichtlijngebied of habitatrichtlijngebied. De aanvraag bevindt zich niet in een biologisch waardevol gebied. Hieruit kan in alle redelijkheid besloten worden dat er géén aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Gezien het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, is de aanvraag vrijgesteld van het advies de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (rechtstreekse weigering).

De aanvraag is NIET in overeenstemming te brengen met de wettelijke bepalingen.

Het gevraagde is gelegen langs een gewestweg, m.n. de Torhoutbaan, en bevindt zich ten zuidoosten van de kern Ichtegem in een open ruimtevenster richting het open agrarische gebied met o.a. het plateau van Wijnendale. Aan de overzijde van de gewestweg bevindt zich een strook lintbebouwing, bestaande uit vooral ééngezinswoningen. De site is enigszins geïsoleerd gelegen en iets verderop bevinden zich een paar (zonevreemde) residentiële ééngezinswoningen. Op het betrokken goed staat een woning en een paar grootschalige loodsen/stallen die samen een gebouwencomplex vormen. De gebouwen worden enigszins ingekapseld door groenaanleg.

De aanvraag beoogt het verbouwen van een voormalige stal (regularisatie) en het aanleggen van een oppervlakte aan betonverharding. De verbouwing omvat het heroprichten van een bestaande gevel en een totale renovatie van de dakvlakken, zonder volumewijziging.

Gezien de aanwezige legaliteitsbelemmering is een verdere opportuniteitsbenadering niet relevant (zie hoger).

De aanvraag omvat géén omvangrijke oppervlakte en is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is. De infiltratie van het hemelwater in de bodem wordt beperkt door de toename van de verharde oppervlakte en horizontale dakoppervlakte. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op het internet doorlopen (resultaten in bijlage) en hieruit volgt dat er een positieve uitspraak mogelijk is, indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 'hemelwater' wordt nageleefd. Het hemelwater wordt opgevangen in een hemelwaterput met een opvangcapaciteit van 10.000 liter met een overloop richting een infiltratievoorziening van minstens 18.720 liter en een oppervlakte van minstens 31,92m².

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21 maart 2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekent de tweede tussenkomende partij op 7 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen langs de Torhoutbaan nr. 47 (N33) tussen Wijnendale en Ichtegem. Ter hoogte van de bouwplaats kenmerkt de omgeving zich door lintbebouwing met doorzichten naar het agrarisch gebied. De directe omgeving betreft eengezinswoningen, al dan niet zonevreemd.

De bouwplaats zelf is een gedesaffekteerde landbouwsite (runderen, daarna mestvarkens) en omvat een woning en 1 loods en 1 stal waarvan één loodrecht en de andere parallel ingeplant op de straat. De loods is ingeplant op 82,75m achter de rooilijn, ca. 37m achter de woning. Daarachter bevindt zich een stal. De maximale afmetingen van de stal zijn 18m diep en 47m lang. De kroonlijsthoogte bedraagt 4,5m oplopend tot 5,95m, de nokhoogte is 9m. Beide gebouwen zijn toegankelijk via een bestaande betonverharding ter hoogte van de rechterperceelgrens. Links vooraan de stal wordt een bijkomend stuk betonverharding aangelegd, dit in aansluiting op de bestaande verharding. Achter de stal bevindt zich een weide.

Dit dossier kent een historiek:

-Op 23/02/2016 weigerde het college voor de tweede keer een aanvraag voor een functiewijziging van landbouwloodsen naar stapelloodsen voor een aannemersbedrijf (eerdere weigering dd. 08/09/2015). Er werd beroep ingediend bij de deputatie (B/2016/100), nog voor de hoorzitting werd er afstand van beroep gedaan.

-Op 27 september 2016 weigerde het college een vergunning voor het verbouwen van een stal (regularisatie). Bij besluit dd. 19/01/2017 verklaarde de deputatie het beroep ongegrond en weigerde zij eveneens de vergunning (bouwberoep B/2016/392). De conclusie luidde als volgt:

"De bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het concrete voorwerp van deze aanvraag luidt "het regulariseren van verbouwingswerken aan een stal".

Nu de aanvrager geen landbouwer maar aannemer is, hij, de site op heden reeds gebruikt voor zijn aannemingsactiviteiten en in het verleden reeds een aanvraag werd ingediend tot functiewijziging van de stal naar loods voor opslag voor aannemingsmateriaal, dient vastgesteld dat deze aanvraag een voorwendsel is om een met de bestemming strijdig gebruik te realiseren en hierbij de voorwaarde betreffende de bouwfysische geschiktheid die geldt voor zonevreemde functiewijzigingen te omzeilen.

Op de hoorzitting licht de aanvrager de situatie uitgebreid toe en daaruit blijkt dat het eigenlijk niet om een zonevreemde activiteit gaat. De aanvrager verhuurt de site aan Kevin Picot en aan de nv Decoster. De heer Kevin Picot huurt het voorste deel van het perceel en daar bevindt zich inderdaad aannemingsmateriaal aangezien Kevin Picot aannemer is. Het achterste deel en de stal waarover hier sprake, wordt verhuurd aan de nv Decoster. En deze nv is een varkenshouder en mestverwerker. De stal zal dan ook gebruikt worden voor de opslag van landbouwmateriaal en meststof.

In dit opzicht is de aanvraag helemaal niet zonevreemd maar zone-eigen. De aanvrager heeft echter toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies gevraagd zodat de aanvraag ook hieraan getoetst werd. Nu blijkt echter dat de aanvraag wel zone-eigen is. Aangezien dan andere regels moeten toegepast worden, is het de beste optie voor de aanvrager om een nieuwe zone-eigen aanvraag in te dienen. Op die manier kan de gemeente ook opnieuw oordelen over de aanvraag en kan zij met kennis van zaken oordelen.

Gelet op het feit dat er geen sprake is van een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie, kan geen toepassing worden gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies. Er stelt zich op dit punt een legaliteitsbelemmering."

Het ontwerp is identiek aan dat van de vorige aanvraag en voorziet in het regulariseren van de verbouwingswerken uitgevoerd aan de stal alsook bijkomende verbouwingen. De volledige dakbedekking werd verwijderd, ter hoogte van de voorgevel werden volgens het plan bestaande toestand grijze geprofileerde geïsoleerde staalplaten geplaatst. De wanden van de voorgevel werden verwijderd, er werd op verschillende plaatsen een binnenspouwblad in snelbouwsteen geplaatst. Ter hoogte van de achtergevel werd over de volledige breedte van de stal een rij grijze betonpanelen geplaatst.

Het plan ontworpen toestand behoudt de functie als stal, intern wordt een afgescheiden ruimte voorzien onderverdeeld in 6 stallen met afzonderlijke toegang. Het rechtergedeelte van de stal waar op heden de muren zijn weg genomen wordt afgewerkt met alu-plaatmateriaal, hier worden poorten geplaatst.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend, het college weigerde andermaal de vergunning.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In de beslissing van de deputatie dd. 19/01/2017 werd, naar aanleiding van het relaas tijdens de hoorzitting, gesteld dat het verhaal van de aanvrager eerder wijst op een zone-eigen aanvraag. Dit terwijl de aanvraag als een zonevreemde functiewijziging werd aangevraagd. Omdat dit een nieuw licht werpt op de aanvraag diende een nieuwe aanvraag te worden ingediend, deze ligt op heden voor.

Teneinde na te gaan of de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op (para-) agrarische activiteiten werd het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling gevraagd. Het advies houdt rekening met het gegeven dat de loods wordt verhuurd aan de NV Decoster.

Het advies stelt dat er geen landbouwactiviteiten aanwezig zijn op de site, de aanvraag staat in functie van het hobbymatig houden van paarden en dient dan ook te worden getoetst aan de zonevreemde wetgeving. Principieel is er geen bezwaar tegen het gebruik van de opslagloods als stal doch met voorbehoud dat dit juridisch mogelijk is. De voorziene bijkomende verharding wordt in elk geval ongunstig geadviseerd. Deze verharding is niet strikt noodzakelijk, er is reeds voldoende betonverharding aanwezig, desnoods dienen de boxen anders georganiseerd.

Het advies stelt duidelijk dat er geen sprake is van een zone-eigenactiviteit en de aanvraag moet getoetst worden aan de zonevreemde basisrechten. Gelet op de afschaffing van de omzendbrief voor het stallen van weidedieren is er geen juridische basis meer voor het hobbymatig houden van dieren.

Zoals bij de voorgaande aanvraag is gesteld komt de aanvraag ook niet in aanmerking voor de toepassing van de zonevreemde regelgeving:

"Er kan geen toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.16 VCRO voor het verbouwen van een zonevreemde constructie, niet woningbouw. Conform artikel 4.4.10 VCRO dient het bestaand hoofdzakelijk vergund karakter te worden beoordeeld op het ogenblik van de eerste aanvraag tot verbouw. Voorliggende aanvraag is de eerste officiële aanvraag tot verbouwing, in de voorgaande geweigerde aanvragen werd dit niet gevraagd maar waren de plannen manifest misleidend omdat de ingrijpende verbouwingswerken toen ook al waren gestart doch zonder vergunning. Zoals het college vaststelt is er op heden geen sprake van een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie waardoor een toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies niet aan de orde is."

Derhalve is er nog steeds geen juridische grond om de vergunning te verlenen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 31/01/2017 adviseert de aanvraag gunstig.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

De plaats van de aanvraag is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op de vastgestelde legaliteitsbelemmering is een verdere beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening in principe niet opportuun.

Toch kan nog het volgende worden opgemerkt. M.u.v. van de 6 voorziene stallen, krijgt volgens het plan, ook de rest van het gebouw een algehele invulling als stal. Het dossier bevat geen gegevens waarvoor deze zal worden gebruikt wat nog meer vragen oproept te meer er geen landbouwactiviteiten zijn op de site... Het betreft een aanzienlijke ruimte, 47m x 18m, waarvan slechts 133m² wordt voorzien voor boxen. Gelet op het industrieel uitzicht van het gebouw, dat overigens in schril contrast staat met het residentieel uitzicht ter hoogte van de boxen, in combinatie met de voorziene poorten, het gebrek aan landbouwactiviteiten ter plaatse en de disproportionele omvang van het gebouw als stal, kunnen nog steeds ernstige vragen worden gesteld bij de werkelijke bedoelingen van de aanvrager. Zoals blijkt uit de historiek werden in het verleden reeds aanvragen ingediend om het gebouw te gebruiken voor de opslag van aannemingsmateriaal...

Indien de aanvrager naderhand het zone-eigen karakter toch zou kunnen aantonen dient in elk geval een voorwaarde te worden opgelegd waarbij wordt gesteld dat het gebouw enkel en alleen als stal mag worden gebruikt. Een zonevreemde functiewijziging naar opslagplaats ed. is verboden. Ook de voorziene bijkomende verharding dient, in navolging van het advies van ADLO, uitgesloten.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De plaats van de aanvraag is gelegen langs de Torhoutbaan nr. 47 (N33) tussen Wijnendale en Ichtegem.

Het ontwerp is identiek aan dat van de vorige aanvraag en voorziet in het regulariseren van de verbouwingswerken uitgevoerd aan de stal alsook bijkomende verbouwingen. In de stal worden 6 paardenboxen voorzien.

Dit dossier kent een historiek.

-Op 23/02/2016 weigerde het college voor de tweede keer een aanvraag voor een functiewijziging van landbouwloodsen naar stapelloodsen voor een aannemersbedrijf (eerdere weigering dd. 08/09/2015). Er werd beroep ingediend bij de deputatie (B/2016/100), nog voor de hoorzitting werd er afstand van beroep gedaan.

-Op 27 september 2016 weigerde het college een vergunning voor het verbouwen van een stal (regularisatie). Bij besluit dd. 19/01/2017 verklaarde de deputatie het beroep ongegrond en weigerde zij eveneens de vergunning (bouwberoep B/2016/392).

In de beslissing van de deputatie dd. 19/01/2017 werd, naar aanleiding van het relaas tijdens de hoorzitting, gesteld dat het verhaal van de aanvrager wijst op een zone-eigen aanvraag. Dit terwijl de aanvraag als zonevreemd werd aangevraagd. Omdat dit een nieuw licht werpt op de aanvraag diende een nieuwe aanvraag te worden ingediend, deze ligt op heden voor.

Teneinde na te gaan of de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op (para-) agrarische activiteiten werd het advies van Duurzame Landbouwonwikkeling gevraagd. Het advies houdt rekening met het gegeven dat de loods wordt verhuurd aan de NV Decoster. Het advies stelt duidelijk dat er geen sprake is van een zone-eigenactiviteit en de aanvraag moet getoetst worden aan de zonevreemde basisrechten. Gelet op de afschaffing van de

omzendbrief voor het stallen van weidedieren is er geen juridische basis meer voor het hobbymatig houden van dieren.

Derhalve is er nog steeds geen juridische grond om de vergunning te verlenen.

Ondergeschikt nog het volgende: M.u.v. van de 6 voorziene stallen, krijgt volgens het plan, ook de rest van het gebouw een algehele invulling als stal. Het dossier bevat geen gegevens waarvoor deze zal worden gebruikt te meer er geen landbouwactiviteiten zijn op de site... . Het betreft een aanzienlijke ruimte, 47m x 18m waarvan slechts 133m² wordt voorzien voor boxenstallen. Gelet op het industrieel uitzicht van het gebouw, dat overigens in schril contrast staat met het residentieel uitzicht ter hoogte van de boxen, in combinatie met de voorziene poorten, het gebrek aan landbouwactiviteiten ter plaatse en de disproportionele omvang van het gebouw als stal, kunnen nog steeds ernstige vragen worden gesteld bij de werkelijke bedoelingen van de aanvrager. Zoals blijkt uit de historiek werden in het verleden reeds aanvragen ingediend om het gebouw te gebruiken voor de opslag van aannemingsmateriaal...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt bijgevolg voor om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

...

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

“ ...

5A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De plaats van de aanvraag is gelegen langs de Torhoutbaan nr. 47 (N33) tussen Wijnendale en Ichtegem. Ter hoogte van de bouwplaats kenmerkt de omgeving zich door lintbebouwing met doorzichten naar het agrarisch gebied. De directe omgeving betreft eengezinswoningen, al dan niet zonevreed.

De bouwplaats zelf is een voormalige landbouwsite (runderen, daarna mestvarkens) en omvat een woning en 1 loods en 1 stal waarvan één loodrecht en de andere parallel ingeplant op de straat.

De loods is ingeplant op 82,75m achter de rooilijn, ca. 37m achter de woning. Daarachter bevindt zich een stal. De maximale afmetingen van de stal zijn 18m diep en 47m lang. De kroonlijsthoogte bedraagt 4,5m oplopend tot 5,95m, de nokhoogte is 9m. Beide gebouwen zijn toegankelijk via een bestaande betonverharding ter hoogte van de rechterperceelgrens. Links vooraan de stal wordt een bijkomend stuk betonverharding aangelegd, dit in aansluiting op de bestaande verharding. Achter de stal bevindt zich een weide.

Dit dossier kent een historiek:

- Op 23/02/2016 weigerde het college voor de tweede keer een aanvraag voor een functiewijziging van landbouwloodsen naar stapelloodsen voor een aannemersbedrijf (eerdere weigering dd. 08/09/2015). Er werd beroep ingediend bij de deputatie (B/2016/100), nog voor de hoorzitting werd er afstand van beroep gedaan.

- Op 27 september 2016 weigerde het college een vergunning voor het verbouwen van een stal (regularisatie). Bij besluit dd. 19/01/2017 verklaarde de deputatie het beroep ongegrond en weigerde zij eveneens de vergunning (bouwberoep B/2016/392). De conclusie luidde als volgt:

"De bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het concrete voorwerp van deze aanvraag luidt "het regulariseren van verbouwingswerken aan een stal".

Nu de aanvrager geen landbouwer maar aannemer is, hij de site op heden reeds gebruikt voor zijn aannemingsactiviteiten en in het verleden reeds een aanvraag werd ingediend tot functiewijziging van de stal naar loods voor opslag voor aannemingsmateriaal, dient

vastgesteld dat deze aanvraag een voorwendsel is om een met de bestemming strijdig gebruik te realiseren en hierbij de voorwaarde betreffende de bouwfysische geschiktheid die geldt voor zonevreemde functiewijzigingen te omzeilen.

Op de hoorzitting licht de aanvrager de situatie uitgebreid toe en daaruit blijkt dat het eigenlijk niet om een zonevreemde activiteit gaat. De aanvrager verhuurt de site aan Kevin Picot en aan de nv Decoster. De heer Kevin Picot huurt het voorste deel van het perceel en daar bevindt zich inderdaad aannemingsmateriaal aangezien Kevin Picot aannemer is. Het achterste deel en de stal waarover hier sprake, wordt verhuurd aan de nv Decoster. En deze nv is een varkenshouder en mestverwerker. De stal zal dan ook gebruikt worden voor de opslag van landbouwmateriaal en meststof.

In dit opzicht is de aanvraag helemaal niet zonevreedmd maar zone-eigen. De aanvrager heeft echter toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies gevraagd zodat de aanvraag ook hieraan getoetst werd. Nu blijkt echter dat de aanvraag wel zone-eigen is. Aangezien dan andere regels moeten toegepast worden, is het de beste optie voor de aanvrager om een nieuwe zone-eigen aanvraag in te dienen. Op die manier kan de gemeente ook opnieuw oordelen over de aanvraag en kan zij met kennis van zaken oordelen.

Gelet op het feit dat er geen sprake is van een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie, kan geen toepassing worden gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies. Er stelt zich op dit punt een legaliteitsbelemmering."

Het ontwerp is identiek aan dat van de vorige aanvraag en voorziet in het regulariseren van de verbouwingswerken uitgevoerd aan de stal alsook bijkomende verbouwingen. De volledige dakbedekking werd verwijderd, ter hoogte van de voorgevel werden volgens het plan bestaande toestand grijze geprofileerde geïsoleerde staalplaten geplaatst. De wanden van de voorgevel werden verwijderd, er werd op verschillende plaatsen een binnenspouwblad in snelbouwsteen geplaatst. Ter hoogte van de achtergevel werd over de volledige breedte van de stal een rij grijze betonpanelen geplaatst.

Het plan ontworpen toestand behoudt de functie als stal, intern wordt een afgescheiden ruimte voorzien onderverdeeld in 6 stallen met afzonderlijke toegang. Het rechtergedeelte van de stal waar op heden de muren zijn weg genomen wordt afgewerkt met alu-plaatmateriaal, hier worden poorten geplaatst.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend, het college weigerde andermaal de vergunning.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In de beslissing van de deputatie dd. 19/01/2017 werd, naar aanleiding van het relaas tijdens de hoorzitting, gesteld dat het verhaal van de aanvrager eerder wijst op een zone-eigen aanvraag. Dit terwijl de aanvraag als een zonevreemde functiewijziging werd aangevraagd. Omdat dit een nieuw licht werpt op de aanvraag diende een nieuwe aanvraag te worden ingediend, deze ligt op heden voor.

Teneinde na te gaan of de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op (para-) agrarische activiteiten werd het advies van Duurzame Landbouwontwikkeling (ADLO) gevraagd. Het advies houdt rekening met het gegeven dat de loods wordt verhuurd aan de NV Decoster. Het advies stelt dat er geen landbouwactiviteiten aanwezig zijn op de site, de aanvraag staat in functie van het hobbymatig houden van paarden en dient dan ook te worden getoetst aan de zonevreemde wetgeving. Principieel is er geen bezwaar tegen het gebruik van de opslagloods als stal doch met voorbehoud dat dit juridisch mogelijk is. De voorziene bijkomende verharding wordt door ADLO in elk geval ongunstig geadviseerd. Deze verharding is volgens ADLO niet strikt noodzakelijk, er is reeds voldoende betonverharding aanwezig, desnoods dienen volgens ADLO de boxen anders georganiseerd.

Zoals gewezen door raadvrouw is de aanvrager een loutere patrimoniumvennootschap en de loods wordt — zoals vastgesteld door ADLO — verhuurd aan N.V. Decoster, een volwaardig agrarisch bedrijf, hetgeen trouwens door ADLO niet wordt betwist (en hetgeen ook niet voor betwisting vatbaar is gelet op de neergelegde stukken).

Teneinde het zone-eigen karakter te ondersteunen komt NV Decoster tussen in de procedure, als aanvrager. Dat er momenteel geen landbouwactiviteiten aanwezig zijn op de site, is louter en alleen te wijten aan het bekrachtigd stakingsbevel waardoor er geen enkele handeling of werk meer kan uitgevoerd worden op de site zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is bekomen.

Hieruit afleiden dat men te maken zou hebben met een "zonevreemde activiteit" en niet met een "zone-eigen activiteit", is "een brug te ver".

Van zodra de vergunning wordt bekomen, kan het gebouw worden benut conform de huurovereenkomst, meer bepaald in hoofdde voor het stallen van landbouwmateriaal in functie van mestvervoer. Terzake kan verwezen worden naar de lijst gevoegd bij de huurovereenkomst. Het betreft een stallingsplaats voor:

- Twee trekkers;*
- Drie aanhangwagens;*
- Twee mestcontainers: "01V" staat voor "tijdelijk verplaatsbare opslag";*

Verder beschikt N.V. Decoster ook over een manitou die gebruikt wordt om compost te laden bij de mestverwerker, en een landbouwtractor.

Gelet op de steeds ruimere omvang van de huidige moderne landbouwmaterialen, is de gevraagde ruimte zeker niet overgedimensioneerd (trouwens, het betreft hier een bestaande toestand want er wordt geen volume-uitbreiding gevraagd).

De mesttransport is een seizoengebonden materie. De activiteiten van de mesttransport gaan door op een site in de industriezone te Torhout, Ambachtstraat.

Gelet op het feit dat alle gebouwen aldaar zijn benut, dient NV. Decoster de genoemde materialen buiten het seizoen buiten te stallen, hetgeen uiteraard niet aangewezen is. Vandaar de huur van een bijkomende opslagplaats in functie van het mesttransport.

- Wat het zogenaamd "industriële uitzicht van het gebouw en het disproportioneel karakter hiervan" betreft, dient gewezen te worden op het feit dat het hier gaat om een van oudsher bestaande en vergunde toestand. Aan de omvang en het volume wordt niets gewijzigd. Hierboven wordt aangetoond dat dit volume noodzakelijk is voor het te bergen landbouwareaal.

Aan het uiterlijk van het gebouw wordt quasi evenmin iets gewijzigd, behoudens een aantal staldeuren die dan toch bezwaarlijk als "louter residentieel" kunnen worden gekenmerkt.

Uit dit alles moet redelijkerwijs worden besloten dat het hier gaat om een zone-eigen dossier: verbouwen van een stal die (zal) gebruikt worden door een agrariër. Aanvrager kan dan ook geen bezwaar hebben dat bij de vergunning als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de verhuring en onderverhuring enkel kan in functie tot (para-) agrarische activiteiten.

Aangezien de aanvraag als zone-eigen moet worden aanzien is de vraag of het gebouw in kwestie al dan niet als "hoofdzakelijk vergund" moet worden aanzien, dan ook niet aan de orde.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

De plaats van de aanvraag is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater wordt opgevangen in een hemelwaterput met een opvangcapaciteit van 10.000 liter met een overloop richting een infiltratievoorziening van minstens 18.720 liter en een oppervlakte van minstens 31,92 m². Redelijkerwijs moet worden besloten dat de aanvraag geen schadelijke effecten op de waterhuishouding zal teweegbrengen.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing met doorzichten naar het agrarische gebied. Van een open onaangetaast agrarisch gebied is dan ook geen sprake. Huidig project betekent dan ook geen verdere insnijding in het landschap.

De aanvraag betreft een verbouwing binnen het bestaande bouwvolume, welke aansluit op de bestaande bebouwing. Ook de voorziene verharding is vrij beperkt en is daarom ruimtelijk aanvaardbaar.

Uit dit alles moet worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegend dat aanvraag strekt tot het regulariseren van de verbouwingswerken uitgevoerd aan de stal; dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het gewestplan mits de verhuring en onderverhuring enkel gebeurt in functie tot (para-) agrarische activiteiten; dat de aanvraag onder deze voorwaarde tevens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

(...)

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door B.V.B.A. BLAUWHUIS, Proosdijstraat 1, 8020 Ruddervoorde, tegen de beslissing dd. 21/03/2017 van het college van burgemeester en schepenen te ICHTEGEM houdende weigering tot het verbouwen van een stal, gelegen Torhoutbaan 47, 8480 Ichtegem, wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend op voorwaarde dat de de verhuring en onderverhuring enkel gebeurt in functie tot (para-) agrarische activiteiten.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn 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 beroept zich op de schending van het gewestplan Diksmuide-Torhout, artikel 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), artikel

4.3.1, §1 en §2 VCRO, de materiële en formele motiveringsplicht, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij beoordeelt de verwerende partij ten onrechte de aanvraag als zone-eigen louter en alleen omdat het voorwerp van de vergunning zogenaamd verhuurd wordt aan een mestverwerkend bedrijf. Omwille van deze huurovereenkomst zou er volgens de verwerende partij een agrarische activiteit uitgeoefend worden.

Op de betrokken percelen wordt sinds geruime tijd geen agrarische activiteit uitgevoerd, de tweede tussenkomende partij is ook niet actief in de landbouw. In 2015 en 2016 is volgens de verzoekende partij wederrechtelijk overgegaan tot het desaffecteren van de varkensstal, het inrichten ervan voor de stalling van zes paarden en grondige verbouwingswerken met een industrieel karakter (opslagloods). De loods wordt sedert 1 december 2016 aan een mestverwerkend bedrijf (de nv Decoster, hierna: huurder) verhuurd wat volgens de verzoekende partij louter en alleen bedoeld is om de aanvraag een zweem van agrarische activiteit te bezorgen.

De verwerende partij verwijst naar een stakingsbevel om te verklaren waarom er heden geen landbouwactiviteiten uitgeoefend worden, maar volgens de verzoekende partij kon de loods voor het stakingsbevel reeds in gebruik genomen worden voor landbouw, wat evenwel niet gebeurde. De huurovereenkomst is pas maanden later tot stand gekomen. De eerdere aanvragen van de tweede tussenkomende partij tonen volgens de verzoekende partij aan dat zij niet de bedoeling heeft om in de varkensstal een agrarische activiteit uit te oefenen.

In agrarische gebieden zijn enkel de 'voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen' toegelaten. De aanvraag is voor de tweede tussenkomende partij geenszins 'een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw', zij is een adviesverlenend bureau. Zij is in het KBO niet ingeschreven voor de verhuring van onroerende goederen, zodat elke overeenkomst die zij desbetreffend sluit, onwettig is. Een huurovereenkomst die slaat op een activiteit die zij wettelijk niet mag uitoefenen, kan niet als basis dienen om te oordelen dat die huurovereenkomst de aanvraag zone-eigen maakt. Het feit dat de aanvraag voor een derde wel noodzakelijk zou zijn, is volgens de verzoekende partij irrelevant.

Zelfs al zou het volstaan dat de huurder een agrarische activiteit uitoefent, dan nog is deze aanvraag niet vergunbaar volgens de verzoekende partij. De huurder heeft geen vestigingseenheid op de betrokken percelen zodat zij daar ook geen activiteit kan uitoefenen.

Verder meent de verzoekende partij dat de aanvraag ook strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Zij acht het niet wenselijk dat de huurder haar landbouwactiviteit verder verspreidt. Vanuit het standpunt van een goede ruimtelijke ordening is het aangewezen dat de activiteiten geconcentreerd worden op de bedrijfssite. Indien de huurder effectief nood zou hebben aan extra opslagcapaciteit – wat niet bewezen is – dan dient zij op haar eigen bedrijfsterrein de passende bouwwerken uit te voeren. De aanvraag betreft een quasi volledige nieuwbouw zodat de huurder die inspanning ook op haar eigen bedrijfsterreinen kon gedaan hebben. De aanvraag is dus ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening, aangezien het kennelijk onredelijk is om toe te laten dat een landbouwbedrijf haar activiteiten verspreidt over een groot gebied in plaats van die activiteit te organiseren op het bedrijfsterrein zelf. Uit het dossier blijkt duidelijk dat behalve de opslag van materiaal er aan de Torhoutbaan geen eigenlijke landbouwactiviteit zal uitgeoefend worden, want dat gebeurt elders. Op de betrokken percelen is de activiteit beperkt tot het op- en afrijden van zwaar materieel louter en alleen bedoeld als stalling. Dit is volgens de verzoekende partij bedrijfseconomisch maar ook planmatig niet aangewezen.

2.

De verwerende partij wijst op het bestaan van de huurovereenkomst. Dit stuk kan niet opzij geschoven worden met de bewering dat het louter en alleen bedoeld is om de aanvraag een zweem van agrarische activiteit te bezorgen. Volgens de verwerende partij is het niet noodzakelijk dat de aanvrager zone-eigen is, doch enkel dat de beoogde bedrijfsactiviteiten zone-eigen zijn. Nergens wordt bepaald dat de exploitant van een agrarisch bedrijf de aanvrager van de vergunning moet zijn. Het is duidelijk aangetoond dat de verbouwde stal zal worden verhuurd aan een zone-eigen bedrijf. Het gebouw wordt aangewend voor de stalling van twee trekkers, drie aanhangwagens en twee mestcontainers, waardoor aangetoond wordt dat deze stalling noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

De bewering dat de aanvrager een adviesverlenend bureau is en de verhuring van onroerende goederen niet toegelaten is doet niet ter zake, de vergunningverlening staat los van het ondernemingsrecht.

In ondergeschikte orde, is het voor de verwerende partij onduidelijk welk wettelijk beletsel er zou bestaan in hoofde van de huurder om voertuigen te stallen omdat zij geen vestigingseenheid op de betrokken percelen heeft. De huurder is erkend als mestvervoerder en heeft haar maatschappelijke zetel in een buurgemeente.

Ten slotte meent zij dat de verzoekende partij haar visie op de goede ruimtelijke ordening opdringt door te stellen dat het niet wenselijk is dat de huurder haar landbouwactiviteit verspreidt, terwijl het niet de taak is van de Raad om zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

3.

De eerste tussenkomende partij verwijst naar de motivering opgenomen in haar weigeringsbeslissing van 21 maart 2017 in eerste administratieve aanleg.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de huurder een overeenkomst sluit voor het huren van een loods/stal met ingang van 1 januari 2017, terwijl deze loods niet over een dak beschikt en er een stakingsbevel op rust. Tevens staat in de overeenkomst dat de loods in perfecte staat verkeert, terwijl de loods momenteel “volledig open” staat.

Tot slot stelt zij vast dat de verwerende partij in haar beslissing geen enkele uitspraak doet over de gevraagde stallen en verharding.

4.

De tweede tussenkomende partij zet uiteen dat zij een loutere patrimoniumvennootschap is. De staking van de werken werden uitgesproken ten laste van een huurder van een andere loods op de betrokken percelen en de toenmalige eigenaars. Het stakingsbevel had evenwel betrekking op de volledige percelen. De huurder is een varkenshouder en mestverwerker, dus een volwaardig agrarisch bedrijf. De tweede tussenkomende partij verwijst naar de huurovereenkomst waarin wordt vermeld dat het verhuurde goed enkel mag aangewend worden als stalling voor zes paarden en de opslag van hooi en stro voor de zes paarden, alsook de standplaats voor landbouwmaterialen voor mesttransport. Een eerdere aanvraag tot functiewijziging voor de opslag van materiaal in de betrokken loods is irrelevant. Het was aanvankelijk de bedoeling een huurder van een andere loods op de betrokken percelen ook de loods die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing te laten gebruiken, doch hiervoor werd geen stedenbouwkundige vergunning bekomen. Voor de tweede tussenkomende partij is het duidelijk dat het voorwerp van de bestreden beslissing agrarisch is en zone-eigen aangezien het activiteiten betreft uitgaande van een agrarisch bedrijf.

Tot voor kort werd een varkensonderneming uitgebaat op de betrokken percelen. Ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing werden geen agrarische activiteiten uitgevoerd omwille van het stakingsbevel van 21 maart 2016 waarin wordt vastgesteld dat een achterliggende loods grondig verbouwd wordt door vergunningsplichtige en in uitvoering zijnde werken, meer bepaald dat een muur in de gevel wordt opgemetst en dat het dak is vervangen. Zij kon niet toelaten dat de huurder haar agrarische activiteiten zou ontplooien in een niet afgewerkte loods ten aanzien waarvan alle werken, handelingen en wijzigingen waren gestaakt. Hierdoor werd de huurovereenkomst pas op 1 december 2016 gesloten met een inwerkingtreding op 1 januari 2017.

De verzoekende partij beperkt zich volgens tweede tussenkomende partij met betrekking tot de huurovereenkomst tot blote beweringen, assumpties en stemmingmakerij welke weinig met het benaastigen van een goede ruimtelijke ordening te maken heeft. Een vergunningverlenend bestuursorgaan kan de beoordeling van een vergunningsaanvraag niet laten afhangen van loutere vermoedens.

Zij is een zuivere patrimoniumvennootschap, waarbij het maatschappelijk doel uitdrukkelijk voorziet ter beschikking stellen van gebouwen en gronden. Het feit dat de huurder geen KBO-vestiging heeft op de betrokken percelen verhindert niet dat dit bedrijf op deze percelen een gebouw kan huren in het kader van haar agrarische bedrijfsvoering. Het komt verder volgens haar meermaals voor dat de aanvrager van een bouwaanvraag in agrarisch gebied niet het bedrijf is waarvoor de bouwaanvraag wordt ingediend. Dit is volgens de tweede tussenkomende partij niet in strijd met artikel 11.4.1 en 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit.

Tenslotte bekritiseert zij het standpunt van de verzoekende partij dat de huurder haar activiteiten zou moeten concentreren op en rond haar maatschappelijke zetel. Een dergelijke redenering zou ertoe leiden dat geen enkele agrarische vennootschap nog op andere percelen dan haar maatschappelijke zetel activiteiten stedenbouwkundig vergund zou krijgen. Dit is volgens haar ook in strijd met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorafgaand aan de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 19 januari 2017 en deze weigeringsbeslissing zelf.

5.

De verzoekende partij antwoordt dat de tweede tussenkomende partij bevestigt dat er heden op de betrokken percelen geen landbouwactiviteit wordt uitgeoefend, waardoor de aanvraag zonevrije activiteiten betreft. Het feit dat er geen landbouwactiviteit uitgeoefend wordt omwille van het stakingsbevel is volgens de verzoekende partij irrelevant omdat het gaat om een regularisatieaanvraag. De verwerende partij dient te oordelen op basis van de bestaande toestand. Toen de werken een aanvang namen (en stilgelegd werden) was er van een verhuring aan een agrarisch bedrijf geen sprake.

De tweede tussenkomende partij bevestigt ook dat er zes paarden zullen gestald worden. Dit vormt evenwel geen activiteit die de huurder normaal uitoefent. Deze activiteiten beperken zich tot het houden van varkens en mestverwerking.

Op geen enkele manier wordt ook aannemelijk gemaakt dat de aanvraag een voor het bedrijf noodzakelijke constructie is, noch voor de tweede tussenkomende partij, noch voor de huurder. Toen de werkzaamheden begonnen, was er van de huurder nog geen sprake, dus zijn die werkzaamheden ook niet voor dat bedrijf bedoeld, minstens niet noodzakelijk. De noodzaak voor de huurder wordt niet bewezen. Het is wel degelijk de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan om na te gaan of het vooropgestelde gebruik ook effectief zal gebeuren. Bijna twee jaar na de huurovereenkomst heeft die huurder de gebouwen schijnbaar nog altijd niet nodig.

Tot slot benadrukt zij nog dat de regels van de Kruispuntbank Ondernemingen van openbare orde zouden zijn. De schending ervan wordt zelfs strafrechtelijk beteugeld.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in hoofddorde dat de bestreden beslissing de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied schendt. Volgens haar heeft de verwerende partij ten onrechte geoordeeld dat de aanvraag betrekking heeft op een zone-eigen activiteit, waarbij ze louter op basis van het bestaan van een huurovereenkomst met een mestverwerkend bedrijf aanneemt dat de aanvraag betrekking heeft op een agrarische activiteit.

2.

In de bestreden beslissing wordt het voorwerp van de aanvraag als volgt beschreven:

“ ...

Het ontwerp is identiek aan dat van de vorige aanvraag en voorziet in het regulariseren van de verbouwingswerken uitgevoerd aan de stal alsook bijkomende verbouwingen. De volledige dakbedekking werd verwijderd, ter hoogte van de voorgevel werden volgens het plan bestaande toestand grijze geprofileerde geïsoleerde staalplaten geplaatst. De wanden van de voorgevel werden verwijderd, er werd op verschillende plaatsen een binnenspouwblad in snelbouwsteen geplaatst. Ter hoogte van de achtergevel werd over de volledige breedte van de stal een rij grijze betonpanelen geplaatst.

Het plan ontworpen toestand behoudt de functie als stal, intern wordt een afgescheiden ruimte voorzien onderverdeeld in 6 stallen met afzonderlijke toegang. Het rechtergedeelte van de stal waar op heden de muren zijn weg genomen wordt afgewerkt met alu-plaatmateriaal, hier worden poorten geplaatst.

...”

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving adviseert op 14 februari 2017 gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig en gedeeltelijk ongunstig:

“ ...

Concreet wenst de aanvrager de regularisatie van een verbouwing van een stal aan te vragen. Deze stal bevindt zich achteraan de site en wordt door Blauwhuis BVBA (Peter Decoster) verhuurd aan Decoster NV, vertegenwoordigd door Geertrui Decoster. In een voorgaand dossier werd een functiewijziging van 2 gebouwen naar opslagloods aangevraagd, en dit in kader van het aannemersbedrijf van dhr. Peter Decoster. Blijkbaar heeft hij een van deze loodsen nu verder verhuurd, en werden reeds een aantal werken uitgevoerd om 6 paardenboxen te installeren in het gebouw : de dakbedekking werd deels verwijderd en deels al vervangen, in de achtergevel werden grijze betonpanelen en in de voorgevel wanden verwijderd. De voorgevel kreeg een nieuw binnenspouwblad in snelbouwsteen. Er wordt ook bijkomende betonverharding aangelegd.

Er zijn geen landbouwactiviteiten aanwezig op deze site, het gevraagde staat in het teken van het hobbymatig houden van paarden. Bijgevolg dient de aanvraag afgewogen te worden op basis van de normen van de zonevreemde wetgeving. Op zich heeft het Departement Landbouw en Visserij geen bezwaar tegen het stallen van een 6-tal paarden in een voormalig landbouwgebouw. Het is echter aan de vergunningsverlenende overheid om na te gaan of een nieuwe functiewijziging van opslagloods naar stal wel mogelijk is. Dit deel van de aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

In kader van zonevreemde activiteiten kunnen geen bijkomende constructies gebouwd worden, en kunnen ook geen bijkomende verhardingen aangelegd worden, tenzij deze

strikt noodzakelijk zijn. Het Departement Landbouw en Visserij brengt dan ook een ongunstig advies uit voor de aanleg van bijkomende verharding zoals hier voorzien; deze verharding kan niet aanzien worden als strikt noodzakelijk. Er is reeds voldoende betonverharding aanwezig, desnoods moeten de stallen/boxen anders georganiseerd worden zodat er geen bijkomende verharding aangelegd moet worden. Dit deel van de aanvraag wordt in elk geval ongunstig geadviseerd.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Teneinde na te gaan of de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op (para-) agrarische activiteiten werd het advies van Duurzame Landbouwontwikkeling gevraagd. Het advies houdt rekening met het gegeven dat de loods wordt verhuurd aan de NV Decoster. Het advies stelt duidelijk dat er geen sprake is van een zone-eigenactiviteit en de aanvraag moet getoetst worden aan de zonevreemde basisrechten. Gelet op de afschaffing van de omzendbrief voor het stallen van weidedieren is er geen juridische basis meer voor het hobbymatig houden van dieren.

Derhalve is er nog steeds geen juridische grond om de vergunning te verlenen.

...”

In de nota neergelegd op de hoorzitting van 6 juni 2017 wordt het volgende vermeld door de tweede tussenkomende partij:

“ ...

- Met betrekking tot de stallen:

Het gebouw heeft voorheen, en tot voor kort (...), steeds dienst gedaan als (varkens-)stal en opslag landbouwmateriaal zodat er geen sprake is van enige "functiewijziging", laat staan van enige "vergunningsplichtige functiewijziging".

Evidenterwijze kunnen in een stal ook paarden of andere dieren worden ondergebracht, hetwelk nog steeds bestemmingsconform blijft.

De Omzendbrief inzake stallingen voor weidedieren, die is afgeschaft, is hier niet van toepassing (in essentie bedoeld voor het oprichten van een stal voor een particulier die enkele dieren houdt, hetzij bij zijn woning, hetzij op geïsoleerde weiden (tijdelijke stalling)); het betreft hier een zone-eigen activiteit en functie.

Noot:

Het advies van de Afdeling Land is gebaseerd op een niet-correcte feitelijke interpretatie:

· Afdeling Land stelt vast dat de loods wordt verhuurd aan N.V. Decoster, zonder betwisting een volwaardig agrarisch bedrijf (ook niet betwist door de Afdeling Land);

· In de toegevoegde huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk gesteld voor welke doeleinden de loods ENKEL mag worden gebruikt: stalling 6 paarden alsook standplaats voor landbouwmaterialen voor mesttransport.

· Het gaat hier bijgevolg niet "zomaar" om hobbymatig houden van paarden, maar in hoofdde stalling voor landbouwmaterialen in het kader van een volwaardige landbouwuitbating.

· Dat een landbouwer zijn paarden mag onderbrengen in zijn landbouwgebouwen (zonder dat daartoe enige functiewijziging noodzakelijk is) is de evidentie zelf. Trouwens, gelet op de respectievelijke oppervlaktes, zijn de stallen louter ondergeschikt aan de opslagcapaciteit van landbouwmateriaal.

...”

De verwerende partij beoordeelt de aanvraag als volgt:

“ ...

Teneinde na te gaan of de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op (para-) agrarische activiteiten werd het advies van Duurzame Landbouwontwikkeling (ADLO) gevraagd. Het advies houdt rekening met het gegeven dat de loods wordt verhuurd aan de NV Decoster. Het advies stelt dat er geen landbouwactiviteiten aanwezig zijn op de site, de aanvraag staat in functie van het hobbymatig houden van paarden en dient dan ook te worden getoetst aan de zonevreemde wetgeving. Principieel is er geen bezwaar tegen het gebruik van de opslagloods als stal doch met voorbehoud dat dit juridisch mogelijk is. De voorziene bijkomende verharding wordt door ADLO in elk geval ongunstig geadviseerd. Deze verharding is volgens ADLO niet strikt noodzakelijk, er is reeds voldoende betonverharding aanwezig, desnoods dienen volgens ADLO de boxen anders georganiseerd.

(...)

Aan het uiterlijk van het gebouw wordt quasi evenmin iets gewijzigd, behoudens een aantal staldeuren die dan toch bezwaarlijk als "louter residentieel" kunnen worden gekenmerkt. Uit dit alles moet redelijkerwijs worden besloten dat het hier gaat om een zone-eigen dossier: verbouwen van een stal die (zal) gebruikt worden door een agrariër. Aanvrager kan dan ook geen bezwaar hebben dat bij de vergunning als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de verhuring en onderverhuring enkel kan in functie tot (para-) agrarische activiteiten.

Aangezien de aanvraag als zone-eigen moet worden aanzien is de vraag of het gebouw in kwestie al dan niet als "hoofdzakelijk vergund" moet worden aanzien, dan ook niet aan de orde.

(...)

5D CONCLUSIE

Overwegend dat aanvraag strekt tot het regulariseren van de verbouwingswerken uitgevoerd aan de stal; dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het gewestplan mits de verhuring en onderverhuring enkel gebeurt in functie tot (para-) agrarische activiteiten; dat de aanvraag onder deze voorwaarde tevens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

(...)

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door B.V.B.A. BLAUWHUIS, Proosdijstraat 1, 8020 Ruddervoorde, tegen de beslissing dd. 21/03/2017 van het college van burgemeester en schepenen te ICHTEGEM houdende weigering tot het verbouwen van een stal, gelegen Torhoutbaan 47, 8480 Ichtegem, wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend op voorwaarde dat de verhuring en onderverhuring enkel gebeurt in functie tot (para-) agrarische activiteiten.

...”

3.

De betrokken percelen zijn het voorwerp geweest van een aantal vergunningsbeslissingen. De laatste stedenbouwkundige vergunningen die werden verleend hebben betrekking op het bouwen van een kalverenstal en het uitbreiden van een bestaande stal (respectievelijk 15 oktober 1979 en 6 augustus 1987). Verder wordt door de tweede tussenkomende partij bevestigd dat tot voor kort varkens werden gehouden in het gebouw.

In de bestreden beslissing wordt expliciet verwezen naar de huurovereenkomst tussen de tweede tussenkomende partij en de huurder, waarin wordt gestipuleerd dat het verhuurde goed enkel mag aangewend worden als stalling voor zes paarden en de opslag van hooi en stro voor de zes paarden, alsook als standplaats voor landbouwmaterialen voor mesttransport.

4.

Klaarblijkelijk gaat de verwerende partij ervan uit dat het houden van de paarden een (para-) agrarische activiteit betreft, minstens dat deze zes stallingen reeds vergund werden door voorgaande vergunningen als stal voor het houden van veeteelt.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt over de agrarische gebieden onder meer:

“ ...

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.

...”

Artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit luidt:

“ ...

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

...”

Uit het samengaan van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevol agrarisch gebied op grond van een tweevoudig criterium getoetst moet worden: 1) een planologisch, dat veronderstelt dat de overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming van agrarisch gebied en 2) een esthetisch, dat inhoudt dat de werken in overeenstemming gebracht moeten kunnen worden met de eisen ter vrijwaring van het landschap. Een stedenbouwkundige vergunning kan maar worden verleend als de aanvraag zowel overeenstemt met de bestemming van agrarisch gebied, als voldoet aan de eisen ter vrijwaring van de schoonheidswaarde van het landschap. Wanneer de aanvraag aan een van beide toetsingscriteria niet voldoet, moet de vergunning worden geweigerd.

Voor de toepassing van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit moet het vergunningverlenend bestuur aan de hand van de voorgelegde stukken nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of er in redelijkheid aangenomen kan worden dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben.

De aanvrager stelt in haar nota neergelegd ten tijde van de hoorzitting over de paardenstallen dat het hier niet "zomaar" gaat om hobbymatig houden van paarden, maar dat het in hoofdorde een stalling voor landbouwmaterialen in het kader van een volwaardige landbouwuitbating betreft, waarbij zij dus minstens impliciet erkent dat het tevens gaat om het hobbymatig houden van paarden.

De aanvraag voor de zes paardenstallen blijkt niet ingediend ten behoeve van een beroepsmatig uitgebaat agrarisch of para-agrarisch bedrijf, maar heeft een hobbymatig karakter. In hun ongunstige adviezen hebben het departement Landbouw en Visserij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aandacht op die planologische strijdigheid gevestigd.

De verwerende partij heeft deze planologische strijdigheid eenvoudigweg niet beoordeeld, wat een manifeste schending van de motiveringsplicht inhoudt. Door geen enkele partij wordt ook aannemelijk gemaakt dat het hobbymatig houden van paarden ondergeschikt zou zijn aan de stalling voor landbouwmaterialen, te meer daar de staldeuren voor de paardenstallingen reeds werden uitgevoerd voor het ondertekenen van de huurovereenkomst.

Uit de weigeringsbeslissing van 19 januari 2017 kan niet worden afgeleid dat de verwerende partij toen oordeelde dat de toenmalige aanvraag een zone-eigen activiteit zou betreffen. De beoordeling in die beslissing van 19 januari 2017 is beperkt tot de vaststelling dat de aanvrager stelt dat het een zone-eigen activiteit is, terwijl de aanvraag is ingediend voor een zonevreemde activiteit.

De verwerende partij heeft bovendien als voorwaarde opgelegd dat de verhuring en onderverhuring enkel gebeurt in functie tot (para-)agrarische activiteiten. Deze voorwaarde is strijdig met de goedgekeurde plannen waarbij zes paardenstallen worden voorzien. Het wordt zoals reeds vermeld niet betwist dat deze stallingen het hobbymatig houden van paarden betreffen.

De aanvraag is dan ook minstens gedeeltelijk bedoeld voor een hobbyactiviteit die los staat van enige agrarische of para-agrarische activiteit.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

V. KOSTEN

Artikel 33 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad de kosten van het beroep ten laste legt van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

In toepassing van artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de Raad op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld.

De verzoekende partij verzoekt een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen van 700 euro, ten laste van de verwerende partij.

Gelet op de onder titel IV gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van bvba BLAUWHUIS is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 juli 2017, waarbij aan de tweede tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een stal op de percelen gelegen te 8480 Ichtegem, Torhoutbaan 47, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nrs. 0582E en 0584F.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomst, ten laste van de respectievelijke tussenkomende partijen.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO