

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1277 van 28 juni 2016
in de zaak 1314/0536/A/2/0490

In zake: de heer **Freddy DECUYPER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ludo OCKIER
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 april 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 februari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van bvba TEAMADVENTURE, hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad DEINZE van 19 november 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming landbouwbedrijf naar gebouwen en terreinen voor avontuurlijke animatie.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Bredestraat 71, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 592E, 592G en 592H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 juni 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

Aanvankelijk hebben twee verzoekende partijen de vordering ingesteld. De Raad heeft met het arrest van 12 augustus 2014 met nummer A/4.8.14/2014/0064 het beroep van mevrouw DE WEERDT onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 2 september 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad DEINZE een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bestemmingswijziging van voormalig landbouwbedrijf naar gebouwen en terreinen voor avontuurlijke animatie”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in agrarisch gebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 september 2013 tot en met 23 oktober 2013, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling Oost-Vlaanderen brengt op 8 oktober 2013 volgend ongunstig advies uit:

“...

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten.

Het betreft de regularisatie van een bestemmingswijziging van een gewezen landbouwbedrijf naar gebouwen en terreinen voor avontuurlijke animatie. Het betreft de volgende handelingen: op de plaats waar een bedrijfsgebouw stond is een parking aangelegd, een weide werd omgevormd tot hindernissen- en paintballparcours, een schuur werd omgevormd tot polyvalente ruimte met vergaderzaal en opslagruimte, een witloofloods werd omgevormd tot opslagruimte, de voormalige bedrijfswoning werd deels omgevormd tot kantoorruimte en refter, een voormalige jongveestal wordt gebruikt voor opslagruimte en polyvalente ruimte voor indoor-activiteiten en er werden achteraan het terrein 3 waterpartijen en 2 zandvlaktes aangelegd. De bijgevoegde nota verwijst naar. art. 4.4.4. van de VCRO “..ook handelingen worden vergund die gericht zijn op het sociale-culturele of recreatieve medegebruik..”. Men kan hier echter bezwaarlijk spreken over recreatief medegebruik. De gehele site wordt aangewend voor recreatie. De aanvraag is bovendien volledig gelegen in agrarisch gebied en deze strookt dan ook absoluut niet met de agrarische gebiedsbestemming. Dergelijke activiteiten schaden de agrarische structuur en verstoren de agrarische dynamiek! Dit hoort hier niet thuis.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze weigert op 19 november 2013 de stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt geen verbouwing of verandering van de gebouwen. De functiewijziging van de voormalige machineloods naar opslagruimte voor materieel en de voormalige een polyvalente ruimte in een vroegere stalling en een kantoor en een refter voor het personeel gelegen bij de bedrijfswoning: In een losstaande voormalige rundveestal met afmetingen van $\pm 36m60$ op $\pm 26m20$.

Het gabariet van deze gebouwen blijft ongewijzigd.

Ten westen van de voormalige binnenhof is een parking aangelegd in slag voor een 7-tal wagens.

Tegen de oostelijke grens ligt een hindernissenparcours, bestaande uit zandheuvels en waterpartijen, struikgewas en een houten constructie met een hoogte van $\pm 6m$ en een diameter van $\pm 5m$.

Tevens is een perceel als speelveld met-gazon in gebruik.

Overwegende dat deze functiewijziging niet valt onder de toegelaten zonevreemde functiewijzigingen zoals voorzien in het uitvoeringsbesluit de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

Overwegende dat de bijhorende motivatienota art. 4.4.4 uit de codex inroept als vergunningsgrond, zijnde het socio cultureel en recreatief medegebruik. Overwegende dat het departement landbouw en visserij stelt dat hier bezwaarlijk gesproken kan worden over "recreatief medegebruik", omdat het hier gaat om de hoofdfunctie recreatie zonder enige, andere nevengestelde functie.

Overwegende dat binnen de context van de omgeving, gekenmerkt door een straat met lintbebouwing met achterliggend agrarisch gebied. De functie recreatie kan aanvaardbaar zijn, doch deze functiewijziging kent echter geen juridische basis en is bijgevolg niet vergunbaar.

Gelet op het collegebesluit met betrekking tot de bezwaren dd. 12 november 2013, waarin ongunstig advies verleend werd.

Overwegende dat deze aanvraag omwille van strijdigheid met de wettelijke bepalingen niet vergund kan worden.

Huidige aanvraag, gelegen in een agrarisch gebied, is NIET in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en met de vlaamse codex op, de ruimtelijke ordening....

“ ...”

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 20 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Voorliggend project beoogt de regularisatie van het omvormen van een voormalig landbouwbedrijf tot een louter recreatieve bedrijvigheid. In tegenstelling tot hetgeen appellant beweert is er geen sprake van een medegebruik, recreatie betreft op het terrein

de enige beoogde functie. Door het permanent gebruik van het eigendom in functie van recreatie komt de agrarische basisbestemming van het eigendom te verdwijnen. Het volledige terrein, zowel gebouwen als extern, wordt benut in functie van de nieuwe activiteit en werd hiervoor geschikt gemaakt of ingericht / aangelegd. Tevens dient opgemerkt dat de voorgestelde activiteit niet zo beperkt is als wordt voorgesteld, het betreft geenszins een occasioneel gebruik. Zo blijkt ondermeer uit informatie van de website dat kerstkampen worden georganiseerd en dat sommige activiteiten het ganse jaar door worden aangeboden.

Uit dit alles dient besloten dat de agrarische basisbestemming in het gedrang wordt gebracht en dat de aanvraag niet kan vergund worden op basis van artikel 4.4.4. VCRO.

De aanvraag betreft dus een zonevreemde functiewijziging.

Overeenkomstig artikel 4.4.23 VCRO kan een stedenbouwkundige vergunning voor een zonevreemde functiewijziging worden afgegeven onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

"...

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

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

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

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

...".

De lijst waarnaar verwezen wordt in de tweede voorwaarde is door de Vlaamse regering vastgesteld bij besluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

De beoogde functiewijziging van landbouw in de ruime zin naar recreatie is niet op de lijst opgenomen en komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking. De hieromtrent ingediende bezwaren dienen dan ook als gegrond geëvalueerd inzake de onverenigbaarheid met de planologische bestemming.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

..."

Na de hoorzitting van 18 februari 2014 beslist de verwerende partij op 27 februari 2014 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant schetst in eerste instantie de aanvraag en de historiek van het dossier. Het betreft een volledig vergund landbouwbedrijf dat sinds 2003 gebruikt wordt in functie van een recreatieve bestemming. Verder wordt benadrukt dat geen enkel bouwtechnisch vergunningsplichtig werk werd uitgevoerd en dat de activiteiten sterk seizoensgebonden zijn, de buitenactiviteiten worden slechts georganiseerd vanaf april tot september.

Inhoudelijk wordt opgemerkt dat het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling niet bindend is.

Verder is appellant van mening dat de aanvraag wel degelijk dient beschouwd onder de noemer recreatief medegebruik. De beperkte impact zou blijken uit het feit dat de bestaande gebouwen niet veranderen van uiterlijk noch volume. De nieuwe functies tasten hoegenaamd de ruimtelijke ordening of de bestemming van het gebied niet aan, nu het gevraagde zich exclusief in deze gebouwen situeert. Tevens wordt de tijdelijkheid van de aanvraag benadrukt, van april tot september en een vergunning van 5 jaar.

Als laatste wordt vermeld dat het gevraagde geenszins de algemene bestemming in het gedrang brengt en is het niet onbelangrijk te stellen dat het RSV Vlaanderen het recreatief medegebruik stimuleert teneinde tegemoet te komen aan een zuinig ruimtegebruik en een verweving van functies.

2. Motivering

...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats; gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het wijzigen van de bestemming van een landbouwbedrijf naar gebouwen en terreinen voor avontuurlijke animatie, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Appellant is van mening dat de aanvraag dient beoordeeld in toepassing van artikel 4.4.4. VCRO inzake het recreatief medegebruik als afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 4.4.4.§1 VCRO bepaalt dat in alle bestemmingsgebieden, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen kunnen worden vergund die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

Voorliggend project beoogt de regularisatie van het omvormen van een voormalig landbouwbedrijf tot een louter recreatieve bedrijvigheid. In tegenstelling tot hetgeen appellant beweert is er geen sprake van een medegebruik, recreatie betreft op het terrein de enige beoogde functie. Door het permanent gebruik van het eigendom in functie van recreatie komt de agrarische basisbestemming van het eigendom te verdwijnen. Het

volledige terrein, zowel gebouwen als extern, wordt benut in functie van de nieuwe activiteit en werd hiervoor geschikt gemaakt of ingericht / aangelegd. Tevens dient opgemerkt dat de voorgestelde activiteit niet zo beperkt is als wordt voorgesteld, het betreft geenszins een occasioneel gebruik. Zo blijkt ondermeer uit informatie van de website dat kerstkampen worden georganiseerd en dat sommige activiteiten het ganse jaar door worden aangeboden.

Uit dit alles dient besloten dat de agrarische basisbestemming in het gedrang wordt gebracht en dat de aanvraag niet kan vergund worden op basis van artikel 4.4.4. VCRO.

De aanvraag betreft dus een zonevreemde functiewijziging.

Overeenkomstig artikel 4.4.23 VCRO kan een stedenbouwkundige vergunning voor een zonevreemde functiewijziging worden afgegeven onder de volgende cumulatieve voorwaarden: "...

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

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

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

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding....".

De lijst waarnaar verwezen wordt in de tweede voorwaarde is door de Vlaamse regering vastgesteld bij besluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

De beoogde functiewijziging van landbouw in de ruime zin naar recreatie is niet op de lijst opgenomen en komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking. De hieromtrent ingediende bezwaren dienen dan ook als gegrond geëvalueerd inzake de onverenigbaarheid met de planologische bestemming.

Evenwel wordt in de door de VLM opgemaakte ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor dit gebied vermeld dat dit gebied 'nabestemming recreatie' kan krijgen. Dit moet evenwel nog planologisch vertaald worden door middel van een gewestelijk rup.

In afwachting van dit rup kan alvast een vergunning voor 5 jaar verleend worden.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde bestemmingswijziging is op maat van dit kavel en van deze omgeving, zodat het de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

Appellant is er in geslaagd het door hem beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein.

2.5 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor 5 jaar, in afwachting van een planologische oplossing.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

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 VORDERING TOT Vernietiging – Enig Middel

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §1 en 2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing waar terecht gesteld wordt dat het aangevraagde onverenigbaar is met de planologische bestemming van het gebied, en dat geen beroep kan gedaan worden op de afwijkingsmogelijkheid voor het recreatief medegebruik (artikel 4.4.4 VCRO) omdat het hier gaat om een exclusief recreatief gebruik met permanent karakter en dat ook geen toepassing kan gemaakt worden van de afwijkingsmogelijkheid inzake zonevrije functiewijzigingen (artikel 4.4.23 VCRO) omdat de aanvraag niet voorkomt op de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen.

De verzoekende partij stelt echter vast dat in de bestreden beslissing vervolgens wordt verwezen naar 'de door de VLM opgemaakte ruimtelijke ontwikkelingsvisie', waarin zou staan dat dit gebied de 'nabestemming recreatie' kan krijgen. Zij merkt hierbij op dat deze ontwikkelingsvisie hier voor het eerst aan bod komt, zonder dat daarbij verduidelijkt wordt om welk document het precies gaat en op welke wijze deze toelaat af te wijken van de bestemmingsvoorschriften.

Volgens de verzoekende partij kan, om de aanvraag verenigbaar te achten met de bestemmingsvoorschriften op grond van voormelde ontwikkelingsvisie, noch op artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO inzake de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen gesteund worden, noch op artikel 4.4.7 CVRO inzake de toelaatbaarheid van handelingen van algemeen belang op grond van een ontwerp van nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan.

De verzoekende partij besluit dan ook dat de betreffende motivering in de bestreden beslissing niet afdoende is, des te meer de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar uitdrukkelijk gesteld heeft dat er niet op geldige wijze kon afgewezen worden van de landbouwbestemming. Zij stelt dan ook dat de beslissing onwettig is door ten onrechte af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften.

De verzoekende partij acht tot slot ook de motivering betreffende de goede ruimtelijke ordening niet afdoende en onzorgvuldig. Zij had immers in haar bezwaar duidelijk aangegeven welke hinder en overlast zij ondervond van de recreatieve uitbating, maar de bestreden beslissing behandelt deze hinderaspecten in het geheel niet.

2.

De verwerende partij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing en stelt dat hieruit duidelijk blijkt waarom zij de vergunning verleend heeft. Zij wijst op de ruimtelijke ontwikkelingsvisie die door de Vlaamse Landmaatschappij werd opgemaakt voor het gebied, en het feit dat nog geen ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgemaakt, zodat zij volgens haar op redelijke wijze beslist heeft de aangevraagde vergunning slechts voor vijf jaar te verlenen.

3.

In haar wederantwoordnota meent de verzoekende partij dat de antwoordnota geen verduidelijking brengt inzake de opgeworpen onwettigheid van de bestreden beslissing, noch inzake de niet afdoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft de regularisatie van een bestemmingswijziging van landbouwbedrijf naar een recreatieve bedrijvigheid.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag gelegen is in agrarisch gebied en derhalve een zonevrije functiewijziging betreft in de zin van artikel 4.4.23 VCRO. De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing dat, hoewel zo aangevraagd door de aanvrager, terzake geen toepassing kan gemaakt worden van artikel 4.4.4 VCRO om af te wijken van de landbouwbestemming nu het niet gaat om een recreatief medegebruik, aangezien het recreatief gebruik de enige beoogde functie is.

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze kan worden afgeweken.

Op grond van artikel 4.4.23 VCRO kan voor wat de gebouwen betreft, worden afgeweken van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. De bepalingen luiden als volgt:

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

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

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

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

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding."

Voor zover is voldaan aan de gestelde voorwaarden, mag de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften."

De vergunningverlenende overheid die beschikt op grond van deze bepaling dient onder meer na te gaan of het gebouw of het gebouwcomplex dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag voorkomt op de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen zoals vastgesteld door het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003.

Terecht komt de verwerende partij in de bestreden beslissing tot het besluit dat de beoogde functiewijziging van landbouw in de ruime zin naar recreatie niet is opgenomen in deze lijst en dus niet voor vergunning in aanmerking komt. Zij oordeelt dan ook terecht dat de betrokken bezwaren inzake de onverenigbaarheid met de planologische bestemming gegrond zijn.

3.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

4.

Als enig motief om de vergunning te verlenen, oordeelt de verwerende partij als volgt:

“ ...

Evenwel wordt in de door de VLM opgemaakte ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor dit gebied vermeld dat dit gebied 'nabestemming recreatie' kan krijgen. Dit moet evenwel nog planologisch vertaald worden door middel van een gewestelijk rup.

In afwachting van dit rup kan alvast een vergunning voor 5 jaar verleend worden.

...”

Dergelijke vage beschouwingen kunnen naar het oordeel van de Raad niet doorgaan als een concrete, laat staan redelijke en zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de planologische bestemming van het gebied. De verwerende partij duidt niet aan waarin deze visie, welke in de administratieve fase hier voor het eerst aan bod komt en niet door het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze werd aangehaald, vervat zit, noch wanneer en onder welke voorwaarden deze zal worden gerealiseerd. Evenmin motiveert de verwerende partij op welke bepaling zij zich steunt om de vergunning op grond van deze ruimtelijke ontwikkelingsvisie in afwijking van de toepasselijke bestemmingsvoorschriften te kunnen verlenen.

Bovendien bevat de motivering van de bestreden beslissing een interne tegenstrijdigheid door eerst vast te stellen dat de vergunning niet kan verleend worden wegens de onverenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften en de ingediende bezwaren aldus gegrond te verklaren, en vervolgens deze vergunning, weliswaar tijdelijk, toch te verlenen op grond van een mogelijke toekomstige bestemmingswijziging vervat in een ruimtelijke ontwikkelingsvisie zonder aan te geven waaruit deze visie bestaat en in hoeverre deze kenbaar is gemaakt.

Daarnaast overwoog de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de vergunning te weigeren op grond van de vastgestelde onverenigbaarheid van de beoogde functiewijziging met de bestemmingsvoorschriften. Wanneer de verwerende partij een ander standpunt heeft betreffende een aanvraag dan zoals vervat in de tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, met name deze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geldt het principe dat zij des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere beslissing komt.

5.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij, door vast te stellen dat de beoogde functiewijziging niet voldoet, noch aan de voorwaarden van artikel 4.4.4 VCRO, noch aan de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO en vervolgens de vergunning voor een zonevreemde functiewijziging toch te verlenen op grond van een vage verwijzing naar een mogelijke bestemmingswijziging of toekomstvisie daarover, artikel 4.3.1 VCRO, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Het middel is gegrond.

VI. KOSTEN

Zoals blijkt uit de beoordeling van het enig middel verklaart de Raad de vordering tot nietigverklaring gegrond.

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 februari 2014, waarbij aan bvba TEAMADVENTURE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van de bestemming landbouwbedrijf naar gebouwen en terreinen voor avontuurlijke animatie op een perceel gelegen te 9800 Deinze, Bredestraat 71, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 592E, 592G en 592H.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van bvba TEAMADVENTURE en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 28 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS