

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0182
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0501-A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het departement RUIJTE VLAANDEREN vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de bvba COCQUYT vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint- Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 20 september 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarde voor het wijzigen van de bestemming van landbouw naar bedrijvigheid op de percelen gelegen te 9080 Beervelde (Lochristi), Toleindestraat 115, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 371A, 371B en 416M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 19 februari 2018 toe in de debatten.

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

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 juli 2018.

Advocaat Klaas DE PAUW, *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE, voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Deira DE RIJCKE, *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE, voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 20 april 1993 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bergplaats voor landbouwvoertuigen. Deze vergunning betreft het zuidelijk deel van de loodsen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Op 3 mei 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi aan de heer Antoine COCQUYT een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een aan die bergplaats gekoppelde opslagruimte voor land- en tuinbouwproducten onder de expliciete voorwaarden *‘dat de nieuwe constructie alleen (kan) aangewend worden in functie van de landbouwactiviteit’* en *‘dat aan de rechtse zijde van de loods het bestaande groenscherm dient doorgetrokken te worden’*. Deze vergunning betreft het noordelijk deel van de loodsen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Op 25 januari 2005 zijn nog een vervangingsloods voor loonwerkersmateriaal en een loods voor vervangingsgarage voor onderhoud vergund.

2.

De tussenkomende partij dient op 13 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een bestemmingswijziging (van landbouw naar bedrijvigheid)” van de loodsen.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in agrarisch gebied. De percelen liggen ook binnen de grenzen van een algemeen plan van aanleg, vastgesteld op 30 juni 1994, in een agrarische zone type 2.

De percelen worden gedwarst door de onbevaarbare waterloop nr. 23, in beheer van de Polder van Moervaart en Zuidlede.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 juni 2016 tot en met 27 juli 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer adviseert op 12 juli 2016 voorwaardelijk gunstig.

Polder van Moervaart en Zuidlede adviseert op 3 augustus 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, adviseert op 15 september 2016 ongunstig:

“ ...

Op 13/07/2016 had het departement Landbouw en Visserij eerst een voorwaardelijk gunstig advies gegeven omdat ze er verkeerdelijk van uitging dat Cocquyt bvba gericht is op landbouwloonwerk en aannemingsactiviteiten die voornamelijk ifv natuurinrichting en natuuronderhoudswerken stonden (zoals in de begeleidende nota wordt vermeld).

Uit bijkomende informatie (historiek vergunningen op de bedrijfssite en het feit dat het bedrijf wellicht in hoofdzaak actief is in aannemingswerken (onderneming van grond-, water- en beplantingswerken, wegenonderhoud, oeverversterkingswerken, egalisatiewerken en baggerwerken) en niet in landbouwloonactiviteiten) blijkt het hier te gaan om een zonevreemde bedrijf dat niet thuis hoort in het agrarisch gebied, maar in een KMO-zone.

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 20 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of vekavelingsvoorschriften

(...)

Het algemeen plan van aanleg dateert van na de vaststelling van het gewestplan, zodat hier wordt geoordeeld op basis van het voor het goed meer gedetailleerde gemeentelijk plan van aanleg.

Toetsing

*De aanvraag is **NIET** in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het APA. Voorliggende functiewijziging gebeurt niet in het kader van een landbouwactiviteit.*

Conform art. 4.4.23 VCRO mag het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) Het gebouw of gebouwencomplex bestaat,*
- b) Het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) Het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) Het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:*

a. Ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde

b. Recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

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.

Er wordt niet voldaan aan alle vereisten om gebruik te kunnen maken van art. 4.4.23 VCRO. De loods bestaat, is niet verkrot en is niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied. Voorliggende loods kan echter niet beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund.

De loods werd vergund in twee fasen, zijnde een bergplaats voor landbouwvoertuigen en machines op 20 april 1993 (zuidelijke deel) en een opslagruimte voor land- en tuinbouwproducten (noordelijke deel) op 3 mei 2005.

Bij de eerste stedenbouwkundige vergunning van 20 april 1993 (zuidelijke deel) voor het bouwen van een bergplaats voor landbouwvoertuigen en -machines werd in het overwegende gedeelte opgenomen dat een vergunning kon worden verleend aangezien de bergplaats voor landbouwvoertuigen en -machines als nevenactiviteit bij een volwaardig agrarisch bedrijf ging worden gebruikt. Deze loods wordt momenteel reeds gebruikt voor de aannemingsactiviteiten.

Bij de vergunning van 3 mei 2005 (noordelijke deel) werd uitdrukkelijk de extra voorwaarde opgenomen dat de nieuwe constructie enkel aangewend kon worden in functie van de landbouwactiviteit. Deze voorwaarden zijn er niet zomaar gekomen. Reeds bij de stedenbouwkundige weigering van 22 augustus 2000 voor het bouwen van een landbouwloonwerklods (5 jaar voor de stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van voorliggende loods) werd aangehaald dat het hier niet meer ging over een louter para-agrarisch bedrijf maar veeleer een aannemersbedrijf. Dit leidde in 2000 tot een weigering. Ook in 2005 waren er twijfels over de al dan niet para-agrarische activiteiten van het bedrijf Cocquyt. De vergunningverlener loste dit echter op door de aanvragers het voordeel van de twijfel te geven en een vergunning te verlenen onder uitdrukkelijke voorwaarde dat deze loods enkel zou worden gebruikt in functie van de landbouwactiviteit. Tegen deze uitdrukkelijke voorwaarde werd quasi onmiddellijk ingegaan. Een voorwaarde maakt echter integraal deel uit van een vergunning. De niet-naleving van een dergelijke voorwaarde moet worden beschouwd als het uitvoeren van vergunningsplichtige werken en handelingen in strijd met een vergunning. Op grond hiervan zou moeten gesteld worden dat de loods (minstens voor de helft) niet hoofdzakelijk vergund is.

Op 10 december 2015 werd een planologische aanvraag ingediend voor het aannemingsbedrijf Cocquyt op voorliggende site. Deze aanvraag werd onontvankelijk verklaard aangezien voorliggende loods niet hoofdzakelijk vergund is voor de functie waarvoor ze momenteel in gebruik is.

De aanvraag voldoet ook niet aan de voorwaarden om de zonevreemde functiewijziging door te voeren. Conform art. 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen kan, met toepassing van art. 4.4.23 VCRO een vergunning verleend

worden voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw” in de ruime zin, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1. Het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
2. Het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;
3. De nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerhande materialen of materieel.

Naar aanleiding van de onontvankelijkheidsverklaring van het planologisch attest, wenst de aanvrager de landbouwloodsen om te vormen tot loodsen voor het opslaan van materialen en machines gelinkt aan de aannemersbedrijvigheid. Het zou hier gaan om tractoren, kranen, vrachtwagens, aanhangwagens en een groot deel kleiner materiaal zoals signalisatiemateriaal, rollen geotextiel, kokosrollen en dergelijke. Het betreft hier een volledig aannemingsbedrijf waar 36 mensen tewerkgesteld zijn en van waaruit alles wordt georganiseerd. De werknemers verzamelen op deze locatie en worden vanaf hier verdeeld naar verschillende werven. Ook het werftransport wordt volledig op deze site georganiseerd. Men spreekt van max. 30 wagens per werkdag. Ook de burelen van het aannemingsbedrijf bevinden zich op voorliggende site (deze werden in 1997 vergund als burelen bij een loonwerkersbedrijf). Men kan bijgevolg bezwaarlijk stellen dat het hier enkel om de opslag van materiaal zal gaan, maar wel de nieuwe locatie van een nieuw KMO-bedrijf.

Het kan dan ook niet de bedoeling zijn om met voorliggende vergunning de uitdrukkelijke voorwaarden, welke moesten dienen ter voorkoming van de komst van een aannemingsbedrijf in agrarisch gebied, tegen te gaan.

Bovendien beschikt de aanvrager over een perceel van 7509 m² met loods in het bedrijventerrein de ‘Lozen Boer’. Dit perceel werd vermoedelijk rond 2000 gekocht van Veneco². Begin 2002 werd de bouwvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfsgebouw, in 2007 en 2008 werd dit bedrijfsgebouw uitgebreid. Cocquyt was er zich dus toen al van bewust dat de aannemingsactiviteiten thuis hoorden in een KMO-zone of bedrijventerrein. Dit perceel werd vervolgens (zonder de nodige vergunningen) verdeeld in twee percelen. Het eerste perceel is verhuurd aan een ander bedrijf ‘Rectavit’, op het tweede perceel zou Cocquyt gevestigd zijn. Volgens het onontvankelijk verklaarde planologisch attest zou Rectavit de loodsen van Cocquyt willen overnemen om zelf in een uitbreiding te voorzien.

Het is niet duidelijk of op de site nog landbouwactiviteiten plaatsvinden. Zoja, dient aangetoond te worden dat het landbouwbedrijf deze loods effectief niet meer nodig heeft en geen uitbreiding meer plant. Het kan niet de bedoeling zijn de functie van een bestaande landbouwloods te wijzigen, om achteraf een nieuwe landbouwloods te vragen voor de nog aanwezige landbouwactiviteiten. Hierrond is in voorliggend dossier onvoldoende info beschikbaar.

Als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning van 3 mei 2005 werd opgenomen dat het bestaande groenscherm doorgetrokken diende te worden en uiterlijk aangeplant moest worden in het plantseizoen volgend op de beëindiging van de werken. Ook dit werd niet gerealiseerd.

(...)

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvrager wenst een volledige aannemingsactiviteit te vestigen op de site van een landbouwbedrijf (grotendeels regularisatie) welke momenteel reeds diep insnijdt in het landschap. Aan de reeds vroeger opgelegde voorwaarde (vergunning 3 mei 2005) de loods in te kleden met een groenbuffer werd tot heden nog steeds niet voldaan, waardoor de bestaande loods nog steeds niet landschappelijk werd ingepast.

Afgezien van de activiteiten, die niet thuishoren in agrarische zone, zijn deze activiteiten ook niet landschappelijk aanvaardbaar en inpasbaar. De aanvrager dient deze activiteiten te huisvesten in de bedrijvenzone.

Met voorliggende beslissing wordt enkel een uitspraak gedaan over de loods die onderwerp is van voorliggende aanvraag, en niet over andere op plan aangeduide constructies of verhardingen.

Er kan aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening wel degelijk zal worden geschaad.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 18 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 november 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“..."

Voor de gemeente Lochristi bestaat een APA, dat werd vastgesteld bij MB van 30 juni 1994. Bij de beoordeling van het voorliggende dossier kan dan ook louter geoordeeld worden op basis van de voorschriften van het algemeen plan van aanleg, als meest gedetailleerde plan. Volgens de voorzieningen van dit APA is het terrein gelegen in een agrarische zone type 2.

(...)

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom is gelegen in het centrum van de deelgemeente Beervelde, langsheen de centrumstraat Toleindestraat, ten westen van de kruising met de Rivierstraat. De omgeving wordt gekenmerkt door zowel vrijstaande als halfopen eengezinswoningen, enkele detailhandelszaken en serrebedrijven.

De aanvraag heeft betrekking op de percelen nrs. 416M en 371A, bebouwd met een voormalig landbouwbedrijf met woning. De percelen bevinden zich in een tweede bouwzone ten opzichte van de Toleindestraat (gelegen achter de woningen Toleindestraat nrs. 111 & 113) en zijn te bereiken via een 5,60m brede oprijt.

De site bestaat uit volgende bedrijfsgebouwen: op een afstand van 24,20m achter de woning met bureel bevindt zich een aaneenschakeling van landbouwloodsen, totale breedte 29m en bouwdiepte 106,60m. De gebouwen zijn ingeplant nagenoeg tot op de linker zijdelingse perceelsgrens. De kroonlijsthoogte varieert, de nokhoogte bedraagt deels 6,80m (plat dak), deels 7,90m (zadeldak).

De loods is vergund deels als stalplaats voor voertuigen en landbouwmachines, deels als veestal.

Op een afstand van 22,60m bevindt zich achteraan rechts van de loods een bergplaats voor landbouwvoertuigen en machines, vergund in 1993 met aangebouwd een opslagruimte voor land- en tuinbouwproducten met 230m² betonverharding, vergund in

2005. Dit gebouw bevindt zich achter een ander landbouwbedrijf. Het gebouw meet in zijn totaliteit 47,50m op 48m. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,50m, de nokhoogte 9,50m.

Met voorliggende aanvraag wenst appellant de functiewijziging te bekomen van landbouw naar bedrijvigheid. Concreet werden de rechts gelegen landbouwloodsen omgevormd tot opslagloods in functie van het aannemingsbedrijf van appellant. In de loods bevinden zich oa twee dieseltanks, opslag van zout, signalisatiemateriaal en volle en lege flessen.

(...)

1.7 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant schetst vooreerst de historiek van de bedrijfssite en vat het voorwerp van de aanvraag samen. Appellant geeft ook aan dat op het terrein een landbouwexploitatie voorhanden is, met de vereiste milieuvergunning geldig tot 7 maart 2031. Voor wat betreft de aanneming van landbouwloonwerk en grondwerken werd de milieuvergunning hernieuwd (geldig tot 8 januari 2018).

Appellant stelt dat er een reële nood is aan bergruimte voor het stallen van materialen en machines gelinkt aan de aanneming van natuurinrichting en –onderhoudswerken.

Appellant geeft tenslotte aan dat met huidige aanvraag getracht wordt de hoofdzetel van het bedrijf te optimaliseren.

Wat het vergund karakter van de loods betreft, kan appellant zich niet vinden in het besluit van het college dat de loods niet hoofdzakelijk vergund is naar functie. Appellant stelt namelijk dat de loods momenteel uitsluitend wordt aangewend voor landbouwdoeleinden en dat met huidige aanvraag de functiewijziging wordt gevraagd. Maw de loodsen zijn op het ogenblik van de aanvraag wel degelijk hoofdzakelijk vergund voor wat betreft de functie. Het college heeft nagelaten dit afdoende te onderzoeken en beperkte zich louter op de voorgeschiedenis.

Appellant is verder van oordeel dat de aanvraag voldoet aan artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, aangezien de aanvraag louter het stallen van materiaal en materieel beoogt. Dat deze aanvraag gesitueerd wordt in het kader van de aannemingswerken is evident vermits de aanvraag juist is gesteund op de toelaatbare “zonevreemde” functiewijzigingen.

Tenslotte tracht appellant aan te tonen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Op de locatie is een omvangrijk bedrijf gevestigd dat daar reeds geruime tijd aanwezig is, ook voor wat het deel aannemingswerken betreft. Dit belette de afdeling Land niet gunstig te adviseren in vorige dossiers en het bedrijf in overeenstemming met het agrarisch bestemmingsvoorschrift te kwalificeren.

Appellant stelt dat door de bundeling van deze functies op de bestaande zetel geen onnodige grondinname wordt gerealiseerd waardoor de omgeving niet bijkomend wordt belast, dat aan de bestaande constructies geen wijzigingen worden aangebracht, dat de aanvraag weinig ruimtelijke impact heeft aangezien het huidige gebruik in functie van landbouwdoeleinden reeds het stallen van landbouwvoertuigen en –werktuigen en het bergen van landbouwproducten impliceert. Ook op het gebied van mobiliteit, geluid en andere hinderaspecten is de aanvraag niet van die aard dat de vergunning dient te worden geweigerd, aangezien niet alle machines en/of voertuigen tegelijkertijd worden ingezet.

Tenslotte merkt appellant op dat de aanvraag tegemoet komt aan de optie genomen in het ruimtelijk structuurplan van Lochristi tot behoud van zonevreemde bedrijven zoveel als mogelijk op de huidige locatie.

2. Motivering

2.1 De watertoets

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

Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is niet van toepassing.

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

2.2 De MER-toets

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

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

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan het APA Lochristi. De aanvraag ligt in een agrarische zone type 2 waar volgende voorschriften gelden (artikel 17):

ART. 17. AGRARISCHE ZONE TYPE 2

17.1. Bestemming:

Zone voor alle agrarische activiteiten, zowel grondgebonden als niet- grondgebonden bedrijven en para-agrarische bedrijven (zie Art. 1.4.12.)

Zijn verboden: nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij.

17.2. Gegevens:

A. Bedrijfswoningen:

Nieuwe bedrijfswoningen dienen te worden opgericht binnen de 30 m achter de rooilijn van de openbare wegen voor zover deze aanpalend zijn aan de zone.

1. Open bebouwing.

2. *Bedrijfswoning:* 1 woning per volwaardige bedrijfszetel voor zover nog geen bedrijfswoning bestaat in een aanliggende woonzone.

3. *Aantal bouwlagen:* Max. 2 bouwlagen voor bedrijfswoningen.

B. Bedrijfsgebouwen:

4. De nieuwe bedrijfsgebouwen moeten een geïntegreerd geheel uitmaken met de bedrijfswoning en in principe ingeplant worden achter de bedrijfswoning.

5. Bedrijfsgebouwen max. nokhoogte van. 15 m. Schouwen en luchtfilters niet inbegrepen. Silotorens tot max. 20 m hoogte.

6. Afstand t.o.v. de zijkavelgrens: min 2 m.

Voor kassen kan de afstand t.o.v. de perceelsgrens gebracht worden voor een rechte glasopstand tot op de perceelsgrens, maar mits onderling akkoord met de aanpalende eigenaar.

7. Afstand t.o.v. de achterkavelgrens : min 5 m.

8. Afstand- /-hoogteregel gebouwen:

Voor kassen op de perceelsgrens niet van toepassing (zie punt 6.)

Het gabarit wordt bepaald vertrekkend van de perceelsgrens in een hoek van 45° tot de maximaal toelaatbare hoogte. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens staat in een verhouding van 1/1 tot de hoogte.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming van agrarisch gebied. Uit het advies van departement Landbouw en Visserij, afdeling duurzame landbouwontwikkeling, en uit de historiek geschetst door het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing blijkt dat het bedrijf Cocquyt bvba geëvolueerd is van een landbouwloonwerkbedrijf naar een louter aannemingsbedrijf. Ook de website www.trendstop.be geeft aan dat het bedrijf onder de sector "Burgerlijke bouwkunde, utiliteitsbouw, wegenwerken en waterbouw" valt. De aanvraag heeft derhalve betrekking op een zonevreemd bedrijf.

Bijgevolg dient nagegaan in hoeverre het gevraagde binnen het toepassingsgebied valt van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen.

Art. 4.4.23. VCRO stelt dat de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, mag afwijken van de bestemmingvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,

b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,

c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren;

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.

Het uitvoeringsbesluit van 28 november 2003 inzake de toelaatbare zonevrije functiewijzigingen stelt:

ART. 2. §1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§2. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 9, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het begrip “voldoende uitgeruste weg” wordt gelezen in de zin die artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daaraan geeft.

De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of gebouwencomplex of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg. §3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met artikel 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

ART. 8. Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

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

2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;

3° de nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerhande materialen of materieel.

De loods is vergund, doch niet voor wat de functie betreft. In de vergunning van 3 mei 2005 voor het noordelijk gelegen deel van de loods werd immers als expliciete voorwaarde opgenomen dat de nieuwe constructie enkel kon aangewend worden in functie van de landbouwactiviteit. Bijna onmiddellijk werd tegen deze uitdrukkelijke voorwaarde ingegaan door het gebruik van de loods voor de aannemingsactiviteiten van het bedrijf.

De volgens het uitvoeringsbesluit mogelijke functiewijziging heeft daarenboven enkel betrekking op opslag.

Er dient echter vastgesteld dat voorliggende aanvraag niet louter betrekking heeft op de opslag van materialen en materieel in de bestaande gebouwen. De volledige site staat in dienst van de bedrijfsactiviteiten en wordt gebruikt als feitelijke en logistieke bedrijfszetel voor de werking van het aannemingsbedrijf. De exploitant geeft zelf aan dat de zaak volledig gerund wordt vanuit de betreffende locatie in de Toleindestraat: “Er werken een 36-tal werknemers bij Cocquyt, waarvan de meerderheid (ca. 2/3e) met een personenwagen naar het werk komt. Doordat een deel van de werknemers per fiets naar het werk komt, treden echter geen problemen op voor wat betreft parkeerplaatsen en/of verkeershinder.

Op het terrein zelf zijn een kleine 30-tal parkeerplaatsen voorzien. Er wordt gemeenschappelijk naar de werven gereden met bestelwagens, waardoor het werftransport gelimiteerd wordt tot 10 à 15 wagens per ochtend en avond.

...

De bevoorrading en het distributieverkeer behelst een 3 tot 4-tal bestelwagens per week. De overige goederen worden bij regel op de werf geleverd.”

Er is ook een regelmatig komen en gaan van rollend materieel (tractoren, kranen, vrachtwagens, aanhangwagens) en van bouwstoffen (geotextiel, kokosrollen en dergelijke). Dit kan niet als louter opslag aanzien worden, dit genereert een geheel andere dynamiek, een dergelijke activiteit dient verwezen naar een geëigende zone voor bedrijvigheid.

De gebouwen en de omgevende buitenruimte vormen de kern van het bouwbedrijf en zijn geen secundair ‘aanhangel’ van een elders gevestigd bedrijf waar men niet gebruikte zaken voor langere tijd in opslaat. Er is een frequente dagelijkse dynamiek.

Ook de schaal van de aangewende oppervlakte van de gebouwen en de buitenomgeving wijst duidelijk in de richting dat het om een volwaardige bedrijfsactiviteit gaat en niet om loutere opslag.

Het besluit inzake de functiewijzigingen van voormalige landbouwgebouwen in agrarisch gebied laat zulks niet toe: het dient te gaan om loutere (particuliere) opslag in de gebouwen zonder dat andere activiteiten plaatsvinden in die gebouwen.

De aanvraag tot functiewijziging overstijgt derhalve de reikwijdte van wat wettelijk toegelaten is.

Enkel een volledig binnen de in de VCRO en het bijhorend uitvoeringsbesluit passend gebruik dat louter betrekking heeft op de opslag van allerlei materialen of materieel kan binnen het toepassingsgebied vallen van de geldende afwijkingsbepalingen.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning kunnen verdere opportuniteitsafwegingen er niet in resulteren dat alsnog een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Het college van burgemeester en schepenen deelt op 8 december 2016 aan de verwerende partij mee dat het zich aansluit bij het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomen partij dient een repliek in met stukkenbundel, waaronder een register met het overzicht van het aantal runderen (145) dat zich vanaf 18 oktober 2016 op de inrichting bevindt en de milieuvergunningen van 13 mei 2008 (voor het uitbreiden van een landbouwbedrijf) en 5 augustus 2014 (aktenaam van de melding van de overname van het landbouwbedrijf - rundveehouderij), verleend door het college van burgemeester en schepenen.

Na de hoorzitting van 13 december 2016, waarop de tussenkomen partij nog een nota met stukkenbundel neerlegt, bezorgt de provinciale dienst Landbouw en Platteland op 18 januari 2017 een nota met gunstig advies aan de verwerende partij gezien de specifieke situatie (met loon- en landbouw als nevenactiviteit (met nog 1 rundveestel) en de landbouwactiviteit in de Toleindestraat als onderdeel van de veehouderij in de Volderstraat), naast een zonevreemd aannemersbedrijf (met uiteindelijk 4 loodsen) en het ruimtebeslag waartoe elk ander alternatief noodzaakt.

De verwerende partij verklaart het beroep op 26 januari 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 25 november 2016.

(...)

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan het APA Lochristi. De aanvraag ligt in een agrarische zone type 2 waar volgende voorschriften gelden (artikel 17):

(...).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming van agrarisch gebied. Uit het advies van departement Landbouw en Visserij, afdeling duurzame landbouwontwikkeling en uit de historiek geschetst door het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing blijkt dat het bedrijf Cocquyt bvba geëvolueerd is van een landbouwloonwerkbedrijf naar een louter aannemingsbedrijf. Ook de website www.trendstop.be geeft aan dat het bedrijf onder de sector “Burgerlijke bouwkunde, utiliteitsbouw, wegenwerken en waterbouw” valt. De aanvraag heeft derhalve betrekking op een zonevreemd bedrijf.

Bijgevolg dient nagegaan in hoeverre het gevraagde binnen het toepassingsgebied valt van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen.

Art. 4.4.23. VCRO stelt dat de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:*

- 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
- 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” sorteren;*

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.

Het uitvoeringsbesluit van 28 november 2003 inzake de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen stelt:

ART. 2. §1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§2. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 9, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het begrip “voldoende uitgeruste weg” wordt gelezen in de zin die artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daaraan geeft.

De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of gebouwencomplex of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg. §3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met artikel 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

ART. 8. Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
- 2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;
- 3° de nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerlei materialen of materieel.

De loods is vergund in functie van de landbouwactiviteit.

De volgens het uitvoeringsbesluit mogelijke functiewijziging heeft enkel betrekking op opslag. Een vergunning kan dan ook enkel in functie van opslag verleend worden.

De bestaande loodsen zijn bouwfysisch geschikt voor de nieuwe bestemming.

Het gevraagde valt dan ook onder de voorwaarde dat enkel opslag toegelaten is binnen het toepassingsgebied van de geldende afwijkingsbepalingen.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Dit bedrijf is gegroeid uit een landbouwbedrijf met loonwerk dat verder uitgegroeid is naar aannemerij als hoofdactiviteit. Loonwerk en landbouw zijn nog aanwezig maar zijn een nevenactiviteit geworden.

Het aannemersbedrijf wordt gerund van op deze locatie. Bij de bedrijfswoning zijn ook de kantoren en de personeelsvoorzieningen aanwezig.

De eerste loodsen op de site zouden volgens de aanvrager vergund zijn voor aannemerij. De gunstige adviezen van DLV waarnaar verwezen wordt, hadden het echter enkel over loonwerkactiviteiten.

Achteraan is nog een vleesveestal in gebruik voor de opkweek en afmest van vleesstieren. Voor die activiteit is ook ruim 70 ha land voorhanden met weiden en

voederwinning. Tegenover de rundveestal zijn er 2 loodsen waarin stro, veevoerders en landbouwmachines staan. Een aantal machines voor het landbouwbedrijf en loonwerk. Ook voor de aannemersactiviteit zoals een aantal tractoren en machines voor het maaien van wegbermen en andere grazige terreinen.

Die 2 laatste loodsen zouden worden herbestemd voor de opslag van machines voor de aannemerij. Op de hele site blijft dan nog 1 rundveestal over als landbouwactiviteit en 4 loodsen voor de aannemersactiviteiten. De bestaande loodsen zijn bouwfysisch geschikt voor de nieuwe bestemming.

De aannemersactiviteiten zijn zonevreemd. Herbestemmen naar opslag is voorzien in de wetgeving maar dan gaat het om eenvoudige opslag van materialen met een beperkte risico's en hinder en niet om de inplanting van een zonevreemde milieuvergunningplichtige activiteit. Deze activiteit hoort in principe thuis op een KMOzone. Een verdere ontwikkeling van de aannemerij op deze locatie kan enkel mits het doorlopen van een RUPprocedure voor de herbestemming van dit stuk agrarisch gebied.

De landbouwactiviteit in de Toleindestraat is een onderdeel van de veehouderij in de Volderstraat. Ook daar is er een veestal met bedrijfswoning van de exploitant van de VOF die daar haar maatschappelijke zetel heeft. De landbouwactiviteit bestaat uit een gemengd bedrijf met vleesvee en bijhorende landbouwgronden voor de veevoederwinning. Voor de veehouderij zijn er 2 stallen, voor de bijhorende veevoederproductie de 2 loodsen die men nu wil herbestemmen. Wil men voor de beide locaties een geloofwaardige landbouwactiviteit behouden dan zijn die loodsen nodig voor het stallen van de landbouwmachines (tractoren, ploeg, breker, ronde pakkenpers,...) en veevoerders (stro, voederaardappelen, ...) ifv uitbating van die landbouwgronden.

Zoals reeds aangegeven beoogt de aanvraag niet de vestiging van een nieuw KMO-bedrijf op een nieuwe locatie, maar de wijziging van de functie van de desbetreffende loods(en) naar opslag van materiaal en materieel.

Aan de bestaande constructies worden geen wijzigingen gebracht, noch noopt de gevraagde stedenbouwkundige vergunning tot een uitbreiding van de op deze locatie vergunde inrichtingen.

Binnen de verleende vergunningen, inzonderheid de milieuvergunningen, werden de diverse mogelijke hinderaspecten uitgebreid beoordeeld en besproken en werd geoordeeld dat de inrichting niet alleen milieuhygiënisch, maar ook stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Nu de gevraagde wijziging van de functie van de desbetreffende loodsen geen wijziging aanbrengt ten opzichte van de toestand die aan de basis ligt van de onderscheiden geciteerde verleende milieuvergunningen, kunnen de motieven die aan de grondslag liggen van deze besluiten, als beoordeling van de beginselen van goede ruimtelijke ordening, vervat in artikel 4.3.1. §2 1° V.C.R.O., integraal worden bijgetreden en hernomen.

De gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft geen bijkomend impact op de functionele inpasbaarheid, het mobiliteitsaspect, de schaal en ruimtegebruik of bouwdichtheid. Ook visueel-vormelijk brengt de aanvraag geen wijzigingen met zich mee.

De ruimtelijke implicaties verbonden aan de gevraagde functie zijn aldus verwaarloosbaar. Het huidige gebruik in functie van landbouwdoeleinden impliceert reeds het stallen landbouwvoertuigen en -werktuigen, als het bergen van landbouwproducten.

Deze vergunde functie impliceert reeds het aan- en afrijden van deze landbouwvoertuigen en -werktuigen, als van landbouwproducten.

De aanvraag moet het mogelijk maken dit materieel en materiaal, dat vaak multidisciplinair inzetbaar is, ook te stallen, niet alleen in functie van de louter agrarische en para-agrarische discipline, maar ook in functie van de aanverwante vergunde aannemingscomponent.

Door de bundeling van deze functies op de bestaande zetel en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning wordt geen onnodige grondinname gerealiseerd en wordt de omgeving, noch de aanwezige agrarische structuren, bijkomend belast.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de vergunning enkel geldt voor een gebruik in functie van opslag en dat deze ruimte niet als werkplaats mag gebruikt worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste en enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van het APA Lochristi, vastgesteld bij ministerieel besluit van 30 juli 1994, van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van artikel 4.7.21, §1, 1° VCRO en artikel 4.7.23, §1, 1° VCRO, van artikel 4.4.23 VCRO, van artikel 2 en artikel 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 inzake de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, van artikel 4.2.19, §1 VCRO en van artikel 2 en 3

van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet dit uiteen als volgt:

“ ...

Het terrein ligt binnen de perimeter van het APA Lochristi en is gelegen in agrarische zone type 2 volgens dit APA.

Dit houdt in dat de zone alle agrarische activiteiten kan bevatten zowel grondgebonden als niet-grondgebonden bedrijven en para-agrarische bedrijven en dat nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij verboden zijn.

11. De bestreden vergunning stelt terecht dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemming van agrarisch gebied en dat uit het advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling duurzame landbouwontwikkeling, en uit de historiek geschetst door het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing blijkt dat het bedrijf COCQUYT geëvolueerd is van een landbouwloonwerkbedrijf naar een louter aannemingsbedrijf.

In de bestreden beslissing wordt nadrukkelijk gesteld dat dit blijkt te kloppen en wordt verwezen naar de website www.trendstop.be dat het bedrijf aangeeft onder de sector burgerlijke bouwkunde, utiliteitsbouw, wegenwerken en waterbouw.

De aanvraag heeft dienvolgens betrekking op een zonevreemd bedrijf, zodat in de bestreden beslissing terecht wordt nagegaan in hoeverre het gevraagde binnen het toepassingsgebied valt van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen.

(...)

13. In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt dienvolgens vermeld:

“De loods is vergund, doch niet voor wat de functie betreft. In de vergunning van 3 mei 2005 voor het noordelijk gelegen deel van de loods werd immers als expliciete voorwaarde opgenomen dat de nieuwe constructie enkel kon aangewend worden in functie van de landbouwactiviteit. Bijna onmiddellijk werd tegen deze uitdrukkelijke voorwaarde ingegaan door het gebruik van de loods voor de aannemingsactiviteiten van het bedrijf.

De volgens het uitvoeringsbesluit mogelijke functiewijziging heeft daarenboven enkel betrekking op opslag.

Er dient echter vastgesteld dat voorliggende aanvraag niet louter betrekking heeft op de opslag van materialen en materieel in de bestaande gebouwen. De volledige site staat in dienst van de bedrijfsactiviteiten en wordt gebruikt als feitelijke en logistieke bedrijfszetel voor de werking van het aannemingsbedrijf. De exploitant geeft zelf aan dat de zaak volledig gerund wordt vanuit de betreffende locatie in de Toleindestraat:

“Er werken een 36-tal werknemers bij Cocquyt, waarvan de meerderheid (ca. 2/3e) met een personenwagen naar het werk komt. Doordat een deel van de werknemers per fiets naar het werk komt, treden echter geen problemen op voor wat betreft parkeerplaatsen en/of verkeershinder.

Op het terrein zelf zijn een kleine 30-tal parkeerplaatsen voorzien. Er wordt gemeenschappelijk neer de werven gereden met bestelwagens, waardoor het werftransport gelimiteerd wordt tot 10 à 15 wagens per ochtend en avond.

...

De bevoorrading en het distributieverkeer behelst een 3 tot 4-tal bestelwagens per week. De overige goederen worden bij regel op de werf geleverd.”

Er is ook een regelmatig komen en gaan van rollend materieel (tractoren, kranen, vrachtwagens, aanhangwagens) en van bouwstoffen (geotextiel, kokosrollen en dergelijke). Dit kan niet als louter opslag aanzien worden, dit genereert een geheel andere dynamiek, een dergelijke activiteit dient verwezen, naar een geëigende zone voor bedrijvigheid.

De gebouwen en de omgevende buitenruimte vormen de kern van het bouwbedrijf en zijn geen secundair ‘aanhangel’ van een elders gevestigd bedrijf waar men niet gebruikte zaken voor langere tijd in opslaat. Er is een frequente dagelijkse dynamiek.

Ook de schaal van de aangewende oppervlakte van de gebouwen en de buitenomgeving wijst duidelijk in de richting dat het om een volwaardige bedrijfsactiviteit gaat en niet om loutere opslag.

Het besluit inzake de functiewijzigingen van voormalige landbouwgebouwen in agrarisch gebied laat zulks niet toe: het dient te gaan om loutere (particuliere) opslag in de gebouwen zonder dat andere activiteiten plaatsvinden in die gebouwen.

De aanvraag tot functiewijziging overstijgt derhalve de reikwijdte van wat wettelijk toegelaten is.

Enkel een volledig binnen de in de VCRO en het bijhorend uitvoeringsbesluit passend gebruik dat louter betrekking heeft op de opslag van allerlei materialen of materieel kan binnen het toepassingsgebied vallen van de geldende afwijkingsbepalingen.”

De bestreden beslissing stelt hiertegenover uitsluitend :

“De loods is vergund in functie van de landbouwactiviteit.

De volgens het uitvoeringsbesluit mogelijke functiewijziging heeft enkel betrekking op opslag. Een vergunning kan dan ook enkel in functie van opslag verleend worden.

De bestaande loodsen zijn bouwfysisch geschikt voor de nieuwe bestemming.

Het gevraagde valt dan ook onder de voorwaarde dat enkel opslag toegelaten is binnen het toepassingsgebied van de geldende afwijkingsbepalingen.”

14. Zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stellen derhalve enerzijds dat er geen hoofdzakelijk vergund gebouw voorligt en anderzijds dat de aanvraag geen loutere opslag betreft.

Hoofdzakelijk vergund karakter

15. Artikel 4.1.1., 7° VCRO stelt

7° hoofdzakelijk vergund : een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;

Uit het samenlezen van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.1.1, 7° VCRO volgt onder meer dat een gebouw of gebouwencomplex ook naar functie hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevreemde functiewijziging (RvVb/A/1617/0521 van 31 januari 2017; RvVb/A/1516/1419 van 9 augustus 2016; RvVb/A/1516/1090 van 10 mei 2016).

De loods werd vergund in twee fasen, zijnde een bergplaats voor landbouwvoertuigen en machines op 20 april 1993 (zuidelijke deel) en een opslagruimte voor land- en tuinbouwproducten (noordelijke deel) op 3 mei 2005. Het college stelde hierover:

Bij de eerste stedenbouwkundige vergunning van 20 april 1993 (zuidelijke deel) voor het bouwen van een bergplaats voor landbouwvoertuigen en machines werd in het overwegende gedeelte opgenomen dat een vergunning kon worden verleend aangezien de bergplaats voor landbouwvoertuigen en - machines als nevenactiviteit bij een volwaardig agrarisch bedrijf ging worden gebruikt. Deze loods wordt momenteel reeds gebruikt voor de aannemingsactiviteiten.

Bij de vergunning van 3 mei 2005 (noordelijke deel) werd uitdrukkelijk de extra voorwaarde opgenomen dat de nieuwe constructie enkel aangewend kon worden in functie van de landbouwactiviteit. Deze voorwaarden zijn er niet zomaar gekomen. Reeds bij de stedenbouwkundige weigering van 22 augustus 2000 voor het bouwen van een landbouwloonwerkloods (5 jaar voor de stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van voorliggende loods) werd aangehaald dat het hier niet meer ging over een louter para-agrarisch bedrijf maar veeleer een aannemersbedrijf. Dit leidde in 2000 tot een weigering. Ook in 2005 waren er twijfels over de al dan niet para-agrarische activiteiten van het bedrijf Cocquyt. De vergunningverlener loste dit echter op door de aanvragers het voordeel van de twijfel te geven en een vergunning te verlenen onder uitdrukkelijke voorwaarde dat deze loods enkel zou worden gebruikt in functie van de landbouwactiviteit. Tegen deze uitdrukkelijke voorwaarde werd quasi onmiddellijk ingegaan. Een voorwaarde maakt echter integraal deel uit van een vergunning. De niet-naleving van een dergelijke voorwaarde moet worden beschouwd als het uitvoeren van vergunningsplichtige werken en handelingen in strijd met een vergunning. Op grond hiervan zou moeten gesteld worden dat de loods (minstens voor de helft) niet hoofdzakelijk vergund is.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt eveneens dat de loods niet is vergund wat de functie betreft, aangezien de voorwaarde van de vergunning van 3 mei 2005 niet werd nageleefd.

De niet-naleving van een dergelijke voorwaarde moet worden beschouwd als het uitvoeren van vergunningsplichtige werken en handelingen in strijd met de vergunning.

Er is derhalve niet voldaan aan artikel 4.4.23, 1° c) VCRO.

De bestreden beslissing stelt enkel dat de loods vergund is in functie van de landbouwactiviteit. Er wordt niet ingegaan op de niet-naleving van de voorwaarde en het in strijd handelen met de vergunning.

De functie van de loods werd echter zonder twijfel veranderd vóór het moment van de aanvraag, zodat niet kan worden volstaan met de stellen dat zij vergund is in functie van landbouwactiviteiten. De nieuwe functie van de loods werd uitgeoefend zonder vergunning.

De deputatie gaat volledig voorbij aan het niet hoofdzakelijk vergund karakter van de loods.

Minstens motiveert zij afdoende waarom zij meent dat aan het standpunt van het college en de eigen provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, kan worden voorbijgegaan.

De vaststelling dat de functie van de constructie een onvergunde functie betreft, leidt tot een weigering van de vergunning op grond van artikel 4.4.23 VCRO (RvVb/A/1617/0521 van 31 januari 2017; RvVb/A/1516/0362 van 15 december 2015).

Opdat de deputatie een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is. Dit laatste niet in het minst nu vastgesteld moet worden dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar uitdrukkelijk adviseerde om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren in zoverre ook het recreatief houden van paarden wordt vooropgesteld.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van deze feitelijk en juridisch determinerende overweging in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (waarbij het allerm minst volstaat om louter het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar – gedeeltelijk – in de bestreden beslissing te citeren), kan niet worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht (zie RvVb 15 december 2010, nr. S/2010/0066).

De motivering mag nooit beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het advies, maar moet duidelijk maken waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt niet te kunnen volgen. De motiveringsplicht is in dat geval strenger. De verwerende partij moet in dat geval nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de redenen aangeven die haar de van deze adviezen/beslissingen afwijkende bestreden beslissing hebben doen nemen. (I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge Die Keure, 1999, 196-197 en 201).

De Raad van State oordeelde ook meermaals dat de deputatie slechts mits een afdoende, draagkrachtige en nauwkeurige motivering kan afwijken van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en dat, zo niet, de vergunning in kwestie is aangetast met een onwettigheid die tot de vernietiging aanleiding geeft (R.v.St. Beukers e.a., 27 mei 2008, nr. 183.474; R.v.St. Pauwels e.a., 22 september 2009, nr. 196.249; zie ook S. DENYS, Advisering in het bestuursrecht door publiekrechtelijke organen, in Administratieve Rechtsbibliotheek, Brugge, die Keure, 2008, p. 127-128, met uitvoerige verwijzing naar rechtspraak).

Het bestreden besluit doet dit absoluut niet.

De kennelijk niet gemotiveerde, minstens niet afdoende, negatie van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel (zie Rvvb 15 december 2010, nr. S/2010/0066).

Loods niet enkel in functie van opslag

16. De bestreden beslissing besluit dat de vergunning enkel in functie van opslag kan verleend worden en dus onder de afwijkingsmogelijkheden voorzien in het uitvoeringsbesluit betreffende de functiewijzigingen valt.

Er wordt op geen enkele manier stilgestaan bij de uiteenzetting in het advies van Landbouw en Visserij en in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar waarbij verwezen wordt naar wat de exploitant zelf aangeeft in de beschrijvende en begeleidende nota bij de aanvraag.

De exploitant geeft zelf aan dat de zaak volledig gerund wordt vanuit de betreffende locatie in de Toleindestraat:

“Er werken een 36-tal werknemers bij Cocquyt, waarvan de meerderheid (ca. 2/3e) met een personenwagen naar het werk komt. Doordat een deel van de werknemers per fiets naar het werk komt, treden echter geen problemen op voor wat betreft parkeerplaatsen en/of verkeershinder.

Op het terrein zelf zijn een kleine 30-tal parkeerplaatsen voorzien. Er wordt gemeenschappelijk naar de werven gereden met bestelwagens, waardoor het werftransport gelimiteerd wordt tot 10 à 15 wagens per ochtend en avond.

...

De bevoorrading en het distributieverkeer behelst een 3 tot 4-tal bestelwagens per week. De overige goederen worden bij regel op de werf geleverd.”

Landbouw en Visserij stelde eveneens vast dat Cocquyt bvba gericht is op aannemingsactiviteiten (historiek vergunningen op de bedrijfssite en het feit dat het bedrijf wellicht in hoofdzaak actief is in aannemingsactiviteiten (onderneming van grond-, water- en beplantingswerken, wegenonderhoud, oeverversterkingswerken, egalisatiewerken en baggerwerken) en niet in landbouwloonactiviteiten...).

Er wordt door de deputatie aan de eigenlijke aanvraag voorbijgegaan waar nadrukkelijk wordt vermeld dat in de loods materialen en machines zullen worden gestald gelinkt aan de aannemersbedrijvigheid. Er worden in de aanvraag oplijstingen gegeven van de machines en voertuigen, waarvan een groot deel in de loods zal gestald worden. In de eerste loods zouden aanhangwagens, tractoren en kranen gestald worden, in de tweede

loods vrachtwagens en daarnaast een groot aandeel kleiner materiaal, signalisatiemateriaal, rollen geotextiel, kokosrollen en dergelijke.

Zowel het college als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stellen uitdrukkelijk dat hieruit blijkt dat het niet enkel om de opslag van materiaal zal gaan maar wel om de nieuwe locatie van een nieuw KMO-bedrijf. Door de bestreden beslissing zullen de uitdrukkelijke voorwaarden van de in 2005 verleende vergunning, die net moesten voorkomen dat het aannemingsbedrijf in agrarisch gebied zou komen, worden tegengegaan.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt, nadat hij opmerkt dat de exploitant zelf aangeeft dat het aannemingsbedrijf volledig gerund wordt vanaf de locatie in de Toleindestraat, dat er regelmatig een komen en gaan van rollend materieel en van bouwstoffen is en dat dit niet als louter opslag kan worden aangezien. De dynamiek die dit meebrengt is volgens de ambtenaar een dynamiek die moet worden verwezen naar een geëigende zone voor bedrijvigheid en die niet kan worden geklasseerd onder het uitvoeringsbesluit van 28 november 2003.

De bestreden beslissing geeft geen enkele motivering daaromtrent en stelt enkel dat een voorwaarde kan worden opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning, met name dat zij enkel geldt voor een gebruik in functie van opslag en dat deze ruimte niet als werkplaats mag gebruikt worden. In plaats van de aanvraag te onderzoeken en na te gaan of de aanvraag voldoet aan artikel 4.4.23 VCRO, legt de deputatie de voorwaarde op dat het enkel om opslag moet gaan. Hiermee geeft de deputatie zelf aan dat de aanvraag uit zichzelf niet onder de toepasselijke regelgeving inzake zonevreemde functiewijzigingen valt.

Uit het dossier blijkt dat de volledige site in dienst staat van de bedrijfsactiviteiten en wordt gebruikt als feitelijke en logistieke bedrijfszetel voor de werking van het aannemingsbedrijf.

De gebouwen en de omgevende buitenruimte vormen de kern van het bouwbedrijf en zijn geen secundair 'aanhangsel' van een elders gevestigd bedrijf waar men niet gebruikte zaken voor langere tijd in opslaat. Er is een frequente dagelijkse dynamiek.

Ook de schaal van de aangewende oppervlakte van de gebouwen en de buitenomgeving wijst duidelijk in de richting dat het om een volwaardige bedrijfsactiviteit gaat en niet om loutere opslag.

Het besluit inzake de functiewijzigingen van voormalige landbouwgebouwen in agrarisch gebied laat zulks niet toe: het dient te gaan om loutere (particuliere) opslag in de gebouwen zonder dat andere activiteiten plaatsvinden in die gebouwen.

De opgelegde voorwaarde in de bestreden beslissing zal hieraan niets wijzigen.

17. De in de bestreden vergunning opgenomen voorwaarde is daarenboven allesbehalve concreet en duidelijk en de naleving ervan is moeilijk na te gaan.

Artikel 4.2.19, § 1 VCRO luidt als volgt:

"Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

De opgelegde voorwaarde dat de vergunning enkel geldt voor een gebruik in functie van opslag en deze niet als “werkplaats” mag worden gebruikt is onvoldoende precies.

...

18. Het middel is ontvankelijk en gegrond.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De deputatie heeft de aanvraag als volgt aan art. 4.4.23 VCRO getoetst (stuk 13, p. 8): (...).

Uit deze beoordeling blijkt dat de deputatie niet voorbijgegaan is aan de vaststellingen van de PSA dat het landbouwloonwerkbedrijf geëvolueerd is naar een aannemingsbedrijf, maar beperkt zij de vergunning tot de enige wettelijke mogelijkheid uit het bovenvermeld uitvoeringsbesluit, m.n. enkel in functie van opslag. Hiermee heeft de deputatie aan de aanvrager uitdrukkelijk géén vergunning gegeven om op de locatie van de aanvraag andere functies te installeren dan opslag, hetgeen nu feitelijk wel het geval is.

Verzoekers bezwaren betreffen bijgevolg enkel de uitvoering van de vergunning, waardoor hij op geen enkele manier de onwettigheid van de beslissing van de deputatie aantoonst.

Het enig middel is ongegrond.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

4. Er kan niet worden betwist dat de loods waarvan de functiewijziging wordt gevraagd bestaat, dat er geen sprake is van verkrotting en dat de constructie niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of een recreatiegebied.

5. Evenwel wordt door verzoekende partij ten onrechte gesteld dat de voorliggende loods niet kan worden beschouwd als hoofdzakelijk vergund, hetgeen door verwerende partij in de bestreden beslissing terecht weerlegd wordt.

Naar aanleiding van de aanvraag tot planologisch attest had de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in haar verklaring van niet-ontvankelijkheid van 20 januari 2016 gesteld dat de landbouwloods, vergund in twee fases op 20 april 1993 en 3 mei 2005, op heden (dixit 20 januari 2016) wordt gebruikt als opslag voor de aannemingsactiviteiten, zodat de “functies” niet vergund zijn.

Om tot deze conclusie te komen verwees de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar evenwel naar het plan van de bestaande toestand gevoegd bij de aanvraag tot planologisch attest en de pagina's 38 en 39 van de begeleidende nota.

Bij brief van 20 januari 2016 werd appellante in kennis gesteld van deze beslissing, maar er tevens op gewezen dat de vergunde landbouwloods enkel dient aangewend te worden voor landbouwdoeleinden:

“Ter aanvulling van deze niet-ontvankelijkheidsverklaring, wil het college van burgemeester en schepenen jullie er op wijzen dat de vergunde landbouwloods enkel en alleen dient aangewend te worden voor landbouwdoeleinden, zoals vergund in twee fases op 20 april 1993 en 3 mei 2005.”

Tussenkomende partij heeft evenwel daadwerkelijk gevolg gegeven aan deze aanwijzing van het college van burgemeester en schepenen én wendt de desbetreffende loods opnieuw aan uitsluitend voor landbouwdoeleinden.

In de bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegde begeleidende nota geeft appellante zeer duidelijk aan dat deze loods, op het ogenblik van de aanvraag, daadwerkelijk in gebruik is voor landbouwdoeleinden:

“De twee bestaande loodsen, in gebruik voor landbouwdoeleinden zouden aldus omgevormd worden tot loodsen voor het opslaan van materialen en machines gelinkt aan de aannemersbedrijvigheid.”

Ook de beschrijvende nota is zeer duidelijk omtrent het daadwerkelijk gebruik van de loodsen op het ogenblik van het indienen van de aanvraag:

“Ik vraag een stedenbouwkundige vergunning aan voor een bestemmingswijziging. Twee bestaande loodsen, in gebruik voor landbouwdoeleinden zouden daarbij omgevormd worden tot loodsen voor het opslaan van materialen en machines gelinkt aan bedrijvigheid. Cocquyt bvba is oorspronkelijk gestart als landbouwbedrijf en loonwerkersbedrijf. De loonwerken werden een steeds belangrijker bron van inkomsten, en evolueerden naar aannemersactiviteiten die in hoofdzaak gelinkt zijn aan natuuronderhoud. Naast natuurinrichting en natuuronderhoudswerken maken ook werken gelinkt aan landbouw en minimaal wegenwerken deel uit van het takenpakket. De machines voor onderhoud worden seizoensgebonden gebruikt en worden de overige tijd van het jaar gestald in loodsen. De huidige ruimte is hier voor echter te klein geworden, waardoor bijkomende opslagruimte noodzakelijk is. De bestaande landbouwloodsen kunnen, en zouden hiervoor worden aangewend.”

Het bij de aanvraag gevoegde plan van de bestaande toestand, geeft voor beide loodsen duidelijk aan dat het enerzijds gaat om een loods “opslagruimte voor land- en tuinbouwproducten + 230 m² betonverharding” en anderzijds om een bergplaats voor landbouwvoertuigen en machines.

Wanneer de overheid heeft uitgemaakt dat zij een beslissing gaat nemen, is de eerste stap het verzamelen van de feiten die nodig zijn om tot een verantwoorde beslissing te kunnen komen.

De vergunningverlenende overheid, ook die welke uitspraak doet op hoger beroep, moet zich houden aan de feitelijke en juridische gegevens, zoals die zich bij het nemen van haar besluit voordoen.

Uit de context van de aanvraag en bijgevoegde nota's werd door tussenkomende partij duidelijk aangegeven dat de loodsen op het ogenblik van de aanvraag opnieuw in gebruik werden genomen voor de vergunde functie, m.n. landbouwdoeleinden.

Het komt de vergunningverlenende overheid toe dit afdoende te onderzoeken en vast te stellen.

6. De bestreden beslissing kon dan ook, gelet op alle stukken in het aanvraagdossier, terecht vaststellen dat ‘De loods vergund (is) in functie van de landbouwactiviteit’.

De aanvraag voldoet bijgevolg wel degelijk aan de voorwaarden gesteld in 4.4.23 V.C.R.O.

7. Daarnaast stelt verzoekende partij volkomen ten onrechte dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden vervat in artikel 8 van het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, nu het bezwaarlijk zou gaan over de opslag van materiaal, maar wel over de 'nieuwe locatie van een nieuw KMO-bedrijf'.

Dit standpunt kan absoluut niet worden bijgetreden.

Zoals aangegeven in de aanvraag beoogt deze uitsluitend het stallen van materiaal en materieel in de desbetreffende landbouwloodsen.

Dat deze aanvraag gesitueerd wordt in het kader van de aanneming van hoofdzakelijk natuurinrichtings- en onderhoudswerken of grondwerken in het algemeen is evident vermits de aanvraag juist is gesteund op de toelaatbare 'zonevrije' functiewijzigingen.

Dat het stallen van dit materiaal en materieel gepaard gaat met in- en uitrijden van de loods, belet niet dat de hoofdzaak erin bestaat dit materiaal en materieel te stallen.

Ook doet deze beoogde functie geen afbreuk aan de bestemmingen van de overige constructies, welke trouwens geen deel uitmaken van deze aanvraag.

8. Bovendien wordt in de bestreden beslissing een uitdrukkelijke voorwaarde opgelegd aan de vergunning, m.n. 'Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de vergunning enkel geldt voor een gebruik in functie van opslag en dat deze ruimte niet als werkplaats mag gebruikt worden'.

Deze voorwaarde is, in weerwil van wat verzoekende partij voorhoudt, wel degelijk voldoende precies en kan in het kader van de handhaving afdoende gecontroleerd worden.

Het eerste middel is ongegrond.

...

4.

De verzoekende partij stelt met haar wederantwoordnota nog dit:

" ...

7. De verwerende partij beperkt haar verweer door te verwijzen naar de bestreden beslissing. Zij weerlegt de kritiek op deze passage, zoals uiteengezet in het inleidend verzoekschrift, niet.

Waar de verwerende partij stelt de verleende vergunning door het opleggen van de voorwaarde te hebben beperkt tot de enige wettige mogelijkheid uit het uitvoeringsbesluit inzake functiewijzigingen van voormalige landbouwgebouwen in agrarisch gebied én hierbij erkent dat op de locatie van de aanvraag momenteel feitelijk een andere functie is gerealiseerd, werd in het verzoekschrift reeds aangetoond dat zij er volledig aan voorbij gaat dat voormeld besluit zulks niet toelaat: de nieuwe functie mag immers louter

betrekking hebben op (particuliere) opslag zonder dat daarbij andere activiteiten of functies plaatsvinden in die gebouwen.

Doordat de Deputatie enkel een voorwaarde oplegt dat het enkel om opslag mag gaan en het hierbij volstrekt nalaat te onderzoeken of de aanvraag voldoet aan artikel 4.4.23 VCRO, geeft zij zélf te kennen dat de aanvraag uit zichzelf niet onder de toepasselijke regelgeving inzake zonevreemde functiewijzigingen valt.

Aldus heeft het 'bezwaar' van de verzoekende partij allesbehalve enkel betrekking op de uitvoering van de vergunning doch wordt uitdrukkelijk aangetoond dat er in casu een legaliteitsbelemmering voorligt.

De opgelegde voorwaarde in de bestreden beslissing zal hier niets aan wijzigen.

De aanvraag voldoet niet aan artikel 8 van het uitvoeringsbesluit van 28 november 2003. De aangetoonde onwettigheid gaat dan ook veel verder dan een louter aspect van handhaving.

8. De tussenkomenende partij stelt op haar beurt dat naar aanleiding van de brief van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 20 januari 2016 en uit de context van de aanvraag en bijgevoegde nota's duidelijk blijkt dat de loodsen op het ogenblik van de aanvraag daadwerkelijk opnieuw in gebruik werden genomen voor de initieel vergunde functie, met name landbouwdoeleinden.

Hierbij geeft de tussenkomenende partij aan dat het aan de vergunningverlenende overheid toe komt om eerst en vooral de feiten, die nodig zijn om tot een verantwoorde beslissing te kunnen komen, dient te onderzoeken.

Verder stelt de tussenkomenende partij dat het standpunt van de verzoekende partij absoluut niet kan worden bijgetreden waar wordt gesteld dat niet wordt voldaan aan artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen ingevolge de feitelijke vaststelling dat het niet gaat over de opslag van materiaal maar wel over een nieuwe locatie van een nieuw KMO-bedrijf.

Volgens de tussenkomenende partij beoogt de aanvraag uitsluitend het stallen van materiaal en materieel in de desbetreffende landbouwloodsen en is het evident dat de aanvraag wordt gesitueerd in het kader van de aanneming van hoofdzakelijk natuurinrichtings- en onderhoudswerken of grondwerken vermits de aanvraag juist gesteund zou zijn op toelaatbare 'zonevreemde' functiewijzigingen.

Dat dit gepaard zou gaan met in- en uitrijden van de loods zou niet beletten dat de hoofdzaak erin bestaat materiaal en materieel te stallen. De beoogde functie zou bovendien ook geen afbreuk doen aan de bestemmingen van de overige constructies.

Tenslotte is de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde volgens de tussenkomenende partij wel voldoende precies en kan zij in het kader van de handhaving afdoende gecontroleerd worden.

9. Waar de tussenkomenende partij op haar beurt voorhoudt dat de loodsen op het moment van de aanvraag opnieuw in gebruik werden genomen voor de initieel vergunde landbouwdoeleinden en het aan de vergunningverlenende overheid toekomt om dit te

onderzoeken, formuleert zij zelf allereerst kritiek op de manier waarop de verwerende partij bij haar besluitvorming te werk is gegaan.

Bezwaarlijk kan de tussenkomende partij hierbij stellen dat loods reeds vóór de aanvraag opnieuw in functie van de landbouwactiviteit werd aangewend.

Dit wordt tegengesproken door het departement Landbouw en Visserij, waar wordt gesteld dat het heden om een zonevreemd bedrijf gaat dat niet thuis hoort in agrarisch gebied.

Ook uit de vaststellingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar komt dit duidelijk naar voor nu wordt aangetoond dat, waar in de vergunning van 3 mei 2005 voor het noordelijk gelegen deel van de loods als expliciete voorwaarde werd opgenomen dat de nieuwe constructie enkel in functie van de landbouwactiviteit kon worden aangewend, bijna onmiddellijk tegen deze uitdrukkelijke voorwaarde werd ingegaan door het gebruik van de loods voor aannemingsactiviteiten.

Bovendien en a fortiori blijkt dit ook uit de begeleidende nota van de tussenkomende partij zelf waar wordt aangegeven dat de zaak volledig gerund wordt vanuit de betreffende locatie in de Toleindestraat.

De verzoekende partij verwijst op dit punt naar haar uiteenzetting in het verzoekschrift.

De tussenkomende partij slaagt er allesbehalve in dit op afdoende wijze te weerleggen.

Met de verwijzing naar de enkele zinsnede “in gebruik voor landbouwdoeleinden” toont de tussenkomende partij niet in concreto aan dat de loodsen op het moment van de aanvraag effectief voor landbouwdoeleinden werden gebruikt.

Tevens ziet de verzoekende partij niet in hoe de tussenkomende partij met goed gevolg meent te kunnen verwijzen naar de bij de aanvraag gevoegde plannen van de bestaande toestand waarop duidelijk zou worden aangegeven dat het enerzijds om een loods ‘opslagruimte voor land- en tuinbouwproducten + 230 m2 betonverharding en anderzijds om een bergplaats voor landbouwvoertuigen en machines gaat. Het is niet omdat de tussenkomende partij dit zo op de plannen vermeld, dat daarmee wordt aangetoond dat de loodsen op vandaag niet worden gebruikt voor de aannemingsactiviteiten van de tussenkomende partij.

Het tegendeel wordt meermaals en op basis van gedane vaststellingen bewezen.

Het staat dan ook onomstotelijk vast dat de gebouwen op het ogenblik van de vergunningsaanvraag vergund waren, doch niet wat de functie betreft.

Er is derhalve niet voldaan aan artikel 4.4.23, 1° c) VCRO.

10. De verzoekende partij ziet verder niet in wat de tussenkomende tracht aan te tonen waar zij stelt dat het evident is dat de aanvraag gesitueerd is in het kader van de aanneming van hoofdzakelijk natuurinrichtings- en onderhoudswerken of grondwerken vermits deze aanvraag juist gesteund zou zijn op toelaatbare ‘zonevreemde’ functiewijzigingen.

Minstens geeft de tussenkomende partij hiermee te kennen dat de aanvraag betrekking heeft op een zonevreemd bedrijf en aldus toepassing moet worden gemaakt van artikel 4.4.23 VCRO.

Conform artikel 8 van het uitvoeringsbesluit is deze zonevreemde functiewijziging, mits voldaan is aan artikel 4.4.23 VCRO - quod certe non, toelaatbaar voor zover enkel opslag van materiaal of materieel wordt beoogd.

Dit is in casu niet het geval.

Het gaat naast het stallen van materiaal en materieel, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij stelt, om veel meer dan het in- en uitrijden van de loods. In het verzoekschrift toont de verzoekende partij voldoende aan dat door de beoogde bedrijvigheid die om en rond de loodsen wordt voorzien, een geheel andere dynamiek wordt gegenereerd die in plaats van louter opslag veeleer in de richting wijst van een volwaardige bedrijfsactiviteit op de site.

Het volstaat hiervoor te verwijzen naar wat hieromtrent in het verzoekschrift werd uiteengezet.

11. De stelling van de tussenkomende partij dat de beoogde opslag geen afbreuk doet aan de bestemmingen van de overige constructies dewelke geen deel uitmaken van de aanvraag, is niet relevant.

Het gaat in casu enkel om de twee loodsen in agrarisch gebied, voorwerp van de aanvraag, die de tussenkomende partij tot de kern van het KMO-bedrijf wil aanwenden.

12. Waar de tussenkomende partij tenslotte zonder meer stelt dat de aanvraag wel voldoende precies is, laat zij het na dit enigszins te onderbouwen en beperkt zij zich tot het louter tegenspreken van de verzoekende partij.

Nochtans kan niet anders dan worden vastgesteld dat de voorwaarde dat de loodsen niet als “werkplaats” mogen gebruikt worden, allesbehalve precies is en ruimte laat voor interpretatie door de tussenkomende partij.

*13. Het middel is ontvankelijk en gegrond.
...”*

5.

De tussenkomende partij stelt nog dit met haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

De vergunningverlenende overheid, ook die welke uitspraak doet op hoger beroep, moet zich houden aan de feitelijke en juridische gegevens, zoals die zich bij het nemen van haar besluit voordoen.

Uit de context van de aanvraag en bijgevoegde nota's werd door tussenkomende partij duidelijk aangegeven dat de loodsen op het ogenblik van de aanvraag opnieuw in gebruik werden genomen voor de vergunde functie, m.n. landbouwdoeleinden.

Het komt de vergunningverlenende overheid toe dit afdoende te onderzoeken en vast te stellen, zoals verwerende partij gedaan heeft in het kader van de bestreden beslissing.

De verwijzing door verzoekende partij naar “vaststellingen” door het departement Landbouw en Visserij en het college van burgemeester en schepenen als zou de loods “op het moment van de aanvraag” voor aannemingsactiviteiten gebruikt worden, wordt door verzoekende partij nergens gestaafd:

- Nergens uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat het college of de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar zelf ter plaatse is geweest. Integendeel, men baseert zich louter op een aanvraag planologisch attest van december 2015. Zoals aangegeven heeft het college van burgemeester en schepenen bij brief van 20 januari 2016 tussenkomende partij aangemaand de vergunde landbouwloods (opnieuw) enkel aan te wenden voor landbouwdoeleinden, hetgeen tussenkomende partij ook effectief gedaan heeft. Tussenkomende partij heeft zich met andere woorden in regel gesteld, hetgeen met geen enkel gegeven of vaststelling in het dossier van ná 2016 wordt tegengesproken;*
- Nergens uit het advies van het departement Landbouw en Visserij blijkt dat het departement ter plaatse is geweest. Integendeel, het departement baseert zich louter op “informatie” dat het bedrijf “wellicht” in hoofdzaak actief is aannemingswerken om daar uit af te leiden dat de loods in gebruik zou zijn in functie van de aannemingswerken. Deze stelling is louter speculatief en wordt opnieuw door geen enkel concreet gegeven of vaststelling gestaafd.*

Bij brief van 20 januari 2016 werd appellante in kennis gesteld van deze beslissing, maar er tevens op gewezen dat de vergunde landbouwloods enkel dient aangewend te worden voor landbouwdoeleinden:

“Ter aanvulling van deze niet-ontvankelijkheidsverklaring, wil het college van burgemeester en schepenen jullie er op wijzen dat de vergunde landbouwloods enkel en alleen dient aangewend te worden voor landbouwdoeleinden, zoals vergund in twee fasen op 20 april 1993 en 3 mei 2005.”

Tussenkomende partij heeft evenwel daadwerkelijk gevolg gegeven aan deze aanwijzing van het college van burgemeester en schepenen én wendt de desbetreffende loods opnieuw aan uitsluitend voor landbouwdoeleinden.

6. De bestreden beslissing kon dan ook, gelet op alle stukken in het aanvraagdossier, terecht vaststellen dat “De loods vergund (is) in functie van de landbouwactiviteit”.

De aanvraag voldoet bijgevolg wel degelijk aan de voorwaarden gesteld in 4.4.23 V.C.R.O., zoals ook verwerende partij vaststelt in de bestreden beslissing.

Verzoekende partij voegt daar in haar wederantwoordnota aan toe dat het louter zou mogen gaan om particuliere opslag, maar zij voegt daardoor een voorwaarde toe aan datgene wat in artikel 4.4.23 V.C.R.O. wordt opgelegd, zodat zij ook op dat punt niet kan worden bijgetreden.

Terecht stelt verwerende partij in haar antwoordnota dat het door verzoekende partij opgeworpen middel in feite enkel betrekking heeft op de uitvoering van de vergunning, waardoor op geen enkele manier de onwettigheid van de beslissing van verwerende partij wordt aangetoond.

7. Daarnaast stelt verzoekende partij volkomen ten onrechte dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden vervat in artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, nu het bezwaarlijk zou gaan over de opslag van materiaal, maar wel over de “nieuwe locatie van een nieuw KMO-bedrijf”.

Dit standpunt kan absoluut niet worden bijgetreden.

Zoals aangegeven in de aanvraag beoogt deze uitsluitend het stallen van materiaal en materieel in de desbetreffende landbouwloodsen.

Dat deze aanvraag gesitueerd wordt in het kader van de aanneming van hoofdzakelijk natuurinrichtings- en onderhoudswerken of grondwerken in het algemeen is evident vermits de aanvraag juist is gesteund op de toelaatbare “zonevrije” functiewijzigingen.

Dat het stallen van dit materiaal en materieel gepaard gaat met, in- en uitrijden van de loods, belet niet dat de hoofdzaak erin bestaat dit materiaal en materieel te stallen.

Ook doet deze beoogde functie geen afbreuk aan de bestemmingen van de overige constructies, welke trouwens geen deel uitmaken van deze aanvraag.

De stelling van verzoekende partij als zou het voorwerp van de bestreden beslissing “tot de kern van het KMO-bedrijf” van tussenkomen partij worden aangewend wordt door verzoekende partij nergens concreet gemaakt en betreft louter een intentieproces.

8. Bovendien wordt in de bestreden beslissing een uitdrukkelijke voorwaarde opgelegd aan de vergunning, m.n. “Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de vergunning enkel geldt voor een gebruik in functie van opslag en dat deze ruimte niet als werkplaats mag gebruikt worden”.

Deze voorwaarde is, in weerwil van wat verzoekende partij voorhoudt, wel degelijk voldoende precies en kan in het kader van de handhaving afdoende gecontroleerd worden. Verzoekende partij laat op dat punt overigens zelf na om duidelijk te maken welke onduidelijkheid hier zou bestaan. De voorwaarde kan nochtans niet misbegrepen worden: de ruimte mag niet als werkplaats gebruikt worden, dat wil zeggen dat er geen productie- of verwerkingsprocessen toegelaten zijn, en integendeel louter in functie van opslag kan worden ingevuld.

Het eerste middel is dan ook ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Hierin gesteund door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, betwist de verzoekende partij dat de gevraagde zonevrije functiewijziging voldoet aan de vereiste om ‘op het moment van de aanvraag’ een ‘naar functie hoofdzakelijk vergund gebouw’ te zijn, minstens bevestigt de (overigens onvoldoende precieze) aan de vergunning gekoppelde ‘voorwaarde alleen maar opslag’ dat dit niet het geval is.

2.1.

Artikel 4.4.23, eerste lid VCRO bepaalt:

“...

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden: 1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:*
 - 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
 - 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;*
- 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.*

...”

De lijst waarvan sprake in artikel 4.4.23, eerste lid, 2° VCRO is vastgesteld met een besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen (hierna: Besluit zonevrije functiewijzigingen).

Het op het tijdstip van de bestreden beslissing geldende artikel 8 Besluit zonevrije functiewijzigingen bepaalt:

“...

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;*
- 2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;*
- 3° de nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerhande materialen of materieel.*

...”

2.2.

Als afwijkingsregeling moeten artikel 4.4.23 VCRO en artikel 8 Besluit zonevrije functiewijzigingen restrictief worden geïnterpreteerd.

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

aangelegenheid, het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat.

De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar andersluidende beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat niet.

2.3.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO in de versie op het tijdstip van de bestreden beslissing bepaalt nog:

“ ...

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

...”

3.

De vergunningsplicht om op basis van artikel 2, §1 Besluit zonevrije functiewijzigingen van de hoofdfunctie ‘land- en tuinbouw in de ruime zin’ naar de hoofdfunctie ‘industrie en bedrijvigheid’ te gaan, is niet betwist.

De verzoekende partij betwist wél dat voldaan is aan de vereiste van artikel 4.4.23, eerste lid VCRO om ‘op het moment van de aanvraag’ een ‘naar functie hoofdzakelijk vergund gebouw’ te zijn omdat voordien al, *quasi* onmiddellijk na de (voor het noordelijk deel) op 3 mei 2005 verleende vergunning, gehandeld is geweest in strijd met de expliciete voorwaarde ervan ‘dat de nieuwe constructie alleen (kan) aangewend worden in functie van de landbouwactiviteit’.

Het volstaat volgens de verzoekende partij dan ook niet te stellen dat de loods vergund is in functie van de landbouwactiviteiten, minstens is in de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd waarom de verwerende partij meent dat zij op dat punt kan voorbijgaan aan het andersluidend standpunt van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.

4.1.

Zoals blijkt uit artikel 4.4.23, eerste lid VCRO en artikel 8 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen, is één van de toepassingsvoorwaarden dat het gebouw of gebouwencomplex waarvan een zonevrije functiewijziging nagestreefd wordt, als hoofdfunctie ‘land- en tuinbouw in de ruime zin’ heeft. Het beoordelingsmoment voor de specifieke voorwaarde van het bestaan van die hoofdfunctie is het tijdstip van de aanvraag zelf.

De aanvraag van de tussenkomen partij betreft naar eigen zeggen een optimalisatie van de vestigingsplaats Toleindestraat 115. Omdat er te weinig ruimte is voor de aannemersactiviteiten, worden er bestaande gebouwen voor landbouw/landbouwloonwerk aan opgeofferd. De functiewijziging van die bestaande gebouwen, vergund op 20 april 1993 (zuidelijk deel) en 3 mei 2005 (noordelijk deel), betekent concreet dat er in de Toleindestraat 115 uiteindelijk vier loodsen

in gebruik zullen zijn voor de zonevreemde aannemersactiviteiten van de bvba COCQUYT (ondernemingsnummer 0417.920.045) die daar ook haar maatschappelijke zetel heeft.

Er zal aldaar slechts één rundveestel behouden blijven voor de veehouderij in de Volderstraat van de VOF A. COCQUYT-DE VLIAGER (landbouwnummer 000.380.949-30) met maatschappelijke zetel Volderstraat 8. Het is die VOF die houder is van 2 exploitatienummers voor vee (20 april 2016), een milieuvergunning van 13 mei 2008 (tot 05/09/2025) voor de Voldersstraat 8 en een vergunning van 5 augustus 2014 (tot 07/03/ 2031) voor de overname van een ‘vergund landbouwbedrijf (rundveehouderij)’ Toleindestraat 115.

De Toleindestraat 115 is volgens de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende en begeleidende nota de feitelijke en logistieke zetel van het aannemingsbedrijf bvba COCQUYT, zijn de tussenkommende partij.

4.2.

De bestreden beslissing, die erkent dat de bvba COCQUYT een louter aannemingsbedrijf is, vergunt de functiewijziging van de loodsen onder de uitdrukkelijke ‘voorwaarde dat de vergunning enkel geldt voor een gebruik in functie van opslag en dat deze ruimte niet als werkplaats mag gebruikt worden’. De verwerende partij motiveert dat als volgt:

“ ...

De loods is vergund in functie van de landbouwactiviteit.

De volgens het uitvoeringsbesluit mogelijke functiewijziging heeft enkel betrekking op opslag. Een vergunning kan dan ook enkel in functie van opslag verleend worden.

De bestaande loodsen zijn bouwfysisch geschikt voor de nieuwe bestemming.

Het gevraagde valt dan ook onder de voorwaarde dat enkel opslag toegelaten is binnen het toepassingsgebied van de geldende afwijkingsbepalingen.

...”

De verwerende partij geeft met deze motieven aan dat enkel wanneer de nieuwe functie louter opslag is, voldaan is aan artikel 4.4.23, eerste lid VCRO. Los van de vraag of die tevens aan de vergunning gekoppelde voorwaarde beantwoordt aan artikel 4.2.19, §1 VCRO, dient alleszins vastgesteld te worden dat artikel 2, §1 Besluit zonevreemde functiewijzigingen in de versie op het tijdstip van de bestreden beslissing duidelijk ook nog dit bepaalt:

“ ...

De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...”

Om te kunnen besluiten dat het aangevraagde binnen het toepassingsgebied van de geldende afwijkingsbepalingen valt, volstaat het dus niet om de opgelegde voorwaarde aan de vergunning te koppelen. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet eerst onderzoeken of de gevraagde functiewijziging betrekking heeft op een ‘hoofdzakelijk vergund gebouw op het moment van de aanvraag’ en in bevestigend geval, kan zij de gevraagde functiewijziging toestaan voor zover aan alle voorwaarden van artikel 8 Besluit zonevreemde functiewijzigingen voldaan is.

De Raad stelt echter vast dat de verwerende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, nagelaten heeft te onderzoeken of de gevraagde functiewijziging betrekking heeft op een *'hoofdzakelijk vergund gebouw op het moment van de aanvraag'* in de zin van artikel 4.4.23, eerste lid VCRO, minstens blijkt dat niet uit de motivering van de bestreden beslissing wat nog des te meer klemmt, in het licht van de standpunten van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die er beide van overtuigd zijn dat de gevraagde functiewijziging geen betrekking heeft op een *'hoofdzakelijk vergund gebouw op het moment van de aanvraag'* omdat uit de historiek van de voor de bedrijfsvestiging afgeleverde vergunningen blijkt dat het altijd de bedoeling is geweest om in de Toleindestraat 115 uitsluitend aan opslag voor (para)agrarische activiteiten te doen, terwijl er in werkelijkheid al jaren aannemingsactiviteiten plaatsvinden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst hiervoor op de aan de vergunning van 3 mei 2005 gekoppelde voorwaarde *'dat de nieuwe constructie alleen (kan) aangewend worden in functie van de landbouwactiviteit'* en op de website www.trendstop.be die de tussenkomende partij bij de sector *'burgerlijke bouwkunde, utiliteitsbouw, wegenwerken en waterbouw'* onderbrengt. De (op 3 mei 2005 vergunde) loods zou niet vergund zijn voor wat de functie betreft omdat bijna onmiddellijk tegen de voorwaarde is ingegaan door het gebruik voor de aannemingsactiviteiten van het bedrijf.

Het college van burgemeester en schepenen wijst bijkomend nog op een op 22 augustus 2000 (wegens twijfel over het para-agrarisch karakter van het bedrijf) geweigerde landbouwloonwerkloods, een vergunning van 25 januari 2005 voor een vervangingsloods voor loonwerkersmateriaal en een loods voor vervangingsgarage voor onderhoud én de aanvraag van een planologisch attest van 10 december 2015 die onontvankelijk verklaard is omdat de gebouwen, die het voorwerp uitmaken van voorliggende aanvraag, niet hoofdzakelijk vergund zijn voor de functie die zij toen al hadden.

Daar waar het dus al minstens de vraag is of het gebruik van de gebouwen veranderd is tussen 10 december 2015 en 13 mei 2016 als het moment waarop voorliggende aanvraag is ingediend, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij zich met de bestreden beslissing beperkt tot de vaststelling dat de gebouwen waarvan *'de bvba COCQUYT dat geëvolueerd is van een landbouwloonwerkbedrijf naar een louter aannemingsbedrijf'* *'dat van op deze locatie gerund wordt'* de functiewijziging vraagt, *'vergund'* zijn *'als stalplaats voor voertuigen en landbouwmachines'*, *'in functie van de landbouwactiviteit'*.

De verwerende partij gaat niet na of de loodsen op 13 mei 2016 terug voor opslag conform de vergunningen van 20 april 1993 en 3 mei 2005 in gebruik waren, niettegenstaande zij met de bestreden beslissing wél de (weigerings)motieven van het college van burgemeester en schepenen herhaalt en stelt dat het college zich volgens de appellant/aanvrager (als huidige tussenkomende partij) onterecht louter tot de voorgeschiedenis heeft beperkt, waar de gebouwen *'momenteel'* wel (terug) uitsluitend voor landbouwdoeleinden zouden worden aangewend.

In weerwil van wat de tussenkomende partij met haar schriftelijke uiteenzetting in dat verband voorhoudt, doet het enkele feit dat de gebouwen op het plan bestaande toestand omschreven zijn als *"opslagruimte voor land- en tuinbouwproducten + 230 m² betonverharding"* en *"bergplaats voor landbouwvoertuigen en machines"* - wat de bij de aanvraag gevoegde begeleidende en beschrijvende nota als het *'gebruik voor landbouwdoeleinden'* verwoorden - geen afbreuk aan deze vaststellingen, nog daargelaten de bewering van de tussenkomende partij dat het gebruik van de op 20 april 1993 en 3 mei 2005 vergunde loodsen, na het (op 20 januari 2016) onontvankelijk verklaren van de aanvraag tot planologisch attest, terug het vergunde gebruik voor landbouwdoeleinden is geworden, wat overigens op geen enkele manier blijkt uit het administratief dossier dat de verwerende partij ter beschikking had. Dit geldt nog des te meer, nu

bij de beschrijving van het project in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld staat dat *‘Met voorliggende aanvraag appellant de functiewijziging (wenst) te bekomen van landbouw naar bedrijvigheid. Concreet werden de rechts gelegen landbouwloodsen omgevormd tot opslagloodsen in functie van het aannemingsbedrijf van appellant (...)’*.

Tegenover die stelling van de tussenkomenende partij dat het gebruik van de gebouwen op het moment van het indienen van de aanvraag “landbouw” was, staan trouwens niet alleen het advies van het departement Landbouw en Visserij, dat het over een zonevreemd bedrijf heeft, en de vaststellingen van het college van burgemeester en schepenen en van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar. De begeleidende nota van de tussenkomenende partij zelf, geeft ook aan dat de aannemingszaak volledig gerund wordt vanuit de betreffende locatie in de Toleindestraat.

De verwerende partij kon op basis van de gegevens in het dossier dan ook niet redelijkerwijze oordelen dat de gebouwen *‘op het moment van het indienen van de aanvraag’* gebruikt of bedoeld waren voor (opslag voor) de landbouw in de ruime zin en dat derhalve een functiewijziging mogelijk is indien voldaan wordt aan de overige voorwaarden van artikel 8 van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen. Het is niet zeker dat de verwerende partij zich op juiste gegevens heeft gebaseerd, minstens blijkt dat niet uit de motivering van de besteden beslissing.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba COCQUYT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 januari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleende onder voorwaarde voor het wijzigen van de bestemming van landbouw naar bedrijvigheid op de percelen gelegen te 9080 Beervelde (Lochristi), Toleindestraat 115, en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 371A, 371B en 416M.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Filip VAN ACKER