

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 november 2018 met nummer RvVb/A/1819/0285
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0398/A

Verzoekende partij	de heer Kris MATTHYSEN vertegenwoordigd door advocaat Ria HENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 191
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN vertegenwoordigd door mevrouw Véronique ELSEMANS

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek van 18 januari 2010 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een handelsruimte van 583 m² op een perceel gelegen te Stabroek, Ettenhoven 69, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie K, nummer 31B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 oktober 2017.

Advocaat Hilde VERMEIREN *loco* advocaat Ria HENS voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Véronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 22 oktober 2009 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van een handelsruimte van 583 m²” op een perceel gelegen te Stabroek, Ettenhoven 69.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Voor de voormalige, vergunde, hoeve met afzonderlijke woning, stallen en een opslagplaats, wordt op 13 oktober 2008 aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de opslag van producten en de wijziging van de bestemming tot verkooppunt (100 m²) in functie van de AVEVE-winkel, die de verzoekende partij op dat ogenblik in de buurt (Ettenhoven 3) uitbaat.

Voor het in strijd met die vergunning in gebruik nemen van een veel grotere ruimte als winkel (583 m²) wordt op 14 oktober 2009 een proces-verbaal opgesteld.

De staking van dat gebruik wordt bevolen en bekrachtigd op 23 oktober 2009.

Op 28 december 2009 wordt een proces-verbaal opgesteld voor het doorbreken van het stakingsbevel en de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigt dat op 6 januari 2010.

3.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in agrarisch gebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zonevreemde woningen’, goedgekeurd bij besluit van de verwerende partij op 6 september 2007, en van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zonevreemde bedrijven’, goedgekeurd bij besluit van de verwerende partij op 12 februari 2009.

In het eerste gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is het perceel gelegen in de zone voor het overige open ruimte-gebied, met alleen stedenbouwkundige voorschriften voor de gebouwen met een ‘residentiële functie’ met bijhorende bijgebouwen.

Omwille van het niet uitoefenen van de huidige bedrijvigheid op het ogenblik van de goedkeuring van het tweede gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, is de handelsruimte, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, er niet in opgenomen.

Bijgevolg zijn alleen de voorschriften van het gewestplan van toepassing op het perceel.

Het perceel is gelegen in het vogelrichtlijngebied “Schorren en polders van de Beneden-Schelde”.

Het perceel is aangeduid als ankerplaats in de Landschapsatlas.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 november tot en met 5 december 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, heeft niet geadviseerd, niettegenstaande de vraag om te adviseren.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert voorwaardelijk gunstig op 4 november 2009.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, adviseert op 10 november 2009 ongunstig omwille van de negatieve invloed, door de bestemming en de gevelbekleding, op de belevingswaarde van het omgevend landschap.

De Polder Ettenhoven adviseert voorwaardelijk gunstig op 17 november 2009.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig op 23 november 2009.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 30 november 2009:

“ ...

De aanvraag (583m² handelsruimte) voldoet niet aan alle voorwaarden gekoppeld aan artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende zonevreemde functiewijzigingen.

...”

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 1 december 2009.

De brandweer van Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 3 december 2009.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 13 januari 2010:

“ ...

Door bouwheer werd aanvullend een gewijzigd bouwplan en motivatie binnengebracht waarbij de handelsruimte (winkel) beperkt wordt tot een gezamenlijke oppervlakte van 333m² op een totaal van 1040m².

Dit bouwplan wordt gevoegd bij het dossier voor verdere afhandeling.

(...)

Huidige aanvraag betreft de regularisatie van de handelsruimte. Momenteel zijn de grote loods en een gedeelte van de oude runderstal ingericht als handelsruimte (583m²) voor een AVEVE-winkel, (...) dewelke duidelijk niet als een loutere landbouwactiviteit kan worden beschouwd, en dient onderzocht of deze aanvraag kan beschouwd worden als een para-agrarische activiteit.

(...)

De totale oppervlakte van de loods en stalling bedraagt ongeveer 1040m². Aangezien meer dan de helft van deze oppervlakte dienst zal doen als handels- en verkoopsruimte, kunnen we hier niet meer spreken over een kleinschalige activiteit in functie van een para-agrarisch bedrijf, wat nog wel kon gezegd worden van een handelsruimte van 100 m², zoals vergund in de stedenbouwkundige vergunning dd. 2008. Momenteel is de activiteit 'handel en verkoop' niet meer ondergeschikt aan de para-agrarische activiteit. In huidige aanvraag gaat het bijgevolg niet meer om een para-agrarische onderneming.

Er kan gesteld worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan. Voor aanvragen welke niet in overeenstemming zijn met de bestemming van het gewestplan bestaan afwijkingsmogelijkheden.

Artikel 4.4.10 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient toegepast te worden.(...)

Art. 4.4.23 (...)

De aanvraag voldoet niet aan voorwaarde 2. Aangezien de gevraagde functiewijziging van loods + stalling naar handelsruimte niet voorkomt op deze door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst, kan de gevraagde regularisatieaanvraag zoals nu voorgelegd niet worden vergund.

(...)

De aanvraag van een planologisch attest is wenselijk.

De verhardingen in gebruik als parking, zoals vermeld in het PV, worden geacht vergund te zijn.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek weigert op 18 januari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 april 2010, waarop de verzoekende partij een aanvullende nota neerlegt, waarin zij benadrukt dat zij haar aanvraag wil beperken tot de regularisatie van 160 m² bijkomende handelsruimte (de totale handelsoppervlakte in de loods is dan 260 m² op een totaal van 1040 m², dus 1/4), beslist de verwerende partij op 15 april 2010 het administratief beroep gedeeltelijk in te willigen en als volgt, overeenkomstig de plannen, voor de regularisatie van een handelsruimte tot 260 m², een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan om hiernavolgende redenen.

(...)

De aanvraag behelst de regularisatie van de exploitatie van een AVEVE handelszaak die voor een oppervlakte van 100m² vergund was, maar heden een oppervlakte van 583m² beslaat.

...

De bestaande loodsen (loodsen 1 en 2) waren initieel aangevraagd als opslagplaats in functie van een beperkte handelszaak die oorspronkelijk instond voor de verdeling van goederen die aanleunen bij de omliggende agrarische activiteiten. Recent is tot de helft van de totale oppervlakte van de oorspronkelijke winkelruimte en loodsen in beslag genomen door deze handelsuitbating, waardoor deze handelszaak nu overheerst ten aanzien van de goederenopslag in functie van landbouwactiviteiten. Met de oorspronkelijke vergunde toestand d.d. 13/10/2008 kon gesteld worden dat het een para-agrarisch bedrijf betrof, dit is in de huidige toestand niet meer mogelijk.

In het beroepschrift en de aanvullende nota meldt de aanvrager dat hij tijdens de lopende procedure zich ertoe bereid heeft verklaard de handelsruimte te beperken tot 260m², waarvan reeds 100m² vergund op 13 augustus 2008. Er zou bijgevolg slechts 160m² dienen te worden geregulariseerd. Zoals gesteld door betrokkenen wordt de handelsactiviteit hiermee duidelijk ondergeschikt aan de para-agrarische bedrijvigheid die reeds was toegestaan. De 260m² voor de handelsactiviteit benutte ruimte kan worden beschouwd als een kleinschalige activiteit ten behoeve van een para-agrarische activiteit.

In casu bestaat de para-agrarische activiteit voornamelijk uit de opslag van veevoeders ..., graszaden voor weiden, weide-afsluitingen, sproeitoestellen, zaden, hooi en stro, enz.).

De deputatie is van oordeel dat het hier gaat om een para-agrarische activiteit gelinkt aan landbouwactiviteiten, waarbij de aanvraag er toe strekt om opslagplaats en verkooppunt samen te brengen, met dien verstande dat de oppervlakte van het verkooppunt beperkt wordt tot 260m².

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen indien de handelsruimte beperkt wordt tot 260m² en daarmee ondergeschikt is aan de para-agrarische activiteit.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder de bovenvermelde voorwaarde.
..."

Met het arrest van 31 augustus 2015 met nummer A/2015/0502 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 15 april 2010 en beveelt de Raad de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.

4.

Na dit vernietigingsarrest herneemt de verwerende partij de administratieve beroepsprocedure.

Met een aangetekende brief van 25 november 2015 bezorgt de verzoekende partij een aanvullende beroepsnota aan de verwerende partij, met bijkomende documenten (waaronder een e-mailbericht van 26 oktober 2015 van Groep AVEVE met een overzicht van de omzet in 2013 - 2014).

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 december 2015 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

" ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

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

afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan, omwille van hiernavolgende redenen.

De aanvraag behelst de regularisatie van de exploitatie van een AVEVE handelszaak die voor een oppervlakte van 100 m² vergund was maar echter heden een oppervlakte van 583 m² beslaat. Om die reden werd reeds twee maal PV opgemaakt met bekrachtigd stakingsbevel. De in het PV vermelde verhardingen op het terrein worden door de gemeente vergund geacht.

De bestaande loodsen (loodsen 1 en 2) waren initieel aangevraagd als opslagplaats in functie van een beperkte handelszaak die oorspronkelijk instond voor de verdeling van goederen die aanleunen bij de omliggende agrarische activiteiten. Recent is tot de helft van de totale oppervlakte van de oorspronkelijke winkelruimte en loodsen in beslag genomen door deze handelsuitbating, hetgeen er op wijst dat deze handelszaak nu overheerst ten aanzien van de goederenopslag in functie van landbouwactiviteiten. Waar met de oorspronkelijke vergunde toestand d.d. 13/10/2008 kon gesteld worden dat het om een para-agrarisch bedrijf ging, kan men dit niet langer stellen.

De beroeper brengt ook geen bewijsstukken bij waarmee hij aantoont dat het hier eerder om een uitbating in functie van agrarische activiteiten, dan wel om een particulier tuincentrum gaat.

Het gaat hier dus in wezen om de regularisatie van een zonevreemde functiewijziging.

- Art.4.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening regelt deze materie en gaat als volgt:

§1 Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§2 De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Op het ogenblik van de regularisatie-aanvraag waarbij men gebruik wenst te maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies, moet het gebouw hoofdzakelijk vergund zijn zowel wat de constructie als wat de functie betreft. De term "hoofdzakelijk vergund" wordt verder toegelicht in artikel 4.1.1, 7° VCRO. Op het ogenblik van de aanvraag is het

landbouwbedrijfsgebouw niet langer hoofdzakelijk vergund naar functie toe, dit gezien het feit dat de functiewijziging naar de handel reeds werd uitgevoerd. Een regularisatie van een zonevreemde functiewijziging is de facto juridisch niet mogelijk. Dit is echter ook logisch.

Op die manier wilde de decreetgever immers bedrog vermijden. Dit bedrog zou erin bestaan om een zone-eigen constructie aan te vragen en daarvan naar eigen goeddunken later de functie te wijzigen naar een zonevreemde functie om hier vervolgens een regularisatieaanvraag voor in te dienen en de vergunningverlenende overheid voor een voldongen feit te plaatsen. Zonevreemde constructies worden immers op alle vlakken door de VCRO strenger worden beoordeeld net omwille van het zonevreemd karakter en het risico op bedrog. Gelet op het bovenstaande is er dan ook een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te vergunnen.

In ondergeschikte orde wordt ook de aanvraag beoordeeld op het uitvoeringsbesluit tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Volgende artikels dienen getoetst te worden op de aanvraag:

- 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 4.35 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, 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.

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Het gebouw is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie.

- 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 "landbouw" 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.

- Art. 9. 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 "landbouw 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° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan:

een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

Volgend onderscheid kan gemaakt worden qua definiëring van tuinaanlegbedrijven (Parl. St., Handelingen, Commissievergadering van 3 juli 2008):

- grote tuinaanlegbedrijven met een aanzienlijke aanplantoppervlakte worden beschouwd als tuinbouwbedrijven. Deze worden toegestaan in agrarisch gebied.

- minder grote tuinaanlegbedrijven waar de aanplantoppervlakte bescheiden is (schommelt rond de 0,5 ha) maar waar de hoofdactiviteit nog steeds de aanleg van tuinen en parken is. Deze bedrijven zijn zonevreed, maar de activiteit is vergunbaar op een bestaande over te nemen landbouwbedrijfszetel conform art. 9 besluit 28 november 2003 + artikelsgewijze bespreking BS 10.02.04.

- kleine tuinaanlegbedrijven zonder, of met zeer bescheiden, aanplant (met als hoofdactiviteit veelal grondwerken of terrasaanleg). Deze zijn zonder meer zonevreed en niet vergunbaar in agrarisch gebied.

Daarnaast wordt in de typevoorschriften voor gewestelijke RUP's, vastgelegd bij besluit van 18 april 2008, voorzien in volgende omschrijving m.b.t. agrarisch gebied:

"Onder aan landbouw verwante bedrijven wordt verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare".

De huidige handelszaak voldoet niet aan bovenstaande omschrijving. Bovendien heeft de winkelruimte een veel aanzienlijker oppervlakte. De kwestieuze-functiewijziging komt derhalve niet voor op voormelde lijst. Het gaat dus om een niet-vergunbare zonevreedde functiewijziging.

In ondergeschikte orde moet dan ook worden vastgesteld dat de aanvraag ook niet voldoet aan dit uitvoeringsbesluit.

De aanvraag is gelegen in een erfgoedlandschap.

Ook het standpunt van Onroerend Erfgoed kan bijgetreden worden, gelet op de omvang van het bedrijf dat niet eigen is aan het open agrarische gebied en de te verwachten toename van verkeersdruk in de omgeving en gelet op het feit dat het hier gaat om een zeer waardevol landschap.

De aanvraag doorstaat de watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte aangezien de aanvraag hoofdzakelijk gaat om een functiewijziging moet geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht.

Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

In de ruime omgeving van de aanvraag is het vliegveld van Hoevenen gelegen evenals de A12-autosnelweg.

De omgeving wordt gekenmerkt door een open agrarische structuur. De omgeving wordt gekenmerkt door waardevolle akkerlanden met verzichten. Het goed is gelegen in het ontginningsblok Stabroek - Kapellen. In de omgeving zijn hoofdzakelijk agrarische bedrijven terug te vinden.

De aanvraag is functioneel niet inpasbaar.

Een handelsruimte in een agrarisch gebied is niet inpasbaar. Bovendien staat deze handelsfunctie niet enkel ten dienste van de landbouwers maar ook van elke particulier.

De aanvraag heeft een negatieve mobiliteitsimpact.

De aanvraag voorziet in bijkomende handelsoppervlakte wat extra autotrafiek zal meebrengen naar en van de site. De aanvraag is gelegen langs een doorgangsweg

met een snelheidsregime van 70km/uur. Het aan- en afrijden van deze wagens op een weg met dergelijk snelheidsregime is niet voldoende veilig om hier extra bewegingen toe te laten. Het gevraagde heeft een veel grotere verkeersdynamiek dan de oorspronkelijk vergunde situatie.

De schaal wijzigt nauwelijks ten aanzien van de bestaande vergunde situatie en blijft dan ook inpasbaar. Het nieuwe ruimtegebruik, namelijk handel, is echter niet toelaatbaar gezien de omgeving van het project met een zuivere agrarische bestemming.

Op zich is het gebouw zelf visueel en vormelijk aanvaardbaar, maar gelet dat een handelsgebouw hier niet toelaatbaar is, betekent dit een aantasting van het agrarisch gebied.

De aanvraag krijgt een meer eigentijdse uitstraling door de nieuwe gevelmaterialen. Het geheel zal hierdoor een mooiere vormgeving hebben. Een handelsgebouw is echter niet toegelaten op deze locatie en betekent dus een aantasting van het uitzicht van het landbouwgebied.

Aangezien het om een handelspand gaat heeft dit ook als rechtstreeks gevolg dat er reclame wordt voorzien aan het pand dewelke zaakgebonden is. Deze reclame maakt geen deel uit van de huidige aanvraag maar is wel aanwezig op het terrein en is ook logisch gevolg van huidige aanvraag. Het aanbrengen van dergelijke reclameborden zal leiden tot een verrommeling van dit nog open en ongerept agrarisch gebied.

Er zijn te verwachten hinderaspecten (zie mobiliteit).

5. VOORSTEL VAN BESLISSING:

*Weigering
...*

De hoorzitting is georganiseerd op 7 december 2015.

Met een aangetekende brief van 10 december 2015 bezorgt de verzoekende partij een (tweede) bijkomende beroepsnota aan de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert, met de volgende, aangepaste of bijkomende, overwegingen ten opzichte van het eerder verslag, in een aanvullend verslag van 16 december 2015 het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

Naar aanleiding van de eerste beslissing van de deputatie, dewelke nu vernietigd werd door de Raad, werd de handelsoppervlakte teruggebracht tot de toen vergunde 260m².

Uit het beroepsschrift en de gewijzigde plannen kan afgeleid worden dat de regularisatie nu wordt beperkt tot deze 260m² verkoopruimte.

Een aanpassing tijdens de beroepsprocedure mag niet leiden tot een essentiële wijziging.

Het terugbrengen van een oppervlakte van 583m² naar 260m² betreft een vermindering van meer dan de helft van de gevraagde oppervlakte. In alle redelijkheid dient dan ook

geoordeeld te worden dat het hier niet meer om een beperkte wijziging gaat en dat deze wijziging essentieel is. Indien de deputatie toch van oordeel zou zijn om te vergunnen, quod non, dan stuit men op de problematiek van de essentiële wijziging.

(...)

Uit de informatie op de website van de AVEVE-vestiging te Stabroek staat te lezen dat het aanbod bestaat uit: Sport- en hobbyvoerders, Petfoods en dierenbenodigdheden, Plantenvoedingen potgrond, Plantenbeschermingsmiddelen, Zaai- en pootgoed, Thuisbakken, Tuingereedschap, Potterie, Bloemschikmateriaal, Afsluitmateriaal, Kledij.

De beroeper brengt ook geen bewijsstukken bij waarmee hij aantoont dat het hier eerder om een uitbating in functie van agrarische activiteiten, dan wel om een particulier tuincentrum gaat. De e-mail van de groep AVEVE met overzicht van de omzet 2013-2014 d.d. 26/10/2015 bewijst niet afdoende dat de grootste omzet wordt bereikt met de verkoop aan landbouwers. Bijvoorbeeld veevoerders kan evengoed voor een hobbyhouder van paarden zijn. De zogenaamde omzetcijfers zijn niet specifiek genoeg om af te kunnen leiden dat het gaat om een para-agrarische activiteit.

(...)

De huidige handelszaak voldoet niet aan bovenstaande omschrijving. Bovendien heeft de winkelruimte een veel aanzienlijker oppervlakte en een ander aanbod zoals blijkt uit de informatie op de eigen website, namelijk: Sport- en hobbyvoerders, Petfoods en dierenbenodigdheden, Plantenvoedingen potgrond, Plantenbeschermingsmiddelen, Zaai- en pootgoed, Thuisbakken, Tuingereedschap, Potterie, Bloemschikmateriaal, Afsluitmateriaal, Kledij. De kwestieuze functiewijziging komt derhalve niet voor op voormelde lijst. Het gaat dus om een niet-vergunbare zonevreemde functiewijziging.

(...)

Een handelsruimte in een agrarisch gebied is niet inpasbaar. Bovendien staat deze handelsfunctie niet enkel ten dienste van de landbouwers maar ook van elke particulier.

Dit blijkt duidelijk uit het aanbod zoals voorgesteld op de eigen website. Uit de mail waarin de verkoopcijfers van AVEVĚ. worden gekaderd kan bovendien niet opgemaakt worden dat het klantenbestand bestaat uit, landbouwers en niet in hoofdzaak uit particulieren.

...

De verwerende partij verklaart het administratief beroep op 22 december 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

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

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan, omwille van hiernavolgende redenen.

De aanvraag behelst de regularisatie van de exploitatie van een AVEVE handelszaak die voor een oppervlakte van 100 m² vergund was maar uitgebaat werd op een oppervlakte van 583 m². Om die reden werd reeds twee maal PV opgemaakt met bekrachtigd stakingsbevel. De in het PV vermelde verhardingen op het terrein worden door de gemeente vergund geacht.

Naar aanleiding van de eerste beslissing van de deputatie, dewelke nu vernietigd werd door de Raad, werd de handelsoppervlakte teruggebracht tot de toen vergunde 260m².

Uit het beroepsschrift en de gewijzigde plannen kan afgeleid worden dat de regularisatie nu wordt beperkt tot deze 260m² verkoopruimte.

Een aanpassing tijdens de beroepsprocedure mag niet leiden tot een essentiële wijziging.

Het terugbrengen van een oppervlakte van 583m² naar 260m² betreft een vermindering van meer dan de helft van de gevraagde oppervlakte. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat het hier niet meer om een beperkte wijziging gaat en dat deze wijziging essentieel is. Indien de deputatie toch van oordeel zou zijn om te vergunnen, quod non, dan stuit men op de problematiek van de essentiële wijziging.

De bestaande loodsen (loodsen 1 en 2) waren initieel aangevraagd als opslagplaats in functie van een beperkte handelszaak die oorspronkelijk instond voor de verdeling van goederen die aanleunen bij de omliggende agrarische activiteiten. Oorspronkelijk werd de helft van de totale oppervlakte van de oorspronkelijke winkelruimte en loodsen in beslag genomen door deze handelsuitbating. In de huidige context gaat het om 260 m², ongeveer 1/4de van de totale oppervlakte van de loodsen, hetgeen er op wijst dat deze handelszaak nu dominanter aanwezig is en de goederenopslag in functie van landbouwactiviteiten verkleint dan in de oorspronkelijke vergunning. Waar met de oorspronkelijke vergunde toestand d.d. 13/10/2008 kon gesteld worden dat het om een para-agrarisch bedrijf ging, kan men dit niet langer stellen gezien de uitbreiding van de handelsoppervlakte. Deze handelsoppervlakte staat niet meer in verhouding met de loods in functie van de opslag van goederen.

Uit de informatie op de website van de AVEVE-vestiging te Stabroek staat te lezen dat het aanbod bestaat uit: Sport- en hobbyvoerders, Petfoods en dierenbenodigdheden, Plantenvoedingen potgrond, Plantenbeschermingsmiddelen, Zaai- en pootgoed, Thuisbakken, Tuingereedschap, Potterie, Bloemschikmateriaal, Afsluitmateriaal, Kledij.

De beroeper brengt ook geen bewijsstukken bij waarmee hij aantoont dat het hier eerder om een uitbating in functie van agrarische activiteiten, dan wel om een particulier tuincentrum gaat. De e-mail van de groep AVEVE met overzicht van de omzet 2013-2014 d.d. 26/10/2015 bewijst niet afdoende dat de grootste omzet wordt bereikt met de verkoop aan landbouwers. Bijvoorbeeld veevoerders kan evengoed voor een hobbyhouder van paarden zijn. De zogenaamde omzetcijfers zijn niet specifiek genoeg om af te kunnen leiden dat het gaat om een para-agrarische activiteit.

Het gaat hier dus in wezen om de regularisatie van een zonevreemde functiewijziging.

- Art.4.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening regelt deze materie en gaat als volgt:

§1 Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§2 De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Op het ogenblik van de regularisatie-aanvraag waarbij men gebruik wenst te maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies, moet het gebouw hoofdzakelijk vergund zijn zowel wat de constructie als wat de functie betreft. De term "hoofdzakelijk vergund" wordt verder toegelicht in artikel 4.1.1, 7° VCRO. Op het ogenblik van de aanvraag is het landbouwbedrijfsgebouw niet langer hoofdzakelijk vergund naar functie toe, dit gezien het feit dat de functiewijziging naar de handel reeds werd uitgevoerd. Een regularisatie van een zonevreemde functiewijziging is de facto juridisch niet mogelijk. Dit is echter ook logisch. Op die manier wilde de decreetgever immers bedrog vermijden. Dit bedrog zou erin bestaan om een zone-eigen constructie aan te vragen en daarvan naar eigen goeddunken later de functie te wijzigen naar een zonevreemde functie om hier vervolgens een regularisatieaanvraag voor in te dienen en de vergunningverlenende overheid voor een voldongen feit te plaatsen. Zonevreemde constructies worden immers op alle vlakken door de VCRO strenger worden beoordeeld net omwille van het zonevreemd karakter en het risico op bedrog. Gelet op het bovenstaande is er dan ' ook een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te vergunnen.

In ondergeschikte orde wordt ook de aanvraag beoordeeld op het uitvoeringsbesluit tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Volgende artikels dienen getoetst te worden op de aanvraag:

- 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, 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.

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Het gebouw is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie.

- 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 "landbouw" 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.

- Art. 9. 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 "landbouw 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° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan:

een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

Volgend onderscheid kan gemaakt worden qua definiëring van tuinaanlegbedrijven (Parl. St., Handelingen, Commissievergadering van 3 juli 2008):

- grote tuinaanlegbedrijven met een aanzienlijke aanplantoppervlakte worden beschouwd als tuinbouwbedrijven. Deze worden toegestaan in agrarisch gebied.
- minder grote tuinaanlegbedrijven waar de aanplantoppervlakte bescheiden is (schommelt rond de 0,5 ha) maar waar de hoofdactiviteit nog steeds de aanleg van tuinen en parken is. Deze bedrijven zijn zonevreed, maar de activiteit is vergunbaar op een bestaande over te nemen landbouwbedrijfszetel conform art. 9 besluit 28 november 2003 + artikelsgewijze bespreking BS 10.02.04.
- kleine tuinaanlegbedrijven zonder, of met zeer bescheiden, aanplant (met als hoofdactiviteit veelal grondwerken of terrasaanleg). Deze zijn zonder meer zonevreed en niet vergunbaar in agrarisch gebied.

Daarnaast wordt in de typevoorschriften voor gewestelijke RUP's, vastgelegd bij besluit van 18 april 2008, voorzien in volgende omschrijving m.b.t. agrarisch gebied:

"Onder aan landbouw verwante bedrijven wordt verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare".

De huidige handelszaak voldoet niet aan bovenstaande omschrijving. Bovendien heeft de winkelruimte een veel aanzienlijker oppervlakte en een ander aanbod zoals blijkt uit de informatie op de eigen website, namelijk: Sport- en hobbyvoeders, Petfoods en dierenbenodigdheden, Plantenvoedingen potgrond, Plantenbeschermingsmiddelen, Zaa- en potgoed, Thuisbakken, Tuingereedschap, Potterie, Bloemschikmateriaal, Afsluitmateriaal, Kledij. De kwestieuze functiewijziging komt derhalve niet voor op voormelde lijst. Het gaat dus om een niet-vergunbare zonevreedde functiewijziging.

In ondergeschikte orde moet dan ook worden vastgesteld dat de aanvraag ook niet voldoet aan dit uitvoeringsbesluit.

De aanvraag is gelegen in een erfgoedlandschap.

Ook het standpunt van Onroerend Erfgoed kan bijgetreden worden, gelet op de omvang van het bedrijf, dat niet eigen is aan het open agrarische gebied, en de te verwachten toename van verkeersdruk in de omgeving en gelet op het feit dat het hier gaat om een zeer waardevol landschap is de aanvraag niet verenigbaar.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte aangezien de aanvraag hoofdzakelijk gaat om een functiewijziging moet geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht.

Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

In de ruime omgeving van de aanvraag is het vliegveld van Hoevenen gelegen evenals de A12-autosnelweg.

De omgeving wordt gekenmerkt door een open agrarische structuur. De omgeving wordt gekenmerkt door waardevolle akkerlanden met verzichten. Het goed is gelegen in het ontginningsblok Stabroek - Kapellen. In de omgeving zijn hoofdzakelijk agrarische bedrijven terug te vinden.

De aanvraag is functioneel niet inpasbaar.

Een handelsruimte in een agrarisch gebied is niet inpasbaar. Bovendien staat deze handelsfunctie niet enkel ten dienste van de landbouwers maar ook van elke particulier.

Dit blijkt duidelijk uit het aanbod zoals voorgesteld op de eigen website. Uit de mail waarin de verkoopcijfers van AVEVE worden gekaderd kan bovendien niet opgemaakt worden dat het klantenbestand bestaat uit landbouwers en niet in hoofdzaak uit particulieren.

De aanvraag heeft een negatieve mobiliteitsimpact.

De aanvraag voorziet in bijkomende handelsoppervlakte wat extra autotrafiek zal meebrengen naar en van de site. De aanvraag is gelegen langsheen een doorgangsweg met een snelheidsregime van 70km/uur. Het aan- en afrijden van deze wagens op een weg met dergelijk snelheidsregime is niet voldoende veilig om hier extra bewegingen toe te laten. Het gevraagde heeft een veel grotere verkeersdynamiek dan de oorspronkelijk vergunde situatie.

De schaal wijzigt nauwelijks ten aanzien van de bestaande vergunde situatie en blijft dan ook inpasbaar. Het nieuwe ruimtegebruik, namelijk handel, is echter niet toelaatbaar gezien de omgeving van het project niet een zuivere agrarische bestemming.

Op zich is het gebouw zelf visueel en vormelijk aanvaardbaar, maar gelet dat een handelsgebouw hier niet toelaatbaar is, betekent dit een aantasting van het agrarisch gebied.

De aanvraag krijgt een meer eigentijdse uitstraling door de nieuwe gevelmaterialen. Het geheel zal hierdoor een mooiere vormgeving hebben. Een handelsgebouw is echter niet

toegelaten op deze locatie en betekent dus een aantasting van het uitzicht van het landbouwgebied.

Aangezien het om een handelspand gaat heeft dit ook als rechtstreeks gevolg dat er reclame wordt Voorzien aan het pand dewelke zaakgebonden is. Deze reclame maakt geen deel uit van de huidige aanvraag maar is wel aanwezig op het terrein en is ook logisch gevolg van huidige aanvraag. Het aanbrengen van dergelijke reclameborden zal leiden tot een verrommeling van dit nog open en ongerept agrarisch gebied.

Er zijn te verwachten hinderaspecten (zie mobiliteit).

BESLUIT

Artikel 1 - Het beroep van Joris Lagey namens de heer Matthysen Kris, BROVEE BVBA, tegen het besluit van 18 januari 2010 van het college van burgemeester en schepenen van Stabroek, waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd tot de regularisatie van een handelsruimte van 583m², op een terrein, gelegen Ettenhoven 69, afdeling 11020, sectie K, nummer 31B, wordt niet ingewilligd en geen vergunning wordt verleend.

Geen vergunning wordt verleend.

...”

5.

Op 25 april 2016 werd bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek een nieuwe aanvraag ingediend, die er toe geleid heeft dat de verwerende partij op 2 februari 2017 een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning verleent voor het regulariseren van een handelsruimte gedurende een periode van vijf jaar.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in haar eerste middel als volgt op de schending van “artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 2 Besluit Vlaamse Regering dd. 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de schending van het materieel motiveringsbeginsel, het rechtzekerheidsbeginsel, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”:

“ ...

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 13 oktober 2008 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend om in de bestaande vergunde loods te Ettenhoven 69, die reeds gebruikt werd als opslagplaats voor de bestaande AVEVE vestiging te Ettenhoven 3, een handelsruimte onder te brengen van 100m², teneinde het bestaande AVEVE verkooppunt te Ettenhoven 3 naar Ettenhoven 69 te kunnen verplaatsen.

Er werd geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening.

Het opslaan van de goederen, in functie van het AVEVE verkooppunt, met een verkooppunt van 100m², wordt aldus in voormelde beslissing als een para-agrarische onderneming aanzien.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te Stabroek dd. 13 oktober 2008 werd geen beroep aangetekend bij de deputatie. Deze vergunning heeft aldus een definitief karakter verkregen.

Het opslaan / de stockage van de goederen in functie van het AVEVE verkooppunt met een handelsruimte van 100m² betreft aldus een para-agrarische onderneming.

Dit werd reeds definitief geoordeeld in de beslissing van 13 oktober 2008.

Het para-agrarisch karakter van voorliggende bedrijvigheid staat aldus vast.

In het bestreden besluit wordt ook bevestigd dat met de oorspronkelijke vergunde toestand dd. 13/10/2008 kon gesteld worden dat het om een para-agrarisch bedrijf ging.

Een para-agrarisch bedrijf blijft door een loutere interne uitbreiding van haar verkooppunt para-agrarisch, zodat er geen sprake is van een vergunningplicht.

Er dient hierbij verwezen naar artikel 2, §1, 1e lid van het besluit van de Vlaamse regering dd. 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, dat luidt als volgt:

Art. 2. § 1. Een stedenbouwkundige vergunning is nodig als een van de hierna vermelde hoofdfuncties van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hierna vermelde hoofdfunctie. Worden als hoofdfunctie beschouwd:

- 1° wonen;*
- 2° verblijfsrecreatie;*
- 3° dagrecreatie;*
- 4° landbouw in de ruime zin;*
- 5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;*
- 6° industrie en ambacht.*

Indien de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed dezelfde hoofdfunctie blijft behouden, nl. in voorliggende zaak landbouw in de ruime zin, is er geen stedenbouwkundige vergunning nodig.

In voorliggende zaak blijft hetzelfde bedrijf, dat bij de stedenbouwkundige vergunning dd. 13 oktober 2008 als para-agrarisch werd aanzien, in hetzelfde onroerende goed gevestigd.

Er is geen sprake van de wijziging van de hoofdfunctie.

Het betreffende onroerend goed behoudt dezelfde functie, dezelfde para-agrarische bedrijvigheid als in 2008.

Verzoeker mag derhalve de kwestieuze interne wijziging in de gebouwen uitvoeren zonder stedenbouwkundige vergunning, aangezien geen uitwendige aanpassingen aan het gebouw nodig waren.

Het bestreden besluit miskent het niet vergunningsplichtig karakter van het aangevraagde.

De onder middel 1 aangehaalde wetsbepalingen en beginselen van algemeen bestuur worden geschonden.

Het eerste middel is gegrond.
...

2.

De verwerende partij antwoordt daarop:

“ ...

1.

Vooreerst kan de vraag gesteld worden naar het belang van verzoekende partij bij dit eerste middel.

Het is namelijk verzoekende partij zelf die de vergunningsprocedure heeft opgestart en een vergunningsaanvraag heeft ingediend en dus van oordeel was dat zijn aanvraag vergunningsplichtig was. Het past dan ook niet dat verwerende partij in deze stand van de procedure verweten wordt het niet-vergunningsplichtig karakter - quod non - van de aanvraag miskend te hebben.

Bovendien moet verwezen worden naar het proces-verbaal van 14 oktober 2009 van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur, de bekrachtiging van de stillegging door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur op 26 oktober 2009, het proces-verbaal van

28 december 2009 wegens doorbreking van het stakingsbevel en de bekrachtiging ervan door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur op 6 januari 2010. Hieruit blijkt alvast de vergunningsplicht van de uitgevoerde werken.

2.

Uit de feiten blijkt - en verzoekende partij ontkent deze niet - dat de loods tijdens de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning d.d. 13 oktober 2008 deels mee ingericht werd als winkel/handelsruimte en dus in strijd met de verleende vergunning. Na een klacht werd de handavingsprocedure in gang gezet en werden meerdere processen-verbaal opgesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur (14 oktober 2009 en 28 december 2009) die telkenmale bekrachtigd werden.

De aanvraag behelst dus in feite een regularisatie van een zonevreemde functiewijziging.

Artikel 2, §1 van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen bepaalt (onder meer) dat de functiewijzigingen, vermeld in het besluit, enkel kunnen worden toegestaan "als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening".

Artikel 4.4.23, eerste lid VCRO voorziet:

"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 gebouwen complex is niet gelegen in:

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 begrip "hoofdzakelijk vergund" moet naar luid van artikel 4.1.1,7° VCRO worden begrepen als een:

"stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij 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" en

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume 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."

Er werd wel degelijk een vergunningsplichtige (zonevreemde) functiewijziging doorgevoerd (landbouw handel), zodat van het oorspronkelijk "vergunde" karakter van de functie van de loods weinig overblijft.

Alleszins is de loods op het ogenblik van de aanvraag niet langer hoofdzakelijk vergund naar functie toe, dit gezien het feit dat de functiewijziging naar handel reeds werd uitgevoerd.

Een regularisatie van een zonevreemde functiewijziging is de facto juridisch niet mogelijk.

Dit wordt bevestigd door rechtspraak van Uw Raad. Zo kan gewezen worden op het arrest nr. A/2013/0470 van 13 augustus 2013 waarin Uw Raad oordeelde:

"De verzoekende partij betwist niet dat de functiewijziging van landbouwloods naar opslagplaats voor materialen van een stukadoor al in 2005 doorgevoerd is, minstens voert zij hiervoor geen tegenbewijs aan.

De verzoekende partij stelt bovendien zelf in haar verzoekschrift dat de functiewijziging al doorgevoerd was op het ogenblik van de aanvraag, maar betoogt dat het gebouw wel hoofdzakelijk vergund is, ook voor de functie, omdat het oorspronkelijk deel uitmaakt van een vergund of vergund geacht landbouwbedrijf, waardoor het gebouw initieel een landbouwfunctie had.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing geen enkele wettelijke bepaling schendt wanneer zij beslist dat het gebouw op het ogenblik van de aanvraag niet hoofdzakelijk vergund is voor de functie, zoals bepaald in artikel 4.1.1, 7° VCRO, en dus niet voldoet aan alle in artikel 4.4.23, 1° VCRO vermelde voorwaarden.

Het betoog van de verzoekende partij dat het gebouw wel hoofdzakelijk vergund is, ook voor de functie, overtuigt niet, omdat de landbouwfunctie al verdwenen was op het ogenblik van de aanvraag.

Bovendien heeft artikel 2, §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare functiewijzigingen duidelijk en alleen betrekking op toekomstige functiewijzigingen en dus niet op al eerder doorgevoerde functiewijzigingen."

Gelet op het bovenstaande bestaat er bijgevolg een determinerende legaliteitsbelemmering om de aanvraag te vergunnen.

3.

In de mate verzoekende partij verwijst naar artikel 2, §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, merkt verwerende partij het volgende op.

Volgens artikel 4.2.1, 6° VCRO is een stedenbouwkundige vergunning vereist indien de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigt, indien de Vlaamse Regering die functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt.

Artikel 2, §1 van het besluit van de Vlaamse regering d.d. 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen bepaalt het volgende:

"§ 1. Een stedenbouwkundige vergunning is nodig als een van de volgende hoofdfuncties van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hierna vermelde hoofdfunctie. De volgende functies worden als hoofdfunctie beschouwd:

- 1° wonen;*
- 2° verblijfsrecreatie;*
- 3° dagrecreatie;*
- 4° landbouw in de ruime zin;*
- 5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;*
- 6° industrie en ambacht."*

Er is m.a.w. een stedenbouwkundige vergunning vereist wanneer de hoofdfunctie landbouw in de ruime zin van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd naar de hoofdfunctie handel.

In casu behelst de aanvraag (de regularisatie van) het wijzigen van de functie loods/stockage naar de functie handelsruimte. Het onroerend goed behoudt bijgevolg niet dezelfde functie (wijziging van landbouw naar handel), waardoor de aanvraag wel degelijk vergunningsplichtig is.

*Het eerste middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.
..."*

3.

De verzoekende partij antwoordt:

" ...

Met de vergunning van 13 oktober 2008 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend om in de loods vooraan het verkooppunt van AVEVE (met een verkoopsoppervlakte van 100m²) onder te brengen met de opslag van producten in het overige gedeelte van de loods in functie van dit verkooppunt.

De activiteiten die in de loods middels de vergunning van 13 oktober 2008 mogen worden uitgevoerd zijn aldus het AVEVE verkooppunt (met een verkoopsoppervlakte van 100m²) en de opslag van producten in functie van het verkooppunt in het overige gedeelte van de loods.

Verwerende partij stelt dat de aanvraag het wijzigen van de functie loods/stockage naar de functie handelsruimte zou behelzen, waardoor het goed niet dezelfde functie (wijziging van landbouw naar handel) zou behouden.

De functie loods/stockage behelst geen functie waarvan sprake in artikel 2, §1, 1e lid van het besluit van de Vlaamse regering dd. 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, dat luidt als volgt:

Art. 2. § 1. Een stedenbouwkundige vergunning is nodig als een van de hierna vermelde hoofdfuncties van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hierna vermelde hoofdfunctie. Worden als hoofdfunctie beschouwd:

1° wonen;
2° verblijfsrecreatie;
3° dagrecreatie;
4° landbouw in de ruime zin;
5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;
6° industrie en ambacht.

De opslag van de producten van AVEVE in functie van het verkooppunt met het verkooppunt van 100m² wordt door zowel het college van burgemeester en schepenen te Stabroek als verwerende partij beschouwd als behorende tot de functie landbouw in de ruime zin.

Waar met de oorspronkelijk vergunde toestand d.d. 13 oktober 2008 kon gesteld worden dat het om een para-agrarisch bedrijf ging, ...

Door de uitbreiding van het verkooppunt, wijzigen de activiteiten die in de loods plaatsvinden niet. Het behelzen dezelfde producten zodat niet valt in te zien hoe er sprake kan zijn van een functiewijziging door de loutere uitbreiding van het verkooppunt.

De functie van de loods blijft dezelfde, namelijk het verkooppunt van AVEVE met de opslag van de producten in functie van het verkooppunt.

Doordat in het bestreden besluit in strijd met de wetsbepalingen aangehaald onder het 1e middel wordt besloten dat er sprake is van een vergunningsplichtige functiewijziging en de vergunning om die reden wordt geweigerd, heeft verzoeker belang bij dit middel.

De vernietiging van het besluit levert voor verzoeker immers een nuttig effect.

*De deputatie zal immers na vernietiging dienen vast te stellen dat er geen sprake is van een vergunningsplichtige functiewijziging.
..."*

4.

De verwerende partij voegt daar niets meer aan toe.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij beroept zich op de hiernavolgende inhoud van de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek op 13 oktober 2008 verleende stedenbouwkundige vergunning voor de aanvraag tot wijziging van een berging met een oppervlakte van 100 m² naar verkooppunt:

"...

Bedoeling is het bestaande AVEVE-centrum, gevestigd Ettenhoven 3, te verplaatsen naar dit pand. Op het adres Ettenhoven 3 zijn er weinig of geen uitbreidingsmogelijkheden.

Aan dit punt zijn eveneens parkeerproblemen wat niet kan gezegd worden van het pand Ettenhoven 69.

In het pand Ettenhoven 69 is reeds een loods in gebruik, in functie van het AVEVE verkooppunt, als opslagplaats voor voeders, hooi, stro, potgrond, enz

Met het bijeenbrengen van opslagplaats en verkooppunt bekomt men een betere dienstverlening.

...

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling van het departement Landbouw en Visserij adviseert op 1 september 2008 geen bezwaar te hebben tegen de functiewijziging van een loods en de stalling naar handelsruimte en stockageruimte voor het verhandelen en het verkopen van para-agrarische producten, omdat alleen de kleine stalling vooraan zal gebruikt worden als handels- en verkoopruimte, en dat meer een aspect is van goede ruimtelijke ordening dan van vrijwaring van externe landbouwstructuren.

De verwerende partij bevestigt in de bestreden beslissing dat voormelde vergunde toestand nog betrekking heeft op een para-agrarisch bedrijf, namelijk goederenopslag in functie van landbouwactiviteiten, met een beperkte handelsfunctie van 100 m² op een totale oppervlakte van loods en stalling van ongeveer 1040 m².

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek weigert op 18 januari 2010 echter een vergunning voor de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, omdat er, anders dan voor een handelsruimte van 100 m², geen kleinschalige activiteit meer is in functie van een para-agrarisch bedrijf: de activiteit 'handel en verkoop' is niet meer ondergeschikt aan de para-agrarische activiteit en er is dus geen para-agrarische onderneming meer.

De bindende en verordenende kracht van het gewestplan en de daarmee overeenstemmende voorschriften uit het Inrichtingsbesluit impliceren dat het vergunningverlenend bestuursorgaan, ook voor een aanvraag met een, volgens de verzoekende partij, beperkte wijziging, onderzoekt of de aanvraag overeenstemt met de planologische voorschriften en het bestaand gebouw, na de uitvoering van de wijziging, nog thuishoort in het bestemmingsgebied: het onderzoek van de aard van de uit te voeren werken en de invloed daarvan op het bestemmingsgebied zijn doorslaggevend in het onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat er geen para-agrarisch bedrijf meer is omwille van de uitbreiding van de handelsoppervlakte, die niet meer in verhouding staat tot de loods in functie van de opslag van goederen.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

"De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.

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

Noch deze bepaling, noch enige andere bepaling van het Inrichtingsbesluit definieert het begrip “para-agrarisch bedrijf” en de Raad moet beoordelen of de verwerende partij in de bestreden beslissing aan dat begrip een correcte betekenis geeft.

Bij gebreke van een definitie moet de term “para-agrarisch bedrijf” in de spraakgebruikelijke betekenis begrepen worden, namelijk als een bedrijf, ook met een commercieel karakter, waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is.

Artikel 2, §1, eerste lid van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen bepaalt:

“Een stedenbouwkundige vergunning is nodig als een van de hierna vermelde hoofdfuncties van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hierna vermelde hoofdfunctie. Worden als hoofdfunctie beschouwd:

- 1° wonen;*
- 2° verblijfsrecreatie;*
- 3° dagrecreatie;*
- 4° landbouw in de ruime zin;*
- 5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;*
- 6° industrie en ambacht.”*

De Raad oordeelt dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk beslist dat de hoofdfunctie van het gebouw minstens gedeeltelijk wordt gewijzigd van ‘landbouw in ruime zin’ naar ‘handel’, zodat een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Anders dan met de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek op 13 oktober 2008 verleende stedenbouwkundige vergunning is ‘handel en verkoop’ een hoofdfunctie, en geen kleinschalige activiteit, ondergeschikt aan de para-agrarische activiteit.

De aanvraag beoogt ongeveer een vierde van de totale oppervlakte te gebruiken als handelsruimte, zodat de handelszaak dominant is en de goederenopslag in functie van landbouwactiviteiten verkleint, en, door de uitbreiding van de handelsoppervlakte, niet meer in verhouding staat tot de goederenopslag in functie van landbouwactiviteiten.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht stelt dat de verzoekende partij niet bewijst dat er eerder een uitbating is in functie van agrarische activiteiten, dan een particulier tuincentrum: de verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de omschrijving van het aanbod in de vestiging van de verzoekende partij op de website van AVEVE, en alhoewel de verzoekende partij stelt dat dit een algemene website is, en zij geen eigen website heeft, betwist ze het aanbod voor het overige helemaal niet.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij eveneens dat de door de verzoekende partij bijgebrachte omzetcijfers onvoldoende specifiek zijn: zo is ongeveer de helft van de omzet van de verkoop van veevoeders, maar er blijkt niet uit dat deze veevoeders uitsluitend of grotendeels bestemd zijn voor landbouwbedrijven en de vraag tot vergroting van de handelsruimte lijkt op het tegenovergestelde te wijzen.

De Raad verwierpt dan ook het eerste middel.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in haar tweede middel als volgt op de schending van “artikel 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de schending van het materieel motiveringsbeginsel, het rechtzekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”:

“ ...

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 13 oktober 2008 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend om in de bestaande vergunde loods te Ettenhoven 69, die reeds gebruikt werd als opslagplaats voor de bestaande AVEVE vestiging te Ettenhoven 3, een handelsruimte onder te brengen van 100m², teneinde het bestaande AVEVE verkooppunt te Ettenhoven 3 naar Ettenhoven 69 te kunnen verplaatsen.

Er werd geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening.

Het opslaan van de goederen, in functie van het AVEVE verkooppunt, met een verkooppunt van 100m², wordt aldus in voormelde beslissing in overeenstemming met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening aanzien.

Het opslaan / de stockage van de goederen in functie van het AVEVE verkooppunt met een handelsruimte van 100m² betreft aldus een para-agrarische onderneming.

Dit werd reeds definitief geoordeeld in de beslissing van 13 oktober 2008.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te Stabroek dd. 13 oktober 2008 werd geen beroep aangetekend bij de deputatie. Deze vergunning heeft aldus een definitief karakter verkregen.

Het para-agrarisch karakter van voorliggende bedrijvigheid, zijnde dezelfde bedrijvigheid waarvan sprake in de stedenbouwkundige vergunning dd. 13 oktober 2008, staat aldus vast.

In het bestreden besluit wordt uitdrukkelijk verwezen naar deze stedenbouwkundige vergunning dd. 13 oktober 2008 waarbij een verkooppunt van AVEVE met een verkoopsoppervlakte van 100m² werd toegestaan met opslag van producten in de aanpalende loods in functie van dit verkooppunt.

In het bestreden besluit wordt ook bevestigd dat met de oorspronkelijke vergunde toestand dd. 13/10/2008 kon gesteld worden dat het om een para-agrarisch bedrijf ging.

De uitbreiding van de handelsoppervlakte heeft niet de wijziging van de para-agrarische activiteiten tot gevolg. De activiteiten blijven dezelfde, namelijk de opslag en de verdeling van goederen die aanleunen bij de omliggende agrarische activiteiten.

Ten onrechte wordt het reeds aanvaarde para-agrarisch karakter van het bedrijf in het bestreden besluit in vraag gesteld. Uit niets blijkt een wijziging van de activiteiten van het betreffende bedrijf.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij de rechtsonderhorige moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

Door de vergunningverlenende overheid werd door het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning dd. 13/10/2008 rechtszekerheid geschapen dat een verkooppunt van de betreffende AVEVE met een verkoopsoppervlakte van 100m² met opslag van producten in de aanpalende loods in functie van dit verkooppunt toelaatbaar is en aldus planologisch conform is.

Door het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning dd. 13/10/2008 werd het verkooppunt van de AVEVE samengebracht met de opslagplaats te Ettenhoeven 69.

De vergunningverlenende overheid honoreert in het bestreden besluit de geschapen rechtszekerheid niet.

2.

In het besluit van de deputatie dd. 15 april 2010, weliswaar vernietigd bij arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 31 augustus 2015, werd tevens aanvaard dat er sprake is van een planologische conformiteit.

Op geen enkele wijze wordt gemotiveerd waarom het standpunt van de deputatie dd. 15 april 2010 niet (meer) wordt gehandhaafd.

Naar aanleiding van de altoen toegekende stedenbouwkundige vergunning dd. 15 april 2010 werd 5 jaar lang de uitbating verricht conform deze toegekende vergunning.

In het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd het besluit van de deputatie dd. 15 april 2010 enkel vernietigd op grond van een vermeende tegenstrijdigheid tussen de tekst van het besluit van de deputatie en de vergunde plannen.

3.

Het is volstrekt in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, alsook het redelijkheidsbeginsel dat de standpunten die werden ingenomen in de stedenbouwkundige vergunning dd. 13 oktober 2008, alsook in het besluit van de deputatie dd. 15 april 2010, die op geen enkele wijze door de Raad als onwettig werden aanzien, niet worden gehandhaafd.

In strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel wordt de aanvraag niet in overeenstemming met de planologische bestemming aanzien om reden dat verzoeker geen afdoende bewijsstukken zou bijbrengen waarmee hij aantoont dat het hier om een para-agrarische activiteit gaat.

Er ligt geenszins een afdoende motivatie voor waarom de rechtszekerheid geschapen middels de stedenbouwkundige vergunning dd. 13/10/2008, alsook het besluit van de deputatie dd. 15 april 2010, niet wordt gehonoreerd.

De onder middel 2 aangehaalde wetsbepalingen en beginselen van algemeen bestuur worden geschonden.

Het tweede middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt daarop:

“...

De aanvraag behelst de regularisatie van de exploitatie van een AVEVE handelszaak die voor een oppervlakte van 100 m² vergund was (sinds 13 oktober 2008) maar in feite uitgebaat werd op een oppervlakte van 583 m².

In het beroepsschrift werd door de aanvrager te kennen gegeven bereid te zijn "om de aanvraag te beperken tot 260m² handelsruimte in totaal, terwijl reeds 100m² vergund is".

De aanvraag betreft dus de regularisatie van 160m² handelsruimte welke noodzakelijk is om deze zaak te kunnen voortzetten en de werkgelegenheid voor het personeelslid te behouden. Daardoor wordt de totale oppervlakte van de handelsruimte binnen de bestaande vergunde loods beperkt tot 260m² op een totale oppervlakte van 1040m² of slechts 1/4."

Op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt aanpassen. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO is dus een uitzonderingsregeling die als dusdanig restrictief moet worden geïnterpreteerd en toegepast.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO maakt een uitzondering op de principiële regel dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als die in strijd met het recht of de goede ruimtelijke ordening is.

Uitzonderlijk kan er een vergunning worden verleend als de regelmatigheid door middel van het opleggen van een voorwaarde of een beperkte aanpassing van de plannen kan worden gewaarborgd (memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

De toepassing van die regeling om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken, is een mogelijkheid, geen verplichting. Het vergunningverlenende bestuursorgaan beslist discretionair of het van die mogelijkheid gebruikmaakt. Aan die mogelijkheid heeft de decreetgever strikte beperkingen gekoppeld. Voor zover de opgelegde voorwaarde tot een aanpassing van de plannen noopt, moet het gaan om een beperkte aanpassing die enkel kennelijk bijkomstige zaken betreft. Een aanpassing van de plannen mag m.a.w. niet leiden tot een essentiële wijziging.

Het terugbrengen van de verkoopoppervlakte van 583m² naar 260m² betreft een vermindering van meer dan de helft van de gevraagde oppervlakte. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat het hier niet meer om een beperkte wijziging gaat m.b.t. kennelijk bijkomstige zaken, maar integendeel een essentiële planwijziging betreft.

Dit wordt bevestigd door D. Lindemans: "belangrijke constructieve ingrepen in het bouwconcept, aan de voorgevel, in de bestemming van de lokalen, inzake bouwhoogte, inzake inplanting" worden zo essentieel geacht dat een "aanpassing" van de plannen in hoger beroep niet kan worden toegestaan. In casu is dit het geval nu men een deel van de loods conform het aangepast plan niet meer zou gebruiken als handelsruimte. De bestemming van de loods wordt dus gewijzigd.

Ook de Raad van State oordeelde:

"Overwegende dat de verwerende partij zich van elk verweer onthouden heeft; dat niet wordt betwist, en zelfs uit de boven aangehaalde motivering van het bestreden besluit blijkt dat de oorspronkelijk geplande werken o.m. op de volgende punten werden gewijzigd: 1. In plaats dat de bestaande woning wordt gesloopt, worden de gevels ervan en ook een groot gedeelte van de woning behouden, 2. De oppervlakte van het bedrijfsgebouw dat achter het bestaande gebouw gepland is, wordt verminderd en er wordt voorzien in de aanleg van een groenscherm aan weerszijden van het bouwperceel; dat de Minister zelf in het bestreden besluit gewaagd heeft van "nieuwe plannen"; dat het onmiskenbaar gaat om wijzigingen die betrekking hebben op essentiële elementen van de bouwplannen."

Op basis van dit arrest dient eveneens geconcludeerd te worden dat de gevraagde aanpassingen op het plan (583m² → 260m²) betrekking hebben op essentiële wijzigingen.

Bovendien moet benadrukt worden dat verwerende partij het voorwerp van een vergunningsaanvraag niet mag aanpassen door daarin essentiële wijzigingen in aan te brengen.

Indien verwerende partij de gevraagde planaanpassing zou doorgevoerd hebben, zou dit eigenlijk neerkomen op een wijziging van de aanvraag.

3.

De bestaande loodsen (loodsen 1 en 2) waren initieel aangevraagd als opslagplaats in functie van een beperkte handelszaak die oorspronkelijk instond voor de verdeling van goederen die aanleunen bij de omliggende agrarische activiteiten.

De helft van de totale oppervlakte van de oorspronkelijke winkelruimte en loodsen wordt in beslag genomen door deze handelsuitbating, namelijk 583m². In graad van beroep werd door de aanvrager gevraagd dit terug te brengen naar 260 m², wat neerkomt op ongeveer 1/4de van de totale oppervlakte van de loodsen. Zoals hoger uiteengezet, heeft verwerende partij discretionair beslist geen gebruik te maken van de mogelijkheid zoals voorzien in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, daar deze planaanpassing geenszins beperkt is en geen betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, maar integendeel een essentiële wijziging betreft.

Vastgesteld moet worden dat de regularisatieaanvraag tot gevolg heeft dat de handelszaak dominant aanwezig is en de goederenopslag in functie van landbouwactiviteiten aanzienlijk verkleint tegenover hetgeen voorzien werd in de oorspronkelijke vergunning d.d. 13 oktober 2008.

Waar met de oorspronkelijke vergunde toestand d.d. 13 oktober 2008 kon gesteld worden dat het om een para-agrarisch bedrijf ging, is verwerende partij van oordeel dat dit niet langer gesteld kan worden omwille van de uitbreiding van de handelsoppervlakte (van 100m² naar 583m²). Verwerende partij oordeelt bijgevolg dat de (uitgebreide)

handelsoppervlakte niet meer in verhouding staat met de loods in functie van de opslag van goederen.

De bestreden beslissing verwijst naar de informatie die terug te vinden is op de website van de AVEVE-vestiging te Stabroek waarin het aanbod als volgt wordt omschreven: Sport- en hobbyvoerders, Petfoods en dierenbenodigdheden, Plantenvoedingen, potgrond, Plantenbeschermingsmiddelen, Zaai- en pootgoed, Thuisbakken, Tuingereedschap, Potterie, Bloemschikmateriaal, Afsluitmateriaal, Kledij.

Verzoekende partij heeft in graad van beroep geen overtuigende bewijsstukken bijgebracht waarmee aangetoond werd dat het hier eerder om een uitbating in functie van agrarische activiteiten gaat, dan wel om een particulier tuincentrum. De e-mail van de groep AVEVE met overzicht van de omzet 2013-2014 d.d. 26/10/2015 bewijst niet afdoende dat de grootste omzet wordt bereikt met de verkoop aan landbouwers. Zo kunnen veevoerders evengoed aangekocht worden door een hobbyhouder van paarden.

De door verzoekende partij bijgebrachte omzetcijfers zijn niet specifiek genoeg om af te kunnen leiden dat het gaat om een para-agrarische activiteit.

Uit wat voorafgaat blijkt dat de uitbreiding van de handelsoppervlakte wel degelijk een wijziging van de activiteiten tot gevolg heeft, waardoor de aanvraag niet meer in overeenstemming is met de gewestplanbestemming, zijnde agrarisch gebied.

4.

Volgens verzoekende partij is het strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, alsook het redelijkheidsbeginsel dat de standpunten die werden ingenomen in de stedenbouwkundige vergunning van 13 oktober 2008, alsook in het besluit van de deputatie van 15 april 2010 m.b.t. de planologische conformiteit, die op geen enkele wijze door de Raad onwettig werden aanzien, niet worden gehandhaafd in de herstelbeslissing.

Vooreerst moet benadrukt worden dat de initiële beslissing van verwerende partij van 15 april 2010 (later vernietigd door Uw Raad) geenszins concludeerde dat de aanvraag in overeenstemming was met de gewestplanbestemming. Integendeel, ook in deze beslissing werd geoordeeld dat de aanvraag "niet in overeenstemming (is) met deze planologische bestemming van het gewestplan." en verder "met de oorspronkelijke vergunde toestand d.d. 13/10/2008 kon gesteld worden dat het een para-agrarisch bedrijf betrof, dit is in de huidige toestand niet meer mogelijk." Hetzelfde standpunt wordt opnieuw ingenomen in de herstelbeslissing.

Verder moet vastgesteld worden dat verwerende partij geenszins geoordeeld heeft dat een verkooppunt van AVEVE met een verkoopsoppervlakte van 100m² met opslag van producten in functie van het verkooppunt niet toelaatbaar zou zijn en niet planologisch conform zou zijn. In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk gesteld dat "waar met de oorspronkelijke vergunde toestand d.d. 13/10/2008 kon gesteld worden dat het om een para-agrarisch bedrijf ging, kan men dit niet langer stellen gezien de uitbreiding van de handelsoppervlakte." De rechtszekerheid, zoals geschapen door de beslissing van 13 oktober 2008, wordt door verwerende partij niet teniet gedaan. Weliswaar stelt de bestreden beslissing dat de huidige aanvraag niet langer planologisch conform is omwille van de aanzienlijke uitbreiding van de handelsoppervlakte (van 100m² naar 583m²). De aanzienlijke handelsoppervlakte staat niet meer in verhouding met de loods in functie van

de opslag van goederen. Het is m.a.w. door de grote verkooppervlakte dat het niet meer om een para-agrarische activiteit gaat.

Bovendien werken de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel, niet contra legem. De beginselen van behoorlijk bestuur kunnen niet tegen uitdrukkelijke wettelijke of reglementaire bepalingen worden ingeroepen. Zoals hoger werd uiteengezet bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te vergunnen, namelijk het niet hoofdzakelijk vergund zijn van de functie van de loods, dit gezien het feit dat de functiewijziging naar handel reeds werd uitgevoerd.

Het tweede middel is ongegrond.

...

3.

De verzoekende partij antwoordt:

“ ...

In dit middel bevestigt verweerder, zoals ook gesteld in het initiële besluit dd. 15 april 2010 als in het bestreden besluit, dat de oorspronkelijk vergunde toestand d.d. 13 oktober 2008 een para-agrarisch bedrijf behelst.

Waar met de oorspronkelijk vergunde toestand d.d. 13 oktober 2008 kon gesteld worden dat het om een para-agrarisch bedrijf ging, ...

De AVEVE met verkooppunt van 100m² met de opslag van de goederen in functie van dit verkooppunt behelst aldus een para-agrarisch bedrijf.

Het valt niet in te zien waarom de uitbreiding van het verkooppunt het para-agrarisch karakter van het bedrijf zou wijzigen.

Ten onrechte stelt verweerder dat de uitbreiding van het verkooppunt een wijziging van de activiteiten tot gevolg zou hebben, quod non.

De activiteiten van de AVEVE zijn niet gewijzigd. Er blijft sprake van een verkooppunt met de opslag van dezelfde producten in functie van dit verkooppunt.

Het bedrijf is nog steeds hetzelfde bedrijf met dezelfde activiteiten.

In strijd met wat verweerder stelt heeft de uitbreiding van het verkooppunt geen wijziging van de activiteiten tot gevolg.

Het para-agrarisch karakter van het bedrijf werd reeds aanvaard middels de vergunning dd. 13 oktober 2008.

Ten onrechte worden overtuigende bewijsstukken gevraagd.

De uitbating van de AVEVE werd reeds toegelaten in de betreffende loods, wat een bewijs op zich is.

De rechtszekerheid en het vertrouwen geschapen middels de stedenbouwkundige vergunning dd. 13/10/2008 wordt geschonden.

Er ligt geenszins een afdoende motivatie voor waarom deze rechtszekerheid en dit vertrouwen geschapen middels de stedenbouwkundige vergunning dd. 13/10/2008 niet wordt gehonoreerd.
...”

4.

De verwerende partij voegt daar nog aan toe:

“ ...

Waar met de oorspronkelijke vergunde toestand d.d. 13 oktober 2008 kon gesteld worden dat het om een para-agrarisch bedrijf ging, is verwerende partij van oordeel dat dit niet langer gesteld kan worden omwille van de uitbreiding van de handelsoppervlakte (van 100m² naar 583m²). De uitbreiding van de handelsoppervlakte heeft wel degelijk een wijziging van de activiteiten tot gevolg, waardoor de aanvraag niet meer in overeenstemming is met de gewestplanbestemming, zijnde agrarisch gebied.
...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de beoordeling van het eerste middel blijkt dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk beslist dat de hoofdfunctie minstens gedeeltelijk wordt gewijzigd van ‘landbouw in ruime zin’ naar ‘handel’, zodat een stedenbouwkundige vergunning vereist is en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht stelt dat de verzoekende partij niet bewijst dat er eerder een uitbating is in functie van agrarische activiteiten, dan een particulier tuincentrum.

2.

Het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat een overheidsbeslissing niet beantwoordt aan de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige put uit het bestuurlijk optreden.

Het vertrouwensbeginsel kan alleen geschonden worden wanneer eenzelfde overheid terugkomt op een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften in een bepaalde concrete situatie.

De verzoekende partij brengt geen enkele beslissing of standpunt bij van de verwerende partij, waaruit een vertrouwenwekkend gedrag blijkt waar de bestreden beslissing tegen indruist, maar verwijst uitsluitend naar een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek van 13 oktober 2008.

Op basis van die beslissing kan aan de verwerende partij geen schending van het vertrouwensbeginsel verweten worden, want het vertrouwensbeginsel heeft betrekking op rechtmatige verwachtingen die door het optreden van eenzelfde overheid gewekt zijn.

3.

De verzoekende partij verwijst nog naar de beslissing van de verwerende partij van 15 april 2010, maar de Raad heeft die beslissing vernietigd met het arrest van 31 augustus 2015 met nummer A/2015/0502, zodat die beslissing uit het rechtsverkeer verdwenen is: de verzoekende partij kan haar middel, zeker niet met betrekking tot een eventuele schending van het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel, daar dan ook niet op steunen.

De Raad verwerpt dan ook het tweede middel.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in haar derde middel als volgt op de schending van “artikel 4.7.21, §1 VCRO, artikel 4.7.22 VCRO, artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”:

“ ...

Overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO neemt de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Art. 4.7.23. §1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.

De hoorplicht is een wezenlijk onderdeel van de administratieve beroepsprocedure. Het horen van een betrokken partij die hierom verzoekt, is dan ook een substantiële vormvereiste.

Aan de hoorplicht is alleen voldaan wanneer al wie verzoekt om gehoord te worden, beschikt over alle gegevens en documenten waarover ook het vergunningverlenend bestuur beschikt op het ogenblik dat het beslist over het administratief beroep, en aan het vergunningverlenend bestuur zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten.

Een betrokken partij moet aldus op nuttige wijze haar opmerkingen kunnen formuleren over onder meer het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Door de raadsman van verzoeker werd op 25 november 2015 een aanvullende beroepsnota met bijkomende stukken bij de deputatie ingediend.

Als bijkomend stuk werd o.a. een e-mail van Groep AVEVE met overzicht van de omzet 2013 – 2014 bijgebracht waaruit blijkt dat tussen de 75% en 80% van de omzet voortkomt uit landbouwgerelateerde producten.

Op 3 december 2015 verkreeg de raadsman van verzoeker het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In dit verslag werd geen rekening gehouden met het beroepschrift, de aanvullende nota beroepschrift dd. 12 april 2010 en de aanvullende beroepsnota met bijkomende stukken van verzoeker dd. 25 november 2015.

De deputatie heeft in zitting van 7 december 2015 verzoeker gehoord, waarna een bijkomende beroepsnota dd. 9 december 2015 aan de deputatie werd overgemaakt.

In het bestreden besluit dd. 22 december 2015 wordt gesteld dat de deputatie zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 december 2015 en 16 december 2015, waarvan de deputatie de inhoud ervan tot haar eigen motivering maakt.

De deputatie hoorde in zitting van 7 december 2015: Matthysen Kris en Leyten Isabelle, vergunningsaanvragers, Vermeiren Hilde, advocaat namens de aanvragers, Van Roey Ilse, namens de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en Brusselmans Stijn advocaat namens de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 december 2015 en 16 december 2015 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

Uit het bestreden besluit blijkt aldus dat na de hoorzitting van 7 december 2015 de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog een tweede verslag heeft opgemaakt op 16 december 2015.

Op het moment van de hoorzitting beschikte verzoeker niet over dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dd. 16 december 2015.

Verzoeker beschikte aldus op het moment van de hoorzitting niet over alle gegevens en documenten waarover ook het vergunningverlenend bestuur heeft beschikt op het ogenblik dat het beslist over het administratief beroep. Verzoeker heeft niet op nuttige wijze haar opmerkingen kunnen formuleren over het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dd. 16 december 2015.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dd. 16 december 2015 bevat allerlei argumenten en stellingen die niet in het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dd. 3 december 2015 waren opgenomen.

Naar aanleiding van de eerste beslissing van de deputatie, dewelke nu vernietigd werd door de Raad, werd de handelsoppervlakte teruggebracht tot de toen vergunde 260m².

Uit het beroepsschrift en de gewijzigde plannen kan afgeleid worden dat de regularisatie nu wordt beperkt tot deze 260m² verkoopruimte.

Een aanpassing tijdens de beroepsprocedure mag niet leiden tot een essentiële wijziging.

Het terugbrengen van een oppervlakte van 583m² naar 260m² betreft een vermindering van meer dan de helft van de gevraagde oppervlakte. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat het hier niet meer om een beperkte wijziging gaat en dat deze wijziging essentieel is. Indien de deputatie toch van oordeel zou zijn om te vergunnen, quod non, dan stuit men op de problematiek van de essentiële wijziging.

De bestaande loodsen (loodsen 1 en 2) waren initieel aangevraagd als opslagplaats in functie van een beperkte handelszaak die oorspronkelijk instond voor de verdeling van goederen die aanleunen bij de omliggende agrarische activiteiten. Oorspronkelijk werd de helft van de totale oppervlakte van de oorspronkelijke winkelruimte en loodsen in beslag genomen door deze handelsuitbating. In de huidige context gaat het om 260 m², ongeveer 1/4de van de totale oppervlakte van de loodsen, hetgeen er op wijst dat deze handelszaak nu dominanter aanwezig is en de goederenopslag in functie van landbouwactiviteiten verkleint dan in de oorspronkelijke vergunning. Waar met de oorspronkelijke vergunde

toestand d.d. 13/10/2008 kon gesteld worden dat het om een para-agrarisch bedrijf ging, kan men dit niet langer stellen gezien de uitbreiding van de handelsoppervlakte. Deze handelsoppervlakte staat niet meer in verhouding met de loods in functie van de opslag van goederen.

...

Een handelsruimte in een agrarisch gebied is niet inpasbaar. Bovendien staat deze handelsfunctie niet enkel ten dienste van de landbouwers maar ook van elke particulier.

Dit blijkt duidelijk uit het aanbod zoals voorgesteld op de eigen website. Uit de mail waarin de verkoopcijfers van AVEVE worden gekaderd kan bovendien niet opgemaakt worden dat het klantenbestand bestaat uit landbouwers en niet in hoofdzaak uit particulieren.

Verzoeker heeft zijn opmerkingen met betrekking tot voormelde argumenten van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet aan de deputatie kunnen overmaken.

Aan de hoorplicht is niet voldaan.

De onder middel 3 aangehaalde wetsbepalingen en beginselen van algemeen bestuur worden geschonden.

Het derde middel is gegrond.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt daarop:

"...

Volgens de vaste rechtspraak van Uw Raad moet zolang voor het hoorrecht zoals bepaald in de zin van artikel 4.7.23 VCRO:

"geen inhoudelijke verplichtingen voor de verwerende partij bepaald zijn, [...] het optreden van de vergunningverlenende overheid getoetst worden aan de verplichtingen die het bestuur heeft op grond van het algemeen beginsel van de hoorplicht. Het verhoor van de aanvrager die daarom heeft verzocht, is dan ook een substantiële vormvereiste.

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen zijn opmerkingen te geven op het dossier zoals het ter beoordeling aan het bestuur voorligt en op die wijze een voor hem ongunstige beslissing kan proberen om te zetten in een gunstige beslissing. Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens. Dit houdt ook in dat het bestuur de rechtszoekende de mogelijkheid moet bieden zich te verantwoorden over feiten die hem worden aangewreven.

Waar de VCRO enerzijds voorziet in een normatief hoorrecht maar anderzijds de inhoudelijke verplichtingen voor de verwerende partij nog niet zijn uitgewerkt, is de Raad van oordeel dat de zorgvuldigheidsplicht in hoofde van de verwerende partij ook hier centraal moet staan.'

Aan de hoorplicht, zoals vastgelegd in het voormelde artikel, is voldaan indien degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling van de

aanvraag zullen worden betrokken en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten.

Verwerende partij is er niet toe verplicht om alle argumenten uit de hoorzitting stuk voor stuk te weerleggen en te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende, redenen haar beslissing verantwoord is, derwijze dat het de aanvrager/derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar wettigheidstoezicht kan uitoefenen.

Het horen van de partijen door de deputatie impliceert niet dat alle mogelijke vergunnings- of weigeringsmotieven voorafgaand moeten voorgelegd worden aan de te horen partijen.

De motiveringsplicht is niet geschonden indien de eindbeslissing een letterlijke overname is van het reeds voordien opgemaakte ontwerpbesluit waarop de partijen tijdens de hoorzitting hebben kunnen reageren.

2.

Verzoekende partij beweert in haar verzoekschrift dat zij niet op de hoogte was van alle relevante informatie daar zij geen kennis zou hebben van de inhoud van het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar d.d. 16 december 2015.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar d.d. 16 december 2015 wordt overgenomen in de bestreden beslissing, zodat verzoekende partij wel degelijk op de hoogte is van de inhoud van dit aanvullend verslag.

Verzoekende partij geeft - nu het advies door haar gekend is - geen elementen aan waarover nog geen verweer is kunnen gevoerd worden.

Het organiseren van een tweede hoorzitting kan bijgevolg slechts verantwoord worden wanneer effectief wordt aangetoond dat verzoekende partij een relevant standpunt niet heeft kunnen belichten. Dat is hier echter niet het geval.

In casu worden in het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geenszins nieuwe, laat staan determinerende weigeringsmotieven voor de bestreden beslissing aangehaald.

De discussie omtrent de (on)verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming en de goede ruimtelijke ordening kwamen reeds aan bod in het (eerste) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zoals kan worden vastgesteld, wijkt het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar niet af van het eerste verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie van beide is immers dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbestemming en de goede ruimtelijke ordening. Het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft aan dit ongunstig standpunt niets gewijzigd.

Deze ongunstige motieven waren verzoekende partij reeds gekend op het moment van de hoorzitting.

Verzoekende partij heeft op nuttige wijze haar zienswijze kunnen voorbrengen om alzo te pogen een ongunstige beslissing te neutraliseren.

Verzoekende partij toont alleszins niet aan dat de organisatie van een tweede hoorzitting haar enig voordeel zou hebben kunnen opleveren in die zin dat zij nog bijkomende standpunten had kunnen bijbrengen.

Het feit dat verzoekende partij het niet eens is met de gevolgen die aan haar argumenten is gegeven door de verwerende partij, impliceert geen schending van artikel 4.7.23, § 1 VCRO, noch een schending van het beginsel van de hoorplicht.

Het derde middel is ongegrond.

...

3.

De verzoekende partij antwoordt:

“ ...

De verwerende partij stelt zelf dat aan de hoorplicht is voldaan indien degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling van de aanvraag zullen worden betrokken.

Het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dd. 16 december 2015 was niet ter inzage nog ter beschikking van verzoeker op het ogenblik dat hij werd gehoord.

Nochtans heeft dit verslag duidelijk meegespeeld bij de beoordeling van de aanvraag door verweerder. Het bestreden besluit neemt dit aanvullend verslag letterlijk over.

Ten onrechte wordt gesteld dat verzoeker na de hoorzitting nog stukken zou hebben bijgebracht.

Alle stukken waarvan verzoeker gebruik heeft gemaakt in de beroepsprocedure werden reeds bij de beroepsnota dd. 25 november 2015, zijnde voor het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dd. 3 december 2015.

De verwerende partij tracht de schending van de hoorplicht te weerleggen door te stellen dat in het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen nieuwe, laat staan determinerende weigeringsmotieven voor de bestreden beslissing werden aangehaald.

Dit standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt nergens onderbouwd en is in strijd met de rechtspraak van uw Raad.

Het standpunt van verwerende partij is ook niet correct.

In het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dd. 16 december 2015 worden wel degelijk bijkomende motieven bijgebracht om de beslissing te weigeren.

Dit blijkt in eerste instantie uit het aanvullend verslag zelf:

Als aanvulling op het eerdere negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar d.d. 3 december 2015, stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor om de beslissing bijkomend te motiveren.

In het eerste verslag werd het element dat er volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sprake zou zijn van een essentiële wijziging door het terugbrengen van het verkooppunt van 583m³ tot 260m².

Er wordt een eerste maal op uitgebreidere wijze gemotiveerd waarom niet kan gesteld worden dat er sprake is van een para-agrarische activiteit.

Dat verzoeker met bijkomende motieven niet akkoord gaat en bijkomende standpunten had kunnen bijbrengen, blijkt afdoende uit de middelen opgeworpen in diens verzoekschrift tot nietigverklaring.

Verzoeker had op de hoorzitting geen kennis van dit stuk noch van de gegevens, motieven en argumenten in dit stuk, zodat hij zijn opmerkingen met betrekking tot deze gegevens, motieven en argumenten niet aan de deputatie heeft kunnen overmaken.

Hierdoor wordt de hoorplicht geschonden.

...

4.

De verwerende partij voegt daar nog aan toe:

“ ...

In de wederantwoordnota tracht verzoekende partij voor te houden dat zij geen nieuwe stukken zou overgemaakt hebben na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 december 2015. Echter heeft verwerende partij op 10 december 2015 - na de hoorzitting - wel degelijk een bijkomende beroepsnota ontvangen vanwege verzoekende partij.

2.

In het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werden geenszins nieuwe, laat staan determinerende weigeringsmotieven voor de bestreden beslissing aangehaald.

De discussie omtrent de (on)verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming en de goede ruimtelijke ordening kwamen reeds aan bod in het (eerste) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zoals kan worden vastgesteld, wijkt het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet af van het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie van beide is immers dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbestemming en de goede ruimtelijke ordening. Het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft, aan dit ongunstig standpunt niets gewijzigd. ...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt:

“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”

Het beginsel van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht geldt niet wanneer er, zoals in dit dossier, een uitdrukkelijke regeling is.

Wanneer een norm de hoorplicht bevat, maar de inhoud ervan niet bepaalt, moet het optreden van de overheid worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur, op basis van het beginsel van de hoorplicht, moet naleven.

De hoorplicht is een essentieel onderdeel van de in de VCRO bepaalde administratieve beroepsprocedure.

Het horen van een betrokken partij, die dat vraagt, is dan ook een substantiële vormvereiste.

De verwerende partij heeft een zorgvuldigheidsplicht omdat zij, als vergunningverlenend bestuur, alle relevante gegevens met betrekking tot het dossier moet kennen vooraleer er over te beslissen.

Kenmerkend voor de hoorplicht, als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, is dat een belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen zijn opmerkingen te geven op het dossier, zoals het ter beslissing aan het bestuur voorgelegd wordt.

Aan de hoorplicht is, omwille van de volgorde van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, pas voldaan wanneer al wie vraagt te worden gehoord alle gegevens en documenten heeft, die de verwerende partij heeft op het ogenblik dat zij beslist over het administratief beroep.

Dat betekent onder meer dat de indiener van een administratief beroep, voor de hoorzitting, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet kunnen kennen.

2.

De verzoekende partij heeft, na de herneming van de administratieve beroepsprocedure omwille van de vernietiging door de Raad met het arrest met nummer A/2015/0502 van 31 augustus 2015 van de beslissing van de verwerende partij van 15 april 2010, een aanvullende beroepsnota opgesteld op 25 november 2015.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft op 3 december 2015 een verslag opgesteld dat bezorgd is aan de verzoekende partij, die op 7 december 2015 gehoord is.

De verzoekende partij heeft nog een replieknota ingediend op 10 december 2015.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft op 16 december 2015 een aanvullend verslag opgesteld, dat niet bezorgd is aan de verzoekende partij.

In haar verzoekschrift verwijst de verzoekende partij naar een aantal (bijkomende) overwegingen die in dat aanvullend verslag zijn toegevoegd, en in haar wederantwoordnota stelt zij dat voor het eerst in het aanvullend verslag gesteld wordt dat het terugbrengen van de oppervlakte van het verkooppunt van 583 m² tot 260 m² een essentiële wijziging is van de aanvraag, en er meer uitgebreid gemotiveerd wordt waarom er geen para-agrarische activiteit is.

Het verslag van de hoorzitting op 7 december 2015, waar de verzoekende partij aanwezig was, vermeldt het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat het herleiden van de oppervlakte van 500 m² naar 200 m² een essentiële wijziging is van de aanvraag.

De verzoekende partij heeft daarna bij de verwerende partij nog een replieknota ingediend, zodat zij de mogelijkheid had dat standpunt te betwisten.

De verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 december 2015 en 16 december 2015 zijn zeer gelijklopend met betrekking tot het para-agrarisch karakter van de onderneming van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijzigt in het aanvullend verslag zijn standpunt daarover niet.

De verwerende partij beslist op 10 december 2015 haar beslissing te verdagen voor een aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om de verzoekende partij de kans te bieden documenten te bezorgen aan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Een deel van het aanvullend verslag heeft dan ook betrekking op door de verzoekende partij bezorgde documenten, namelijk foto's en een overzicht van de omzet, die pas voor het eerst bezorgd zijn met de replieknota van 10 december 2015, niettegenstaande de vermelding ervan op de bij de aanvullende beroepsnota van 25 november 2015 gevoegde inventaris.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij met de bestreden beslissing niet (het normdoel van) de hoorplicht schendt:

- de verzoekende partij was enerzijds op de hoogte van het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (met betrekking tot de essentiële wijziging van de aanvraag) op de hoorzitting en heeft daarna nog een replieknota ingediend, zodat zij de mogelijkheid had zich hiertegen te verweren;
- de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft anderzijds al in zijn eerste verslag het para-agrarisch karakter van de onderneming van de verzoekende partij betwist en alleen aanvullend geadviseerd over de bijkomende door de verzoekende partij met haar replieknota bijgebrachte documenten, zonder van standpunt te veranderen.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partij niet verduidelijkt welke argumenten zij nog nuttig had kunnen ontwikkelen op een bijkomende zitting of in een bijkomende nota.

De Raad verwerpt dan ook het derde middel.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in haar vierde middel als volgt op de schending van “artikel 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”:

“ ...

In het bestreden besluit wordt geoordeeld dat een aanpassing van de plannen tijdens de beroepsprocedure niet mag leiden tot een essentiële wijziging.

Naar aanleiding van de eerste beslissing van de deputatie, dewelke nu vernietigd werd door de Raad, werd de handelsoppervlakte teruggebracht tot de toen vergunde 260m².

Uit het beroepsschrift en de gewijzigde plannen kan afgeleid worden dat de regularisatie nu wordt beperkt tot deze 260m² verkoopruimte.

Een aanpassing tijdens de beroepsprocedure mag niet leiden tot een essentiële wijziging.

Het terugbrengen van een oppervlakte van 583m² naar 260m² betreft een vermindering van meer dan de helft van de gevraagde oppervlakte. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat het hier niet meer om een beperkte wijziging gaat en dat deze wijziging essentieel is. Indien de deputatie toch van oordeel zou zijn om te vergunnen, quod non, dan stuit men op de problematiek van de essentiële wijziging.

1.

Van een essentiële wijziging van de plannen is geen sprake.

Het behelst immers een beperking van de aanvraag. Wat ook duidelijk door de deputatie wordt erkend: ‘de regularisatie nu wordt beperkt tot deze 260m² verkoopruimte’, waarvan nota bene reeds 100m² vergund is.

De betreffende bijkomende 160m² is aldus reeds van in het begin op de plannen voorzien als verkoopruimte.

Het valt niet in te zien hoe een beperking van de aanvraag, ook al gaat het over een herleiding van de verkoopruimte van 583m² naar 260m² (waarvan reeds 100m² vergund is) als een essentiële wijziging zou kunnen worden aanzien.

Op welk vlak deze wijziging essentieel zou zijn, wordt door de deputatie niet gemotiveerd.

Het behelst immers enkel een beperking van het aangevraagde.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft dit standpunt ook maar pas naar voor gebracht in haar verslag van 16 december 2015. Zoals onder middel 1 reeds werd aangebracht heeft verzoeker ook niet de mogelijkheid gehad hierover een opmerking te maken.

Deze beperking van de aanvraag, kan niet als een essentiële wijziging worden aanzien.

2.

De deputatie motiveert op geen enkele wijze wat dient te worden verstaan onder de problematiek van de essentiële wijziging en op welke grond een essentiële wijziging van de aanvraag (quod non) niet tot vergunning zou kunnen leiden.

3.

Artikel 4.3.1., §1, 2e en 3e lid VCRO luidt als volgt:

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd in eerste aanleg op 30 november 2009 negatief advies verleend, waarbij werd geoordeeld als volgt:

Voorafgaandelijk dient gepreciseerd te worden dat het onderscheid tussen para-agrarische en agrarische bedrijven niet steeds even duidelijk is. Dit onderscheid schept evenwel geen bijzondere problemen, aangezien beide soorten bedrijven in dezelfde zone kunnen toegelaten worden.

Het onderscheid tussen para-agrarische bedrijven enerzijds en zuiver commerciële, dienstverlenende en industriële bedrijven anderzijds is eveneens soms moeilijk te maken.

De para-agrarische bedrijven enerzijds en de commerciële, ambachtelijke en industriële bedrijven zijn immers elkaar overlappende categorieën. Ook para-agrarische ondernemingen kunnen een industrieel, commercieel of ambachtelijk karakter hebben.

Het komt er bijgevolg op aan binnen de industriële, ambachtelijke en commerciële inrichtingen deze inrichtingen te onderscheiden die als para-agrarisch kunnen worden beschouwd en bijgevolg principieel kunnen worden toegelaten in het agrarisch gebied, van deze inrichtingen die zuiver commercieel, ambachtelijk of industrieel zijn en geen band

meer vertonen met de landbouw. De hierna volgende toelichting heeft tot doel het begrip para-agrarisch bedrijf in die richting nader te omschrijven.

Naargelang de aard van het bedrijf er zich toe leent en indien in de nabije omgeving een industriezone of ambachtelijke zone bestaat, zullen deze bedrijven bij voorkeur daarnaar verwezen worden.

Het hoofdcriterium om te beoordelen of de aanvraag al dan niet een para-agrarisch bedrijf betreft is het volgende:

Para-agrarische ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is.

Bij de beoordeling kunnen volgende criteria een rol spelen:

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

Er kunnen geen absolute regels worden opgesteld die klaar en duidelijk voor elk geval, dat in de praktijk kan voorkomen, toelaten een planologisch gemotiveerd standpunt in te nemen. Het gaat hier andermaal om een feitenkwestie.

De totale oppervlakte van de loods en stalling bedraagt ongeveer 1.040m². Aangezien meer dan de helft van deze oppervlakte dienst zal doen als handels- en verkoopruimte, kunnen we hier niet meer spreken over een kleinschalige activiteit in functie van een para-agrarisch bedrijf, wat nog wel kon gezegd worden van een handelsruimte van 100m², zoals vergund in de stedenbouwkundige vergunning dd. 2008. Momenteel is de activiteit 'handel en verkoop' niet meer ondergeschikt aan de para-agrarische activiteit. In huidige aanvraag gaat het bijgevolg niet meer om een para-agrarische onderneming.

Het college van burgemeester en schepenen te Stabroek heeft dit advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in haar besluit van 18 januari 2010 gevolgd.

In het beroepschrift van verzoeker werd meegedeeld dat hij zich reeds lopende de aanvraag bereid heeft verklaard om de aanvraag te beperken tot 260m² verkoopruimte, waarvan reeds 100m² vergund was en waartoe eveneens een aangepast plan werd bijgevoegd.

Een gedeelte van de aangevraagde verkoopruimte valt weg. Hiervoor dienen de plannen slechts op een beperkte wijze te worden aangepast.

Aan de voorwaarden van artikel 4.3.1., §1, 2e en 3e lid VCRO is voldaan.

Op basis van dit artikel kunnen de plannen worden aangepast.

De deputatie heeft dit artikel ten onrechte naast zich neergelegd. Alleszins werd niet gemotiveerd waarom aan de voorwaarden van dit artikel niet zou zijn voldaan.

De onder middel 4 aangehaalde wetsbepalingen en beginselen van algemeen bestuur worden geschonden.

Het vierde middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt daarop:

“ ...

Het middel is vooreerst onontvankelijk.

Aangezien het motief van het niet - hoofdzakelijk vergund karakter van de constructie in de zin van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 2 Besluit zonevreemde functiewijzigingen (eerste middel) kan volstaan om de weigeringsbeslissing te schragen, betreft een middel waarin verdere wettigheidskritiek wordt aangevoerd een bijkomend, overtuigend middel, dat niet onontvankelijk kan worden opgeworpen.

Kritiek op een dergelijk overtuigend motief kan niet tot de vernietiging van de beslissing leiden (RvVB, nr. A/2013/0279, 28 mei 2013; RvVB, nr. A/2014/0563, 12 augustus 2014; RvVB, nr. A/2014/0780, 18 november 2014).

De eventuele onregelmatigheid van het "bijkomende" weigeringsmotief is immers zonder invloed op het afdoende karakter van het eerste weigeringsmotief (RvVB, nr. A/2014/0725, 8 april 2014).

2.

De aanvraag behelst de regularisatie van de exploitatie van een AVEVE handelszaak die voor een oppervlakte van 100 m² vergund was (sinds 13 oktober 2008) maar in feite uitgebaat werd op een oppervlakte van 583 m².

In het beroepsschrift werd door de aanvrager te kennen gegeven bereid te zijn "om de aanvraag te beperken tot 260m² handelsruimte in totaal, terwijl reeds 100m² vergund is.

De aanvraag betreft dus de regularisatie van 160m² handelsruimte welke noodzakelijk is om deze zaak te kunnen voortzetten en de werkgelegenheid voor het personeelslid te behouden. Daardoor wordt de totale oppervlakte van de handelsruimte binnen de bestaande vergunde loods beperkt tot 260m² op een totale oppervlakte van 1040m² of slechts 1/4."

3.

Op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt aanpassen.

Verzoekende partij lijkt uit het oog te verliezen dat artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO een uitzonderingsregeling is die als dusdanig restrictief moet worden geïnterpreteerd en toegepast.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO maakt een uitzondering op de principiële regel dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als die in strijd met het recht of de goede ruimtelijke ordening is.

Uitzonderlijk kan er een vergunning worden verleend als de regelmatigheid door middel van het opleggen van een voorwaarde of een beperkte aanpassing van de plannen kan worden gewaarborgd (memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, VI. P., Pan. St., 2008-09, 2011/1, 128).

De toepassing van die regeling om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken, is een mogelijkheid, geen verplichting.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beslist discretionair of het van die mogelijkheid gebruik maakt.

Aan die mogelijkheid heeft de decreetgever tevens strikte beperkingen gekoppeld. Voor zover de opgelegde voorwaarde tot een aanpassing van de plannen noopt, moet het gaan om een beperkte aanpassing die enkel kennelijk bijkomstige zaken betreft. Een aanpassing van de plannen mag m.a.w. niet leiden tot een essentiële wijziging.

4.

Het terugbrengen van de verkoopoppervlakte van 583m² naar 260m² betreft een vermindering van meer dan de helft van de gevraagde oppervlakte. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat het hier niet meer om een beperkte wijziging gaat m.b.t. kennelijk bijkomstige zaken, maar integendeel een essentiële planwijziging betreft.

Dit wordt bevestigd door D. Lindemans: "belangrijke constructieve ingrepen in het bouwconcept, aan de voorgevel, in de bestemming van de lokalen, inzake bouwhoogte, inzake inplanting" worden zo essentieel geacht dat een "aanpassing" van de plannen in hoger beroep niet kan worden toegestaan.

In casu is dit het geval nu men een deel van de loods conform het aangepast plan niet meer zou gebruiken als handelsruimte. De bestemming van de loods wordt dus gewijzigd.

Ook de Raad van State oordeelde:

"Overwegende dat de verwerende partij zich van elk verweer onthouden heeft; dat niet wordt betwist, en zelfs uit de boven aangehaalde motivering van het bestreden besluit blijkt dat de oorspronkelijk geplande werken o.m. op de volgende punten werden gewijzigd: 1. In plaats dat de bestaande woning wordt gesloopt, worden de gevels ervan en ook een groot gedeelte van de woning behouden, 2. De oppervlakte van het bedrijfsgebouw dat achter het bestaande gebouw gepland is, wordt verminderd en er wordt voorzien in de aanleg van een groenscherm aan weerszijden van het bouwperceel; dat de Minister zelf in het bestreden besluit gewaagd heeft van "nieuwe plannen"; dat het onmiskenbaar gaat om wijzigen die betrekking hebben op essentiële elementen van de bouwplannen."

Op basis van dit arrest dient eveneens geconcludeerd te worden dat de gevraagde aanpassingen van het plan betrekking hebben op essentiële wijzigingen.

Bovendien moet benadrukt worden dat verwerende partij het voorwerp van een vergunningsaanvraag niet mag aanpassen door daarin essentiële wijzigingen in aan te

brengen. Indien verwerende partij de gevraagde planaanpassing zou doorgevoerd hebben, zou dit eigenlijk neerkomen op een wijziging van de aanvraag.

In de bestreden beslissing wordt afdoende gemotiveerd waarom verwerende partij discretionair beslist heeft geen gebruik te kunnen maken van de uitzonderingsmogelijkheid, zoals voorzien in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

*Het vierde middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.
...*

3.

De verzoekende partij antwoordt:

*“...
Het middel is wel degelijk ontvankelijk.*

Andere weigeringsmotieven worden eveneens aangevochten in de andere middelen.

Ten onrechte stelt de verwerende partij dat de exploitatie van de AVEVE handelszaak maar voor een oppervlakte van 100m² vergund zou zijn.

De exploitatie van de AVEVE is vergund voor de verkoopruimte van 100m² met daarnaast de opslag van haar producten in het resterend gedeelte van de loods.

De exploitatie van de AVEVE is niet beperkt tot haar verkoopruimte, maar behelst de ganse loods met een oppervlakte van +/- 1040m². De ganse loods wordt door AVEVE gebruikt en AVEVE beschikt sinds 2008 over een vergunning voor een verkoopruimte in de loods en de opslag van haar producten in functie van deze verkoopruimte in de loods.

Verwerende partij geeft een niet correcte en een te beperkte invulling aan het huidig artikel 4.3.1, §1 tweede lid VCRO door te stellen dat voor zover de opgelegde voorwaarde tot een aanpassing van de plannen noopt, het moet gaan om een beperkte aanpassing die enkel kennelijk bijkomstige zaken betreft.

Het oude artikel 4.3.1., §, 2e lid VCRO stelde dat de voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, enkel betrekking kan hebben op kennelijke bijkomstige zaken.

Het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid (artikel 45) heeft de zin “De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.” opgeheven.

Artikel 4.3.1, §1 bepaalt thans dat de aanpassing van de plannen mogelijk is wanneer de wijzigingen:

- tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend

- of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken

De aanpassing van de plannen door het verminderen van de verkoopruimte van 583m² naar 260m² is een tegemoetkoming aan het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 30 november 2009:

De totale oppervlakte van de loods en stalling bedraagt ongeveer 1.040m². Aangezien meer dan de helft van deze oppervlakte dienst zal doen als handels-en verkoopruimte, kunnen we hier niet meer spreken over een kleinschalige activiteit in functie van een para-agrarisch bedrijf, wat nog wel kon gezegd worden van een handelsruimte van 100m², zoals vergund in de stedenbouwkundige vergunning dd. 2008. Momenteel is de activiteit 'handel en verkoop' niet meer ondergeschikt aan de para-agrarische activiteit. In huidige aanvraag gaat het bijgevolg niet meer om een para-agrarische onderneming.

Er is aldus wel degelijk voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.3.1., §1, 2e en 3e lid VCRO.

*De deputatie heeft dit artikel ten onrechte naast zich neergelegd. Alleszins werd niet afdoende gemotiveerd waarom aan de voorwaarden van dit artikel niet zou zijn voldaan.
..."*

4.

De verwerende partij voegt daar niets meer aan toe.

Beoordeling door de Raad

Volgens de verwerende partij is het middel onontvankelijk omdat de overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot een essentiële wijziging van de aanvraag een overtollig motief zijn van de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt met betrekking tot het eerste en het tweede middel inderdaad dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk beslist dat de hoofdfunctie minstens gedeeltelijk wordt gewijzigd van 'landbouw in ruime zin' naar 'handel', zodat een stedenbouwkundige vergunning vereist is en dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk beslist dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het bestemmingsgebied agrarisch gebied.

Wanneer een weigeringsbeslissing steunt op motieven die op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten al die motieven onwettig zijn om een vernietiging wegens gebrekkige motivering van de bestreden beslissing te verantwoorden.

Eén enkel weigeringsmotief kan volstaan om een beslissing te dragen.

De kritiek van de verzoekende partij op andere weigeringsmotieven, zoals, in het vierde middel, met betrekking tot de essentiële wijziging van de aanvraag, kan, zelfs wanneer ze gegrond is, niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Kritiek op overtollige motieven kan immers niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

De Raad verworpt dan ook het vierde middel.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in haar vijfde middel als volgt op de schending van “artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”:

“ ...

Ten onrechte komt de deputatie tot het besluit dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de planologische bestemming van het gewestplan, zijnde het agrarisch gebied.

De deputatie motiveert haar standpunt in het bestreden besluit als volgt:

(...)

1.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 13 oktober 2008 werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend om in de bestaande vergunde loodsen te Ettenhoven 69, die reeds gebruikt werd als opslagplaats voor de bestaande AVEVE vestiging te Ettenhoven 3, een handelsruimte onder te brengen van 100m², teneinde het bestaande AVEVE verkooppunt te Ettenhoven 3 naar Ettenhoven 69 te kunnen verplaatsen.

Er werd altoen geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening.

Het opslaan van de goederen, in functie van het AVEVE verkooppunt, met een verkooppunt van 100m², werd aldus in voormelde beslissing reeds als een para-agrarische onderneming aanzien.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te Stabroek dd. 13 oktober 2008 werd geen beroep aangetekend bij de deputatie. Deze vergunning heeft aldus een definitief karakter verkregen.

Het para-agrarisch karakter van de niet gewijzigde bedrijvigheid staat aldus vast.

Het betreffende onroerend goed behoudt dezelfde functie, dezelfde para-agrarische bedrijvigheid als in 2008.

Deze para-agrarische activiteit werd aldus reeds aanvaard in het kader van de stedenbouwkundige vergunning dd. 13 oktober 2008.

In het bestreden besluit wordt ook bevestigd dat met de oorspronkelijke vergunde toestand dd. 13/10/2008 kon gesteld worden dat het om een para-agrarisch bedrijf ging.

Bij gebrek aan enige wijziging in de bedrijvigheid van verzoeker kan het para-agrarisch karakter niet in vraag worden gesteld.

Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel alsook het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Op geen enkele wijze wordt aangetoond dat er een wijziging van activiteiten heeft plaatsgevonden, zodat er ook geen afdoende motivering voorligt.

2.

In het besluit van de deputatie dd. 15 april 2010, weliswaar vernietigd bij arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 31 augustus 2015, werd tevens aanvaard dat er sprake is van een planologische conformiteit.

Op geen enkele wijze wordt gemotiveerd waarom het standpunt van de deputatie dd. 15 april 2010 niet (meer) wordt gehandhaafd.

Naar aanleiding van de altoen toegekende stedenbouwkundige vergunning dd. 15 april 2010 werd 5 jaar lang de uitbating verricht conform deze toegekende vergunning.

In het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd het besluit van de deputatie dd. 15 april 2010 enkel vernietigd op grond van een vermeende tegenstrijdigheid tussen de tekst van het besluit van de deputatie en de vergunde plannen.

Het is volstrekt in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, alsook het redelijkheidsbeginsel dat de standpunten die werden ingenomen in het besluit van 15 april 2010, die op geen enkele wijze door de Raad als onwettig werden aanzien, niet worden gehandhaafd.

3.

Zowel de activiteit van opslag van landbouwgerelateerde producten, alsook de verdeling van deze producten voor de landbouw maken een para-agrarisch bedrijvigheid uit, zodat de aanvraag wel degelijk planologisch conform is.

Handel welke aansluit bij landbouw en erop afgestemd is, verhindert niet dat een bedrijf toch kan worden aanzien als een para-agrarisch bedrijf.

Het feit dat opgeslagen landbouwproducten verkocht worden ontnemt het para-agrarisch karakter niet. Een handel in stro en hooi wordt als para-agrarisch aangemerkt indien dit aansluit bij de landbouw.

“Het bestreden besluit steunt op twee motieven. Het eerste motief bepaalt dat de aanvraag “niet in overeenstemming (is) met de planologische bestemming, aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op een exploitatiewoning bij agrarische of para-agrarische activiteiten (...)” op grond van de vaststelling dat een handel in hooi en stro enkel kan aanzien worden als “zuiver commercieel zonder rechtstreekse binding met de grond of het landbouwproductieproces”, waardoor de “loods van beroeper onmogelijk als een volwaardig para-agrarisch bedrijf beschouwd (kan) worden”.

...

Het commercieel karakter van een bedrijvigheid verhindert niet dat een bedrijf toch kan worden aanzien als een para-agrarisch bedrijf in de zin van artikel 11 van het inrichtingsbesluit”

...

De AVEVE-vestiging in casu, bestaande uit een goederenopslag in functie van landbouwactiviteiten en een kleinschalige verdeelruimte van 260m², behelst een para-agrarische activiteit.

Door een vergroting van de verdeelruimte van 100m² naar 260m² blijft het een goederenopslag in functie van landbouwactiviteiten. In de verkoopruimte van 260m² worden immers de goederen in functie van landbouwactiviteiten verdeeld.

In het bestreden besluit wordt verwezen naar de website van de AVEVE-vestiging.

De AVEVE-vestiging te Stabroek, Ettenhoven 69, heeft evenwel geen eigen website. Het behelst een algemene website van de overkoepelende vereniging AVEVE.

Deze website kan aldus niet aan verzoeker worden toegeschreven.

Om bij deze website terecht te komen, moet daarnaast vooreerst een keuze worden gemaakt tussen 'AVEVE voor de consument' en 'AVEVE voor de land- en tuinbouwprofessional'.

Om te komen tot de informatie waarnaar wordt verwezen in het bestreden besluit, dient de keuze 'AVEVE voor de consument' te worden aangeklikt, wat dus een serieus vertekend beeld geeft, daar AVEVE voor de land- en tuinbouwprofessional buiten spel wordt gezet.

Niettegenstaande het para-agrarisch karakter van de bedrijvigheid reeds in de stedenbouwkundige vergunning dd. 13 oktober 2008 werd aanvaard, werd ter staving dat de handel aansluit bij en afgestemd is op de landbouw, verwezen naar een overzicht van de inkomsten van de jaren 2013 en 2014, zijnde informatie afkomstig van de overkoepelende Groep AVEVE.

Uit deze objectieve gegevens blijkt dat tussen 75% en 80% van de omzet voortkomt uit producenten voor de landbouw (para-agrarische producten). De hoofdzaak van de verhandelde goederen sluit aldus aan en is afgestemd op de landbouw.

Het weze herhaald dat de bedrijvigheid van de AVEVE-vestiging dezelfde is gebleven als deze bij de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning op 13 oktober 2008.

De aanvraag is nog steeds in overeenstemming met de planologische bestemming.

De onder middel 5 aangehaalde wetsbepalingen en beginselen van algemeen bestuur worden geschonden.

Het vijfde middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt daarop:

“ ...

1.

Het middel is vooreerst onontvankelijk.

Aangezien het motief van het niet-hoofdzakelijk vergund karakter van de constructie in de zin van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 2 Besluit zonevrije functiewijzigingen (eerste middel) kan volstaan om de weigeringsbeslissing te schragen, betreft een middel waarin verdere wettigheidskritiek wordt aangevoerd een bijkomend, overtollig middel, dat niet ontvankelijk kan worden opgeworpen.

Kritiek op een dergelijk overtollig motief kan niet tot de vernietiging van de beslissing leiden (RvVB, nr. A/2013/0279, 28 mei 2013; RvVB, nr. A/2014/0563, 12 augustus 2014; RvVB, nr. A/2014/0780, 18 november 2014).

De eventuele onregelmatigheid van het "bijkomende" weigeringsmotief is immers zonder invloed op het afdoende karakter van het eerste weigeringsmotief (RvVB, nr. A/2014/0725, 8 april 2014).

2.

De bestaande loodsen (loodsen 1 en 2) waren initieel aangevraagd als opslagplaats in functie van een beperkte handelszaak die oorspronkelijk instond voor de verdeling van goederen die aanleunen bij de omliggende agrarische activiteiten.

De helft van de totale oppervlakte van de oorspronkelijke winkelruimte en loodsen wordt in beslag genomen door deze handelsuitbating, namelijk 583m². In graad van beroep werd door de aanvrager gevraagd dit terug te brengen naar 260 m², wat neerkomt op ongeveer 1/4de van de totale oppervlakte van de loodsen. Zoals hoger uiteengezet, heeft verwerende partij discretionair beslist geen gebruik te maken van de mogelijkheid zoals voorzien in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, daar deze plaanpassing geenszins beperkt is en geen betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, maar integendeel een essentiële wijziging betreft.

Vastgesteld moet worden dat de regularisatieaanvraag tot gevolg heeft dat de handelszaak dominanter aanwezig is en de goederenopslag in functie van landbouwactiviteiten aanzienlijk verkleint tegenover hetgeen voorzien werd in de oorspronkelijke vergunning d.d. 13 oktober 2008.

Waar met de oorspronkelijke vergunde toestand d.d. 13 oktober 2008 kon gesteld worden dat het om een para-agrarisch bedrijf ging, is verwerende partij van oordeel dat dit niet langer gesteld kan worden omwille van de uitbreiding van de handelsoppervlakte (van 100m² naar 583m²). Verwerende partij oordeelt bijgevolg dat de (uitgebreide) handelsoppervlakte niet meer in verhouding staat met de loods in functie van de opslag van goederen. Het is m.a.w. door de grote verkoopoppervlakte dat het niet meer om een para-agrarische activiteit gaat.

De bestreden beslissing verwijst naar de informatie die terug te vinden is op de website van de AVEVE-vestiging (Brovee BVBA) te Stabroek (<http://avevewinkels.be/Winkels/brovee-bvba/200171>). Deze website verwijst wel degelijk naar de vestiging van Brovee BVBA te Stabroek, Ettenhoven 69. Hier zijn een foto van de winkel, openingsuren, een routebeschrijving en het mailadres en dergelijke meer terug te vinden. Verder wordt het aanbod van "deze winkel" als volgt omschreven: Sport- en hobbyvoerders, Petfoods en dierenbenodigdheden, Plantenvoedingen potgrond, Plantenbeschermingsmiddelen, Zaa- en pootgoed, Thuisbakken, Tuingereedschap, Potterie, Bloemschikmateriaal, Afsluitmateriaal, Kledij.

Verzoekende partij heeft in graad van beroep geen overtuigende bewijsstukken bijgebracht waarmee aangetoond werd dat het hier eerder om een uitbating in functie van agrarische activiteiten gaat, dan wel om een particulier tuincentrum. De e-mail van de groep AVEVE met overzicht van de omzet 2013-2014 d.d. 26/10/2015 bewijst niet afdoende dat de grootste omzet wordt bereikt met de verkoop aan landbouwers. Zo kunnen veevoerders evengoed aangekocht worden door een hobbyhouder van paarden.

De door verzoekende partij bijgebrachte omzetcijfers zijn niet specifiek genoeg om af te kunnen leiden dat het gaat om een para-agrarische activiteit.

Uit wat voorafgaat blijkt dat de uitbreiding van de handelsoppervlakte wel degelijk een wijziging van de activiteiten tot gevolg heeft, waardoor de aanvraag niet langer in overeenstemming is met de gewestplanbestemming, zijnde agrarisch gebied.

3.

Volgens verzoekende partij is het strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, alsook het redelijkheidsbeginsel dat de standpunten die werden ingenomen in de stedenbouwkundige vergunning van 13 oktober 2008, alsook in het besluit van de deputatie van 15 april 2010 m.b.t. de planologische conformiteit, die op geen enkele wijze door de Raad onwettig werden aanzien, niet worden gehandhaafd in de herstelbeslissing.

Vooreerst moet benadrukt worden dat de initiële beslissing van verwerende partij van 15 april 2010 (later vernietigd door Uw Raad) geenszins concludeerde dat de aanvraag in overeenstemming was met de gewestplanbestemming. Integendeel, ook in deze beslissing werd geoordeeld dat de aanvraag "niet in overeenstemming (is) met deze planologische bestemming van het gewestplan." en verder "met de oorspronkelijke vergunde toestand d.d. 13/10/2008 kon gesteld worden dat het een para-agrarisch bedrijf betrof, dit is in de huidige toestand niet meer mogelijk." Hetzelfde standpunt wordt opnieuw ingenomen in de herstelbeslissing.

Verder moet vastgesteld worden dat verwerende partij geenszins geoordeeld heeft dat een verkooppunt van AVEVE met een verkoopsoppervlakte van 100m² met opslag van producten in functie van het verkooppunt niet toelaatbaar zou zijn en niet planologisch conform zou zijn. In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk gesteld dat "waar met de oorspronkelijke vergunde toestand d.d. 13/10/2008 kon gesteld worden dat het om een para-agrarisch bedrijf ging, kan men dit niet langer stellen gezien de uitbreiding van de handelsoppervlakte." De rechtszekerheid, zoals geschapen door de beslissing van 13 oktober 2008, wordt door verwerende partij niet teniet gedaan. Weliswaar stelt de bestreden beslissing dat de huidige aanvraag niet langer planologisch conform is omwille van de aanzienlijke uitbreiding van de handelsoppervlakte (van 100m² naar 583m²). De aanzienlijke handelsoppervlakte staat niet meer in verhouding met de loods in functie van de opslag van goederen. Het is m.a.w. door de grote verkooppervlakte dat het niet meer om een para-agrarische activiteit gaat.

Bovendien werken de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel, niet contra legem. De beginselen van behoorlijk bestuur kunnen niet tegen uitdrukkelijke wettelijke of reglementaire bepalingen worden ingeroepen. Zoals hoger werd uiteengezet bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te vergunnen, namelijk het niet hoofdzakelijk vergund zijn van de functie van de loods, dit gezien het feit dat de functiewijziging naar handel reeds werd uitgevoerd.

*Het vijfde middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.
...*

3.

De verzoekende partij antwoordt daarop:

*“
...
Het middel is wel degelijk ontvankelijk.*

*Andere weigeringsmotieven worden eveneens aangevochten in de andere middelen.
Verwerende partij bevestigt dat de AVEVE met de verkoopruimte van 100m² en de opslag van de goederen in functie van dit verkooppunt een para-agrarisch bedrijf behelst, zoals ook vergund op 13 oktober 2008.*

Ten onrechte stelt verwerende partij dat het door de grote verkoopoppervlakte het niet meer om een para-agrarische bedrijvigheid zou gaan.

De uitbreiding van de verkoopoppervlakte behelst geen wijziging van de activiteiten.

Het bedrijf is nog steeds hetzelfde bedrijf met dezelfde activiteiten.

Er blijft nog steeds sprake van een AVEVE met een verkooppunt en de opslag van de producten in functie van dit verkooppunt.

Het para-agrarisch karakter van het bedrijf werd reeds aanvaard middels de vergunning dd. 13 oktober 2008.

De uitbating van de AVEVE werd reeds toegelaten in de betreffende loods.

Het para-agrarisch karakter van het bedrijf werd reeds aanvaard middels de vergunning dd. 13 oktober 2008.

Ten onrechte worden overtuigende bewijsstukken gevraagd.

De uitbating van de AVEVE werd reeds toegelaten in de betreffende loods, wat een bewijs op zich is.

De rechtszekerheid en het vertrouwen geschapen middels de stedenbouwkundige vergunning dd. 13/10/2008 wordt geschonden.

*Er ligt geenszins een afdoende motivatie voor waarom deze rechtszekerheid en dit vertrouwen geschapen middels de stedenbouwkundige vergunning dd. 13/10/2008 niet wordt gehonoreerd.
...”*

4.

De verwerende partij voegt daar niets meer aan toe.

Beoordeling door de Raad

De Raad verwijst integraal naar de beoordeling van het eerste en het tweede middel dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk beslist dat de hoofdfunctie minstens gedeeltelijk wordt gewijzigd van 'landbouw in ruime zin' naar 'handel', zodat een stedenbouwkundige vergunning vereist is en dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk beslist dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het bestemmingsgebied agrarisch gebied.

De Raad verwerpt dan ook het vijfde middel.

F. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in haar zesde middel als volgt op de schending van "artikel 4.3.1, §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de schending van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids-, rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur":

"...

Ten onrechte besluit verweerder dat de aanvraag van verzoeker uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaard zou kunnen worden.

De deputatie komt niet in redelijkheid tot het standpunt dat de aanvraag strijdig zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Er ligt geenszins een afdoende motivatie voor.

De deputatie oordeelt in het bestreden besluit als volgt:

(...)

1.

Ten onrechte wordt op vage en algemene wijze gesteld dat een handelsruimte in agrarisch gebied functioneel niet inpasbaar zou zijn.

Een para-agrarisch bedrijf kan immers een commercieel karakter hebben.

Onder middel 4 werd het para-agrarisch karakter van het bedrijf aangetoond.

Op 13 oktober 2008 werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de AVEVE-vestiging met een verdeelruimte van 100m².

Deze stedenbouwkundige vergunning heeft een definitief karakter verkregen.

Het is volstrekt onredelijk en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel om de AVEVE-vestiging met een verdeelruimte van 100m² wel functioneel inpasbaar in agrarisch gebied te aanzien en dezelfde AVEVE-vestiging met een verdeelruimte van 260m² niet meer functioneel inpasbaar zou zijn.

Elke motivatie hiertoe ontbreekt.

Reeds meer dan 50 jaar is trouwens op verschillende plaatsen in de straat Ettenhoven een dergelijke vestiging geweest (zie infra).

2.

Op een volstrekt vage en ongemotiveerde wijze wordt in het bestreden besluit gesteld dat er een negatieve mobiliteitsimpact zou zijn, quod non.

Het bestreden besluit is op dit vlak ook tegenstrijdig.

Eenzijds wordt bepaald dat de schaal nauwelijks wijzigt ten aanzien van de bestaande vergunde situatie (dd. 13/10/2008) en dan ook inpasbaar blijft terwijl anderzijds wordt gesteld dat het gevraagde een veel grotere verkeersdynamiek zou hebben dan de oorspronkelijk vergunde toestand.

Ten onrechte wordt in het bestreden besluit gesteld dat het ruimtegebruik, handel, nieuw zou zijn.

Voorheen, nl. op 13 oktober 2008, werd reeds de activiteit van opslag van landbouwproducten met een verkoopruimte van 100m² vergund. Er is slechts sprake van een wat grotere verdeelruimte tot 260m² ten koste van de bestaande opslagruimte.

Het valt derhalve niet in te zien waarom het aan- en afrijden van de auto's onveilig zou zijn, terwijl bij de vergunning dd. 13 oktober 2008 het aan- en afrijden van de auto's niet als onveilig werd aanzien.

Uit niets blijkt dat de aanvraag extra autotrafiek zal meebrengen welke van die aard is dat er sprake zou zijn van een negatieve mobiliteitsimpact.

Het loutere gegeven dat de aanvraag gelegen is langs een weg met een snelheidsregime van 70km/uur is bovendien irrelevant. Het betreft een voldoende uitgeruste en brede weg met twee rijstroken.

Er kan niet worden ingezien hoe de aanvraag van verzoeker waarvan de schaal nauwelijks wijzigt tot een onvoldoende veilige situatie zou leiden louter en alleen maar omwille van het feit dat aanvraag gelegen is langs een weg met een snelheidsregime van 70km/uur.

Bovendien weze het herhaald dat reeds meer dan 50 jaar een AVEVE-vestiging in de straat Ettenhoven is geweest:

- 2009 – heden: Ettenhoven 69 (Leyten Isabelle, opslag en verdeelruimte samengebracht)
- 2007 – 2009: Ettenhoven 3 (Leyten Isabelle)
- 1988 – 2007: Ettenhoven 3 (Gerda De Jongh)
- 1986 – 1988 Ettenhoven 15 (Lucy De Jongh-Overmeer)
- < 1965 – 1986 Ettenhoven 103 (familie Adriaensen)

Daarnaast is er ook een Horta-vestiging gelegen aan Ettenhoven 113.

Bovenstaande locaties werden in de bijkomende nota dd. 09.12.2015 op plan weergegeven.

Nooit werden klachten of hinder op het verkeer gemeld en al deze centra liggen of lagen aan de straat Ettenhoven.

In het bestreden besluit wordt op een onredelijke, onzorgvuldige wijze alsook een ongemotiveerde en niet onderbouwde wijze tot de conclusie gekomen dat er sprake zou zijn van een negatieve mobiliteitsimpact, quod non.

De onder middel 6 aangehaalde wetsbepalingen en beginselen van algemeen bestuur worden geschonden.

Het zesde middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt daarop:

“ ...

1.

Het middel is vooreerst onontvankelijk.

Aangezien het motief van het niet-hoofdzakelijk vergund karakter van de constructie in de zin van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 2 Besluit zonevreemde functiewijzigingen (eerste middel) kan volstaan om de weigeringsbeslissing te schragen, betreft een middel waarin verdere wettigheidskritiek wordt aangevoerd een bijkomend, overtollig middel, dat niet ontvankelijk kan worden opgeworpen.

Kritiek op een dergelijk overtollig motief kan niet tot de vernietiging van de beslissing leiden (RvVB, nr. A/2013/0279, 28 mei 2013; RvVB, nr. A/2014/0563, 12 augustus 2014; RvVB, nr. A/2014/0780, 18 november 2014)

De eventuele onregelmatigheid van het "bijkomende" weigeringsmotief is immers zonder invloed op het afdoende karakter van het eerste weigeringsmotief (RvVB, nr. A/2014/0725, 8 april 2014).

2.

In ondergeschikte orde dient vastgesteld dat verwerende partij de aanvraag ook in het licht van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening correct beoordeeld heeft.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te oordelen of het gevraagde al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen (RvVB, nr. A/2013/0117, 19 maart 2013)

Het betreft dan ook vaste rechtspraak van Uw Raad dat de voorgeschreven motiveringsplicht niet inhoudt dat de overheid, als orgaan van actief bestuur, alle ter staving van een administratief beroep aangevoerde middelen rechtstreeks, en punt na punt zou moeten beantwoorden (RvS, nr. 44.629, 21 oktober 1993, RvS, nr. 136.883, 28 oktober 2004, Vanham, RvS, nr. 157.584, 14 april 2006, Denecker; RvVB, nr. A/2012/0463, 12 november 2012, RvVB, nr. A/2013/0074, 19 februari 2013).

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend. (RvVB, nr. A/2013/0074, 19 februari 2013).

3.

Het kan blijken dat verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid niet heeft overschreden, uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Zo heeft verwerende partij geoordeeld dat een handelsruimte in een agrarisch gebied niet inpasbaar is. Zeker wanneer deze handelsfunctie niet enkel ten dienste van de landbouwers staat maar ook van elke particulier.

Verder werd vastgesteld dat de aanvraag een negatieve mobiliteitsimpact heeft, daar de aanvraag voorziet in bijkomende handelsoppervlakte wat extra autotrafiek zal meebrengen naar en van de site. De aanvraag is gelegen langsheen een doorgangsweg met een snelheidsregime van 70km/uur. Het aan- en afrijden van deze wagens op een weg met dergelijk snelheidsregime is niet voldoende veilig om hier extra bewegingen toe te laten. Het gevraagde heeft een veel grotere verkeersdynamiek dan de oorspronkelijk vergunde situatie.

4.

Het betoog van verzoekende partij bestaat veeleer uit opportunitetskritiek waarin zij haar eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als maatstaf voor het bestreden besluit hanteert. Zij toont niet aan dat verwerende partij kennelijk onredelijk tot haar besluit is gekomen dat het gevraagde niet kan vergund worden.

De wenselijkheid van de gevraagde vergunning in hoofde van verzoekende partij toont alleszins niet de onwettigheid aan van de door verwerende partij verleende weigeringsbeslissing. De beoordeling van verwerende partij is gestoeld op concrete gegevens en een concrete toetsing aan de onmiddellijke omgeving, zonder dat voorgehouden kan worden dat deze toetsing kennelijk onredelijk zou zijn.

Het zesde middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

De verzoekende partij antwoordt daarop:

“ ...

Het middel is wel degelijk ontvankelijk.

Andere weigeringsmotieven worden eveneens aangevochten in de andere middelen.

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat zij haar appreciatiebevoegdheid niet zou hebben overschreden, uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is gekomen om reden dat:

- verwerende partij geoordeeld heeft dat een handelsruimte in een agrarisch gebied niet inpasbaar is, zeker wanneer deze handelsfunctie niet enkel ten dienste van de landbouwers staat maar ook van elke particulier.

- verwerende partij vastgesteld heeft dat de aanvraag een negatieve mobiliteitsimpact heeft, daar de aanvraag voorziet in bijkomende handelsoppervlakte wat extra autotrafiek zal meebrengen naar en van de site. De aanvraag is gelegen langsheen een doorgangsweg met een snelheidsregime van 70km/uur. Het aan- en afrijden van deze wagens op een weg met dergelijk snelheidsregime is niet voldoende veilig om hier extra bewegingen toe te laten. Het gevraagde heeft een veel grotere verkeersdynamiek dan de oorspronkelijk vergunde situatie.

De motivatie van verwerende partij is vaag en algemeen, er is geen concrete toetsing gebeurd.

De AVEVE met verkooppunt werd reeds op de betreffende plaats in het agrarisch gebied toegelaten middels de vergunning dd. 13 oktober 2008.

Het valt niet in te zien waarom deze zelfde AVEVE plots niet meer inpasbaar zou zijn.

Daarnaast valt niet in te zien waarom thans het aan- en afrijden van de auto's onveilig zou zijn, terwijl bij de vergunning dd. 13 oktober 2008 het aan- en afrijden van de auto's niet als onveilig werd aanzien.

Uit niets blijkt dat de aanvraag zulk een extra autotrafiek zou meebrengen welke van die aard is dat er thans sprake zou zijn van een negatieve mobiliteitsimpact, quod non.

Het loutere gegeven dat de aanvraag gelegen is langs een weg met een snelheidsregime van 70km/uur is bovendien irrelevant. Het betreft een voldoende uitgeruste en brede weg met twee rijstroken. Er zijn heel wat uitbatingen gelegen aan een weg met een snelheidsregime van 70km/uur zonder dat hierin problemen worden gezien.

...

4.

De verwerende partij voegt daar niets meer aan toe.

Beoordeling door de Raad

De Raad oordeelt met betrekking tot het eerste en het tweede middel dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk beslist dat de hoofdfunctie minstens gedeeltelijk wordt gewijzigd van 'landbouw in ruime zin' naar 'handel', zodat een stedenbouwkundige vergunning vereist is en dat de verwerende partij terecht beslist dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het bestemmingsgebied agrarisch gebied.

Wanneer een weigeringsbeslissing steunt op motieven die op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten al die motieven onwettig zijn om een vernietiging wegens gebrekkige motivering van de beslissing te verantwoorden.

Eén enkel weigeringsmotief kan volstaan om een beslissing te dragen.

De kritiek van de verzoekende partij op andere weigeringsmotieven, zoals, in het zesde middel, de overwegingen met betrekking tot de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening, kan, zelfs wanneer ze gegrond is, niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Kritiek op overtollige motieven kan immers niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

De Raad verwierpt dan ook het zesde middel.

G. Zevende middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in haar zevende middel als volgt op de schending van “artikel 4.3.1, §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de schending van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”:

“ ...

In het bestreden besluit wordt verwezen naar het advies van de entiteit Onroerend Erfgoed dd. 10 november 2009, dat luidt als volgt:

(...)

Het standpunt van Onroerend Erfgoed wordt in het bestreden besluit bijgetreden om volgende reden:

(...)

Supra onder middel 6 werd reeds aangehaald dat er op onrechtmatige wijze wordt geoordeeld dat het aangevraagde niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Het vage en algemene standpunt van Onroerend Erfgoed, alsook van verweerster, toont geen onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aan.

De vergunde bebouwing is sinds jaar en dag bestaande. De aanvraag heeft geen betrekking op de reeds aanwezige bebouwing.

De gebruikte gevelbekleding behoort tot de vergunde gebouwen en is ook sinds jaar en dag aanwezig.

Het gebruik van de aanwezige en vergunde bebouwing wordt niet gewijzigd.

Sinds de stedenbouwkundige vergunning van 13 oktober 2008 is in de vergunde bebouwing de opslagplaats en het verkooppunt van de nog steeds aanwezige AVEVE-vestiging gevestigd.

Ten onrechte wordt in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed met de bestaande vergunde toestand geen rekening gehouden.

De aanvraag behelst enkel een uitbreiding van de verkoopruimte binnen de bestaande bebouwing.

Het is niet omdat de verkoopruimte uitbreidt, dat dit een toename van de verkeersdruk in de omgeving met zich zal meebrengen.

Mocht er al een toename van extra verkeer gepaard gaan met de uitbreiding van de verkoopruimte, valt niet in te zien waarom dit extra verkeer plots van die aard zou zijn om de aanvraag onverenigbaar te verklaren. Er is immers ook geen probleem voor het verkeer dat de vergunning van 13 oktober 2008 met zich meebracht.

Op geen enkele wijze wordt aangetoond dat de aanvraag niet verenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening, noch wordt aangetoond dat het aangevraagde een negatieve invloed zou hebben voor het landschap.

Het bestreden besluit is zeer algemeen en vaag en geenszins afdoende gemotiveerd.

De onder middel 7 aangehaalde wetsbepalingen en beginselen van algemeen bestuur worden geschonden.

Het zevende middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt daarop:

“ ...

1.

Het middel is vooreerst onontvankelijk.

Aangezien het motief van het niet-hoofdzakelijk vergund karakter van de constructie in de zin van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 2 Besluit zonevreemde functiewijzigingen (eerste middel) kan volstaan om de weigeringsbeslissing te schragen, betreft een middel waarin verdere wettigheidskritiek wordt aangevoerd een bijkomend, overtollig middel, dat niet ontvankelijk kan worden opgeworpen.

Kritiek op een dergelijk overtollig motief kan niet tot de vernietiging van de beslissing leiden (RvVB, nr. A/2013/0279, 28 mei 2013; RvVB, nr. A/2014/0563, 12 augustus 2014; RvVB, nr. A/2014/0780, 18 november 2014).

De eventuele onregelmatigheid van het "bijkomende" weigeringsmotief is immers zonder invloed op het afdoende karakter van het eerste weigeringsmotief (RvVB, nr. A/2014/0725, 8 april 2014).

2.

Verwerende partij heeft het standpunt van Onroerend Erfgoed bijgetreden, gelet op de omvang van het bedrijf, dat niet eigen is aan het open agrarische gebied, en de te verwachten toename van verkeersdruk in de omgeving en gelet op het feit dat het hier gaat om een zeer waardevol landschap is de aanvraag niet verenigbaar.

Ook hier bestaat het betoog van verzoekende partij veeleer uit opportuïteitskritiek waarin zij haar eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als maatstaf voor het bestreden besluit hanteert. Zij toont niet aan dat verwerende partij kennelijk onredelijk tot haar besluit is gekomen dat het gevraagde niet kan vergund worden.

De wenselijkheid van de gevraagde vergunning in hoofde van verzoekende partij toont alleszins niet de onwettigheid aan van de door verwerende partij verleende weigeringsbeslissing. De beoordeling van verwerende partij is gestoeld op concrete gegevens en een concrete toetsing aan de onmiddellijke omgeving, zonder dat voorgehouden kan worden dat deze toetsing kennelijk onredelijk zou zijn.

Het zevende middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

De verzoekende partij antwoordt:

“ ...

Het middel is wel degelijk ontvankelijk.

Andere weigeringsmotieven worden eveneens aangevochten in de andere middelen.

Onroerend Erfgoed en verwerende partij houden ten onrechte geen rekening met het gegeven dat de AVEVE uitbating reeds middels vergunning dd. 13 oktober 2008 aanwezig is op het betreffende perceel.

Er wordt op geen enkele wijze aangegeven hoe een mogelijke toename van het verkeer van de reeds aanwezige AVEVE de aanvraag onverenigbaar maakt.

Het advies van Natuur en Bos is positief. De impact wordt terecht als klein aanzien.

...”

4.

De verwerende partij voegt daar niets meer aan toe.

Beoordeling door de Raad

De Raad oordeelt met betrekking tot het eerste en het tweede middel dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk beslist dat de hoofdfunctie minstens gedeeltelijk wordt gewijzigd van ‘landbouw in ruime zin’ naar ‘handel’, zodat een stedenbouwkundige vergunning vereist is en dat de verwerende partij terecht beslist dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het bestemmingsgebied agrarisch gebied.

Wanneer een weigeringsbeslissing steunt op motieven die op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten al die motieven onwettig zijn om een vernietiging wegens gebrekkige motivering ervan te verantwoorden.

Eén enkel weigeringsmotief kan volstaan om een beslissing te dragen.

De kritiek van de verzoekende partij op andere weigeringsmotieven, zoals, in het zevende middel, de overwegingen met betrekking tot het bijgetreden advies van Onroerend Erfgoed, kan, zelfs wanneer ze gegrond is, niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Kritiek op overtollige motieven kan immers niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

De Raad verwerpt dan ook het zevende middel.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 november 2018 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS