

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0208 van 7 mei 2013
in de zaak 1112/0191/A/2/0159

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan CLAES
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 8 september 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 27 juni 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een schuur naar verwarmde ruimte voor ijssalon met koeling en het regulariseren van het uitbreiden van de schuur.

Het betreft de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 mei 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en de tussenkomenende partij zijn schriftelijk verschenen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw [REDACTED] vraagt met een op 8 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 januari 2012 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Met een vergunning van 28 juli 2003 wordt toestemming verkregen om de bestemming van een bij een bestaand landbouwbedrijf (melkvee/legkippen) horende schuur te wijzigen tot 3 studio's in functie van hoevetoerisme. Op 4 augustus 2008 wordt nog vergunning verkregen voor 3 extra studio's voor hoevetoerisme, ondergebracht in de zolder van de bedrijfswoning.

Op 9 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van 2x aanbouw aan bestaande schuur + verbouwing voor verwarmde ruimte ijssalon + koeling”*. Deze aanvraag betreft het ten opzichte van vermelde schuur achtergelegen gebouw.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’ gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 maart 2011 tot en met 21 april 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad Hoogstraten brengt op 28 februari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 25 maart 2011 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, brengt op 4 april 2011 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 9 juni 2011 een gunstig advies voor het verbouwen van de schuur met inrichting van de verkoopsruimte voor ijs, en een ongunstig advies voor het verbouwen van de schuur tot nieuw verwarmde verbruiksruimte en de nieuwe koeling en de regularisatie van aanbouw 1 (wc en zitruimte) en de regularisatie van aanbouw 2 (berging, verwerkingsruimte en winkel).

Hoewel de stad Hoogstraten ontvoogd is, brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 10 juni 2011 een ongunstig advies uit met als motivering:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

...

Overeenstemming met dit plan

*De aanvraag is **principeel in strijd** met het geldende plan, zoals hoger omschreven.*

De beperkte, ambachtelijke verwerking en kleinschalige verhandeling van de afgewerkte (melk)producten kan principeel aanvaard worden wanneer de handel zich beperkt tot de eigen productie. Echter diende deze functie voorzien te worden in de bestaande stalling, uitbreiding in functie van deze verwerking en handel wordt niet toegestaan. De verbouwing kan niet gezien worden als agrarische of para-agrarische activiteit.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

In toepassing van artikel 4.4.23. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is er geen uitbreidingsmogelijkheid voorzien voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de stalling met uitbreiding voor een van de gevraagde functies, nl. regularisatie in functie van verwerking en verhandeling van afgeleide producten, noch voor het verbruiken ervan.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In toepassing van artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex moet de overeenstemming van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

....

** De beperkte, ambachtelijke verwerking en kleinschalige verhandeling van de afgewerkte (melk)producten kan principieel aanvaard worden wanneer de handel zich beperkt tot de eigen productie. Echter dient deze functie voorzien te worden in de bestaande stalling, uitbreiding in functie van deze verwerking en handel wordt niet toegestaan. Concreet betekent dit dat zowel de fysieke uitbreiding van de stal als de functie, verwerking en winkelruimte, niet geregulariseerd kunnen worden.*

**De verbouwing van de bestaande stalling tot verwarmde verbruiksruimte kan niet gezien worden als agrarisch of para-agrarische activiteit.*

**De reeds bestaande en beoogde activiteiten in hun geheel, Toeristische logies, conferentiezaal en ontspanningsruimte, met verwerking en verhandeling van afgeleide producten, alsook het verbruiken ervan op een aanzienlijk grote oppervlakte, kan niet meer gezien worden als aanvullende en ondergeschikte activiteit van het oorspronkelijk melkveebedrijf, het overschrijdt het agrarisch karakter van het perceel.*

ALGEMENE CONCLUSIE

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

BESCHIKKEND GEDEELTE

Ongunstig voor het verbouwen van een stal tot verwarmde ruimte voor ijssalon en het regulariseren van de uitbreiding van een stal in functie van de verwerking en handel van melkproducten.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten verleent op 27 juni 2011 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij en overweegt hierbij:

“ ...

BEOORDELINGSGRONDEN

...

2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in deel 1 van dit verslag vermeld K.B. van 28 december en omzendbrief van 08 juli 1997, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen).

...

3. Decretale beoordelingselementen:

Aandachtspunten en criteria betrekking hebbende op:

➤ De functionele inpasbaarheid:

Functioneel passen de gevraagde bouwwerken in de omgeving enkel voor wat betreft de verkoopruimte voor ijs.

De bedrijfsactiviteiten worden gecombineerd met hoefvetoerisme en ijsverwerking met gebruik van eigen geproduceerde melk. De verkoop van

eigen producten kan gecombineerd worden met de bestaande landbouwactiviteiten.

➤ *De mobiliteitsimpact:*

Door de aanvraag wordt de mobiliteit niet in het gedrang gebracht.

➤ *De schaal:*

De ruimte van de verkoopsruimte voor ij is in functie van de grootte van het bedrijf en wordt ingericht binnen een bestaand gebouw. Deze is qua grootte stedenbouwkundig aanvaardbaar.

➤ *Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid:*

De aanvraag heeft geen invloed op ruimtegebruik en bouwdichtheid. De ruimtelijke impact is minimaal : het bestaande volume blijft behouden voor wat betreft de in te richten verkoopsruimte voor ijs. De aanbouwen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

...

Beoordeling:

Art. 4.4.9. VCRO voorziet in de mogelijkheid om bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in een gebied waarvoor het gewestplan geldt, af te wijken van de bestemmingsvoorschriften indien het aangevraagde vergund kan worden op grond van de typevoorschriften. De typevoorschriften voor landbouw voorzien in de mogelijkheid om ook andere dan puur landbouwactiviteiten in de eigenlijke zin van het woord te vergunnen, waaronder o.a. de verkoop van eigen landbouwproducten, voor zover die activiteiten een integrerend deel uitmaken van het bedrijf.

➤ *Het betreft een volwaardig landbouwbedrijf (45 melkkoeien, 60.000 legkippen) met bijkomend hoevetoerisme en ijsverwerking met gebruik van eigen geproduceerd melk.*

De rechtstreekse verkoop van ijs is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Art. 4.4.23. VCRO voorziet in de mogelijkheid tot zonevreemde functiewijzigingen, waarbij vooreerst een aantal voorwaarden moeten vervuld zijn. Vervolgens zijn zonevreemde functiewijzigingen opgenomen in en onder voorwaarden voorzien in het besluit van 28 november 2003.

Art. 4.4.23. bepaalt het volgende:

...

Wat is de definitie van “Hoofdzakelijk vergund” volgens Art. 4.1.1. – 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Hoofdzakelijk vergund:

...

➤ *Volgens de kadastrale legger, werd de hoeve (hoevegebouw en schuur) opgericht in 1943.*

Voor het hoevegebouw werd op 28/07/2003 en 04/08/2008 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het inrichten van 6 studio's voor hoevetoerisme. Op 15/06/2009 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het woonhuis.

Uit de bijgevoegde foto's blijkt eveneens dat het hoevegebouw en schuur niet verkrot zijn.

De gebouwen zijn gelegen in agrarisch gebied.

De aanvraag voldoet bijgevolg aan bovengenoemde bepalingen van art. 4.4.23. 1° a, b en d.

- De bestaande schuur met inbegrip van de 2 te regulariseren aanbouwen zijn ook hoofdzakelijk vergund. De aanvraag voldoet bijgevolg aan de gestelde voorwaarde zoals opgenomen in art. 4.4.23., 1°, c.

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

Art. 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, voorziet in de mogelijkheid om het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie landbouw in de ruime zin geheel of gedeeltelijk te wijzigen, voor zover aan de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;

- De gebouwen zijn gelegen in agrarisch gebied.
De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarde.

2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan: een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt ondermeer landbouwactiviteiten of aan landbouw verwante activiteiten uitoefenen telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie. De volledige oppervlakte die door de eventuele ondergeschikte functie in beslag zal worden genomen, is ten hoogste gelijk aan 100m².

- De aangevraagde functiewijziging betreft het inrichten van een verwarmde verbruiksruimte met nieuwe koeling hetgeen in overeenstemming is met de toelaatbare functiewijzigingen zoals voorzien in het besluit van 28/11/2003.

De bouwwerken zijn naar functie (gedeeltelijk), vormgeving en materiaalkeuze aanvaardbaar, ze vormen een compact geheel met de bestaande bedrijfsgebouwen en met de bestaande logies.

Gezien de aanwezige structuren, het ongewijzigd uitzicht en gebruik van het terrein, kan gesteld worden dat de werken een beperkte impact hebben op de omgeving en stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn voor wat betreft het verbouwen van de schuur met de inrichting van de verkoopsruimte voor ijs.

De werken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar voor wat betreft het verbouwen van de schuur tot nieuw verwarmde verbruiksruimte en de nieuwe koeling en de regularisatie van aanbouw 1 (wc, zitruimte), en de regularisatie van aanbouw 2 (berging, verwerkingsruimte, winkel).

De te regulariseren aanbouwen sluiten aan en zijn voorzien in functie van de verbruiksruimte.

CONCLUSIE:

De aanvraag wordt gunstig geëvalueerd mede gelet op het advies van Landbouw en Visserij d.d. 04 april 2011.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 22 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 augustus 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

Overeenstemming:

- Gewestplan: *niet*
- Vlaamse codex: *niet*
- Uitvoeringsbesluiten: *niet*
- Sectorwetgeving: *voorwaardelijk*

Toelichting:

- *Strijdig met gewestplan: het volwaardig landbouwbedrijf kan als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden. De gevraagde functies worden gedeeltelijk voorzien in een bestaande schuur. De schuur werd uitgebreid voor de nieuwe functie. De uitbreidingswerken werden reeds uitgevoerd. De gevraagde uitbreidingen, nl. het verwerken, het verkopen en verbruiken van ijs, staan niet i.f.v. de agrarische activiteiten van het landbouwbedrijf. De functie kan ook niet beschouwd worden als para-agrarisch. Het betreft een zonevreedde functiewijziging.*
- *Strijdig met art. 4.4.23 VCRO: dit art. laat een afwijkingsmogelijkheid toe van de bestemmingsvoorschriften ifv zonevreedde functiewijzigingen voor zover voldaan is aan enkele voorwaarden. Het gebouwencomplex bestaat, is niet verkrot en hoofdzakelijk vergund en niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Er dient voldaan te worden aan BVR 28/11/2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen.*
- *Strijdig met art. 9 BVR 28/11/2003: dit besluit stelt dat vergunning kan worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw in de ruime zin” indien het gelegen is in het agrarisch gebied en het een aan de landbouw verwante activiteit betreft als nevenfunctie, maar deze functie dient beperkt te blijven tot max. 100m² in oppervlakte. Het betreft hier een nevenfunctie, maar de ingenomen oppervlakte overschrijdt ruim de maximale oppervlakte. De gemeente gaat hieraan voorbij.*
- *Art. 4.4.9 VCRO laat ook een afwijkingsmogelijkheid toe van de bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg indien het gevraagde kan worden vergund op basis van de voor de vergelijkbare (sub)categorie van gebiedsaanduiding bepaalde standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage bij BVR 11/04/2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en inhoud van de RUP's. De typebepalingen voor landbouw stellen dat het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op een kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een max. van 100m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie. Tevens dient de functie in bestaande gebouwen voorzien te worden die hiervoor bouwfysisch geschikt zijn. Gezien de aanvraag meer dan 100m² beslaat en een gedeelte van de functie in een nieuwe uitbreiding wordt voorzien is de aanvraag ook hier niet mee in overeenstemming en kan de afwijking niet worden toegestaan.*

Daarenboven zijn er op het landbouwbedrijf reeds nevenfuncties aanwezig die een aanzienlijke oppervlakte innemen. Er zijn 6 logies voor hoevetoerisme en er is een conferentieruimte.

...

9. GOEDE RO: *niet OK*

Toelichting:

- *Een beperkte nevenfunctie voor verwerken en verkopen van ijs is aanvaardbaar bij een volwaardig landbouwbedrijf. Echter beslaat de functie hier een te grote oppervlakte en kan niet meer gesproken worden van een nevenfunctie. Daarenboven wordt reeds een aanzienlijke oppervlakte ingenomen voor de nevenfuncties logies voor hoevetoerisme en een conferentieruimte met ontspanningsruimte.*
- *Ook werd er bijkomende ruimte voorzien buiten de bestaande bedrijfsgebouwen. Het is niet wenselijk om nieuwe constructies te voorzien die niet in functie staan van de agrarische activiteiten, maar deze te huisvesten in bestaande gebouwen. De bestaande schuur had reeds aanzienlijke afmetingen, zodat een uitbreiding hier niet noodzakelijk kan worden geacht.*
- *De nieuwe functie zal verkeer negeren. Door de verbruiksruimte, winkel, logies en conferentie ruimte zullen er heel wat klanten gelijktijdig op het terrein aanwezig kunnen blijven. Er is niets voorzien om de wagens hiervan op te vangen. De aanvraag overschrijdt de draagkracht van het perceel.*

...”

Na de hoorzitting van 5 september 2011 beslist de verwerende partij op 8 september 2011 om het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij:

“ ...

9. Beoordeling:

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Het betreft een volwaardig landbouwbedrijf dat als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden. De gevraagde functies worden gedeeltelijk voorzien in een bestaande schuur. De schuur werd uitgebreid voor de nieuwe functie. De uitbreidingswerken werden reeds uitgevoerd.

De gevraagde uitbreidingen, namelijk het verwerken, verkopen en verbruiken van ijs, staan niet in functie van de agrarische activiteiten van het landbouwbedrijf. De functie kan ook niet beschouwd worden als para-agrarische. Het betreft een zonevreemde functiewijziging.

Art. 4.4.23 VCRO laat een afwijkingsmogelijkheid toe van de bestemmingsvoorschriften ivm zonevreemde functiewijzigingen voor zover voldaan is aan enkele voorwaarden. Het gebouwencomplex bestaat, is niet verkrot en hoofdzakelijk vergund en niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Er dient voldaan te worden aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Art. 9 van dit besluit stelt dat vergunning kan worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de

hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin" indien het gelegen is in het agrarisch gebied en het een aan de landbouw verwante activiteit betreft als nevenfunctie, maar deze functie dient beperkt te blijven tot max. 100m² in oppervlakte.

De zitruimte van het ijssalon beslaat niet meer dan 100m² volgens de aanvrager, de rest is productieruimte. Het sanitaire blok is ook bedoeld voor het personeel en niet enkel voor klanten.

De gebouwen zijn hoofdzakelijk vergund, niet verkrot en niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Er wordt aldus voldaan aan de voorwaarden van art. 4.4.23 VCRO.

Art. 4.4.9 VCRO laat ook een afwijkmogelijkheid toe van de bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg indien het gevraagde kan worden vergund op basis van de voor de vergelijkbare (sub)categorie van gebiedsaanduiding bepaalde standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage bij het Besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De typebepalingen voor landbouw stellen dat het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op een kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een max. van 100m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie. Tevens dient de functie in bestaande gebouwen voorzien te worden die hiervoor bouwfysisch geschikt zijn.

Zoals hoger gesteld beslaat de functie slechts 100m² en is ze aanzienlijk kleiner dan de hoofdfunctie landbouw. De functie werd hoofdzakelijk voorzien in een oude leegstaande schuur die hiervoor bouwfysisch geschikt was.

...

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Een beperkte nevenfunctie voor het verwerken en verkopen van ijs is aanvaardbaar bij een volwaardig landbouwbedrijf. Landbouw is en blijft de hoofdactiviteit.

De gebouwen die veranderen van functie zijn niet geschikt meer als landbouwgebouw en zouden anders gewoon leeg blijven staan. Het betreft volgens de aanvrager slechts 5% van de gebouwen.

De gebouwen vormen een compact geheel met de bestaande bedrijfsgebouwen en sluiten er qua vormgeving en materiaalgebruik bij aan. De boerderij sluit ruimtelijk ook aan bij een bedrijven- en woonzone.

Gezien de functie beperkt blijft in oppervlakte wordt de impact ervan ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De aanvraag brengt de goede aanleg van plaats niet in het gedrang.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De afwijkmogelijkheden van art. 4.4.23 VCRO en art. 4.4.9 kunnen worden toegepast.

De voorwaarden uit het advies van de brandweer en VMM dienen strikt nageleefd te worden, alsook de voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 juni 2011.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 5 oktober 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 9 november 2011, is dus tijdig.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikte op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, in de versie zoals het bestond ten tijde van het indienen van het inleidend verzoekschrift, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet enkel van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad de vordering tot vernietiging in te leiden.

Het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de VCRO inzake de beroepsmogelijkheden (hierna genoemd het decreet van 18 november 2011), heeft geen invloed op de hangende gedingen.

Het decreet van 18 november 2011 kent immers de beslissingsbevoegdheid voor het instellen van het jurisdictioneel beroep bij de Raad toe aan de leidend ambtenaar en treedt in werking op 29 december 2011. Voor alle vóór 29 december 2011 ingestelde jurisdictionele beroepen bij de Raad, blijven de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren hun belang en hun hoedanigheid behouden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), in combinatie met artikel 4.4.23 VCRO, artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 en van artikel 4.4.9 VCRO, van de materiële motiveringsplicht, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (formele motiveringswet) en het beginsel van de aanwezigheid van de rechtens vereiste feitelijke grondslag, van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel (zoals wordt bepaald in artikel 4.7.21, §1 VCRO) en van artikel 4.7.23 VCRO.

Met betrekking tot het onderdeel inzake de schending van de artikelen 4.4.23 en 4.4.9 VCRO, in combinatie met artikel 9 van vermeld uitvoeringsbesluit van 28 november 2003 tot vaststelling

van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, stelt de verzoekende partij dat de regularisatie van aanbouw 1 (wc en zitruimte) en aanbouw 2 (berging, verwerkingsruimte en winkelruimte) onaanvaardbaar is. De totale oppervlakte van 440 m² en de functie ervan (verwerking van melk tot ijs en verhandelen/gebruik daarvan) maken dat er geen sprake meer is van een 'nevenfunctie'. Bij toepassing van dat artikel 9, 2°, is er immers sprake van een 'ondergeschikte functie' indien de daarvoor ingenomen oppervlakte ten hoogste gelijk is aan 100 m².

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

De tussenkomenende partij voert aan dat de aanvraag een andere terminologie heeft dan deze die gebruikt wordt in de bestreden beslissing, met een verkeerd beeld tot gevolg. Volgens haar is de 'zitruimte' uit de bestreden beslissing de verwarmde 'verbruiksruimte' in de schuur en niet de zitruimte in de gerenoveerde ruimte naast het sanitaire blok. Bovendien stelt zij dat deze verbruiksruimte een oppervlakte heeft van 100m² zodat *'aan alle noodzakelijke voorwaarden terzake is voldaan'*. De aanbouwen zijn volgens haar ook geen uitbreidingen, doch renovaties van ruimten die reeds aanwezig waren vóór de inwerkingtreding van het gewestplan.

In haar toelichtende nota handhaaft de verzoekende partij haar ingenomen standpunten.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tot de vaststelling dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan, zijnde agrarische gebied. Zij stelt dat 'het verwerken, verkopen en verbruiken van ijs' niet in functie staan van de agrarische activiteiten van het landbouwbedrijf en dat het aangevraagde dan ook moet beschouwd worden als een functiewijziging.

Uit de plangegevens en de overige documenten van de aanvraag, respectievelijk de vergelijking met de plangegevens van de stedenbouwkundige vergunning van 4 augustus 2008 voor 3 extra studio's voor hoevetoerisme in de zolder van de bedrijfswoning, blijkt echter duidelijk dat de aanvraag ook de regularisatie beoogt van enerzijds 2 aanbouwen (de tussenkomenende partij noemt het renovaties, maar toont dit verder niet aan) (aangebouw 1 = wc en zitruimte, aanbouw 2 = berging, verwerkingsruimte en winkelruimte) en, anderzijds, van het verbouwen van een met die aanbouwen in verbinding staande schuur tot nieuwe verwarmde verbruiksruimte met koeling en verkoopsruimte ijs.

De aanvraag betreft dus overduidelijk een combinatie van (de regularisatie van) uitbreidingswerken en een functiewijziging, dit in het kader van het verwerken, het verkopen en verbruiken van ijs.

De conclusie van de bestreden beslissing dat *'deze uitbreidingen, namelijk het verwerken, verkopen en verbruiken van ijs, staan niet in functie van de agrarische activiteiten van het landbouwbedrijf. De functie kan ook niet beschouwd worden als para-agrarisch'*, kan door de tussenkomenende partij, gelet op haar berusting in de verkregen vergunning, niet meer betwist worden.

De beoogde functie met de daarmee gepaard gaande werken stemt immers niet meer overeen met de behoeften van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf, in de zin van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De ambachtelijke fabricage van roomijs op basis van melkproducten en een consumptiezaal en winkelruimte zijn geen agrarische of para-

agrarische activiteit, en dus afwijkend van de bestemming agrarisch gebied volgens het gewestplan.

2.

Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, onder bepaalde voorwaarden mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften. Het moet gaan om een bestaand, niet verkrot, hoofdzakelijk vergund gebouw dat niet gelegen is ruimtelijk kwetsbaar gebied of in recreatiegebied, en de functiewijziging moet voorkomen op een lijst die door de Vlaamse regering werd vastgesteld bij besluit van 28 november 2003.

Artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie landbouw in de ruime zin, indien het gelegen is in een agrarisch gebied en het een aan de landbouw verwante activiteit betreft als nevenfunctie. De volledige vloeroppervlakte die door deze nevenfunctie in beslag wordt genomen, dient evenwel beperkt te blijven tot maximum 100m² en dit zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen.

3.

Los van de vraag of de aanvraag voldoet aan alle voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003, stelt de Raad vast dat de vloeroppervlakte van de aanvraag groter is dan 100m².

In tegenstelling tot wat de verwerende partij en de tussenkomende partij lijken te beweren, dient – bij toepassing van artikel 9, laatste lid, van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 – de gehele oppervlakte van de bestaande schuur en van de twee aanbouwen in aanmerking te worden genomen voor het berekenen van de vloeroppervlakte: zij staan immers volledig in functie van het verwerken tot, verkopen en consumeren van ijs. De nieuwe functie kan immers niet uitsluitend uitgeoefend worden in de ‘verbruikersruimte’ of consumptiezaal, maar zowel de productieruimte en de verkoopsruimte dient tot deze functie gerekend te worden.

De verwerende partij schendt in de bestreden beslissing dus de bepalingen van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 23 november 2003.

4.

De Raad stelt verder vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ook overweegt dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 4.4.9 VCRO. Dit artikel aanvaardt afwijkingen van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan indien de aanvraag vergund kan worden op grond van de voor de vergelijkbare categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding bepaalde standaardtypebepalingen, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De standaardtypebepalingen voor landbouw stellen dat het wijzigen van de bestaande agrarische bebouwing toegelaten kan worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op een kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie. Tevens dient de functie in bestaande gebouwen voorzien te worden die hiervoor bouwfysisch geschikt zijn.

Gelet op het oordeel van de Raad dat de maximale toegelaten oppervlakte van 100m² wordt overschreden, dient vastgesteld dat de bestreden beslissing onterecht de afwijkingsmogelijkheid uit artikel 4.4.9 VCRO toepast. Gelet op de uitgevoerde werkzaamheden kan tevens de vraag gesteld worden naar het bouwfysisch geschikt zijn van de locatie.

Het enige middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2011, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een schuur naar verwarmde ruimte voor ijssalon met koeling en het regulariseren van het uitbreiden van de schuur op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS