

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

Nr. RvVb/A/1516/0459 van 14 januari 2016  
in de zaak 1112/0339/A/5/0290

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves FRANCOIS  
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:*

██████████  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 december 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 10 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ██████████ van 6 juli 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard onder voorwaarde.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van het verbouwen van een bedrijfsgebouw en het aanleggen van betonverharding + de regularisatie van de bijgebouwen onder voorwaarde dat de exploitatie blijvend focust op agrarische bedrijven.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ██████████ en met als kadastrale omschrijving ██████████

### 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 tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 20 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 24 november 2015 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep ab initio te hernemen.

De partijen werden opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare terechtzitting van 17 december 2015, onverminderd de mogelijkheid om schriftelijk te verschijnen.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

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

### **III. TUSSENKOMST**

De heer ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 26 januari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 22 februari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

### **IV. FEITEN**

Op 9 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van ████████ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van het verbouwen van een bedrijfsgebouw en het aanleggen van betonverharding + de regularisatie van de bijgebouwen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, gelegen in agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 april 2011 tot 12 mei 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling brengt het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

*De aanvraag heeft niks met professionele landbouw te maken en is gelegen in agrarisch gebied met verspreide bebouwing, langs een gemeenteweg.*

*De aanvraag betreft de regularisatie van de herbouw van een vergund geachte loods die destijds vergund werd voor para-agrarische doeleinden.*

*Uit de aanvraag kan niet geconcludeerd worden dat het hier daadwerkelijk een landbouwverwant bedrijf betreft. Er werden slechts een overzicht bezorgd van de omzet in 2008 (3 jaar terug!) waarin een klein derde van de omzet gepresteerd zou zijn voor landbouwers/loonwerkers. Aangebrachte niet-gespecificeerde cijfers uit het verleden kunnen niet aan de basis liggen om uitspraak te doen omtrent het para-agrarisch karakter van het geheel.*

*Gelet op het totaal pakket van activiteiten lijkt de planologische weg de meest aanvaardbare om de semi-industriële activiteiten die hier ter plaatse ontstaan zijn hier verder te aanvaarden. Het feit of het hier een bestaande loods zoniet een herbouwde loods betreft is ondergeschikt aan de ruimtelijke inpasbaarheid van activiteiten.*

*Het gevraagde dient ruimtelijk afgewogen en dan nog het beste in het kader van een planologisch traject.*

*De definitieve juridisch-administratieve beslissing wordt genomen door het College van burgemeester en schepenen en de Gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, tenzij die hiervan is vrijgesteld. De Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling vraagt hierbij uitdrukkelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift te ontvangen van de beslissing die genomen wordt i.k.v. dit dossier.*

...”

De brandweer brengt op 18 april 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED]  
Pittem verleent op 1 juni 2011 het volgende advies:

“ ...

**BESLUIT**

*Een gunstig advies te verstrekken voor de regularisatie van de twee bijgebouwtjes;*

*Een ongunstig advies te verstrekken voor de regularisatie van de loods en bijhorende verhardingen;*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 29 juni 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Ik sluit mij aan bij het ongunstige advies van de Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

*Er is niet aangetoond dat de aanvraag betrekking heeft op een para-agrarisch bedrijf. Bijgevolg dient de aanvraag getoetst te worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies (...). Er is geen vergunningsbasis voor de gewenste regularisaties.*

*Enkel de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

- *Enkel de niet-vergunningsplichtige verhardingen zijn aanvaardbaar: (...)*
- *Het tuinhuis is niet vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning gezien het gebouw niet gelegen is binnen een straal van 30 meter van de woning en gezien alle bestaande (ook onvergunde) bijgebouwen dienen meegerekend te worden waardoor de maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> wordt overschreden.*
- *Het schuilhok is enkel vrijgesteld van vergunning indien het een eenvoudige constructie betreft (...)*

***Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.***

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Pittem weigert op 6 juli 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

## **2. JURIDISCHE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE LIGGING**

**Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg**

**Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften:**

*Het voorwerp van de aanvraag is volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (...) gelegen in agrarisch gebied (...)*

### **Overeenstemming met dit plan**

*Er is geen duidelijkheid omtrent de functie van het gebouw. Volgens de aanvrager gaat het om een para-agrarisch bedrijf (landbouwsmeedwerk, installatiewerken, onderhoud stallen, herstellen hekkens, elektrotechnische installaties etc.). Volgens het opgesteld proces-verbaal (...) gaat het om een zonevreemd bedrijf.*

*Afhankelijk van de interpretatie hiervan zijn de werken/handelingen wel in overeenstemming (para-agrarisch) of niet in overeenstemming met het gewestplan (zonevreemd bedrijf).*

### **Afwijkingsbepalingen**

#### **Besluit:**

*De aanvraag voldoet niet aan de basisrechten voor zonevreemde constructies:*

- *Het gebouw is niet vergund;*
- *Er wordt niet herbouwd op dezelfde plaats;*
- *Het bedrijf beschikt niet over een milieuvergunning, waardoor herbouwen op dezelfde of op een gewijzigde plaats uitgesloten wordt;*
- *Er is geen functiewijziging mogelijk van para-agrarische activiteit naar ambacht;*

## **TOETSING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag betreft in hoofdzaak de regularisatie van een herbouwde loods met bijhorende verhardingen en in bijzaak de regularisatie van een tweetal bijgebouwtjes (tuinhuis en schuilhok).*

*De vroegere loods werd niet gebouwd conform de vergunde inplanting zoals die op de bouwplannen van 1987 staat weergegeven, maar wel gelijkaardig qua volume (iets kleiner), grondplanconfiguratie, typologie en materiaalgebruik. Bij het herbouwen is één wand behouden terwijl de rest verwijst naar de vroegere bebouwing met architectonisch waardevolle materialen.*

*Cruciaal is de bestemming van het gebouw. Wordt het bedrijf als para-agrarisch beschouwd, dan dient de aanvraag te worden getoetst aan o.m. de ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving met aandacht voor oppervlakte, volume, materiaalgebruik, de landschappelijke integratie, de watertoets en de aanwezigheid van de erfdienstbaarheid van de aanpalende onbevaarbare waterloop. Wordt het bedrijf als een ambachtelijk bedrijf beschouwd, dient de aanvraag getoetst aan de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*Volgens gegevens van o.m. UNIZO gaat het om een bedrijf ( ) voor maken/herstellen van draai- & schuifpoorten, automatische poorten, las- & maatwerk, lichte staal-, alu- & inoxconstructies, algemeen onderhoud, allerhande herstellingen (privé & industrieel). De beschrijvende nota vermeldt dat de aanvraag een zelfstandige is in hoofdberoep sedert 2007 voor landbouwsmeedwerk, installatiewerken, onderhoud stallingen, herstellen hekkens, electrotechnische installatie etc.). Bij de nota werd een overzicht van facturatie gevoegd van het jaar 2008, waarbij toen een omzet van ± 57.400 euro werd gerealiseerd, onder te verdelen in de agrarische sector (29,87 %), de voedingsindustrie (62,22%) en andere activiteiten. Het gaat slechts om een overzichtslijst (zonder concrete facturen) van 3 jaar terug. Er is geen inventaris bijgevoegd van het bedrijfsmaterieel.*

*Het KB van 28/12/1972 houdende toepassing van de gewestplannen definieert het begrip "para-agrarische bedrijven" niet. De Raad van State oordeelde in rechtspraak (o.a. arrest- , met nummer 56.419) dat het begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen waaronder dient verstaan : bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk op de landbouw aansluit en er op afgestemd is. Dit is hier echter onvoldoende aangetoond. Uit de (zeer beperkte) bijlagen blijkt integendeel dat er minder dan een derde op de agrarische sector is afgestemd. Er dient dan ook geoordeeld dat het gaat om een ambachtelijk bedrijf dat afwijkt van de bestemmingsplannen van het gewestplan voor deze plaats.*

*Zoals reeds besproken bij de afwijkingsbepalingen voldoet de aanvraag niet aan de basisrechten voor zonevreemde constructies. Er is dan ook geen vergunningsbasis aanwezig.*

*Het advies van het departement Landbouw en Visserij kan gedeeltelijk gevolgd worden. Er kan inderdaad niet besloten worden dat het om een landbouwaanverwant bedrijf gaat. Gezien het bedrijf echter niet hoofdzakelijk vergund is, is een planologische oplossing evenmin mogelijk.*

*De twee bijgebouwtjes zijn wel vergunbaar. Het gaat om zeer kleinschalige constructies met een functie als woningbijgebouw (tuinhuis) en als schuilhok (gelegen in aanpalende weide).*

*Gezien het eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar bindend is voor zover dit ongunstig is of voorwaarden oplegt, dient de vergunning te worden geweigerd.*

#### Conclusie

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

*...*

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 11 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 oktober 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

#### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*De aanvraag omvat het regulariseren van loods, betonverharding, schuilhok en tuinhuis. De loods die zich bevindt op het perceel werd anders uitgevoerd dan hetgeen vergund werd in 1987. De afmetingen zijn nagenoeg dezelfde (1 m korter, zelfde breedte) maar de loods werd veel dieper ingeplant dan hetgeen vergund werd, tot tegen de achterste perceelsgrens. Ondertussen werd deze loods bijna volledig herbouwd. Enkel de linkerzijgevel werd behouden.*

*Ook werden verhardingen aangelegd en een schuilhok en tuinhuis gebouwd zonder vergunning.*

*Het grote discussiepunt in het dossier is hoe de activiteiten van de aanvrager beoordeeld moeten worden. Deze activiteiten zijn ambachtelijk maar staan deels in het teken van de agrarische sector. Aanvrager is dan ook van oordeel dat het om een para-agrarische activiteit gaat.*

*Bij het beroepschrift zijn overzichten van facturen gevoegd daterend van 2008, 2010 en 2011. Er werd een overzicht van facturatie bijgevoegd van 2008 waaruit blijkt dat in 2008 29,87 % van de omzet gerealiseerd werd in de agrarische sector en 62,22 % in de voedingsindustrie. De werken voor de para-agrarische sector die ter plaatse gebeuren bedroegen in 2010 ongeveer 20% van de totale omzet en voor 2011 ongeveer 19 %. Hoewel aanvrager stelt dat het de bedoeling is om zijn aandeel in de para-agrarische sector te vergroten is dit tot op vandaag niet gelukt.*

*In het beroepschrift stelt de raadsman dat het para-agrarische deel toch al om een wezenlijk deel van de activiteiten gaat.*

*Het is echter op vandaag onvoldoende duidelijk of het bedrijf in de toekomst in de richting van het para-agrarische zal evolueren. Er zit ook een schrijven van de aanvrager bij het beroepschrift waarin de intenties duidelijk gemaakt worden. Aanvrager wil zich verder profileren als volwaardige partner naar de landbouw toe en geeft aan dat hij de loods broodnodig heeft om het para-agrarische deel van zijn activiteiten verder te kunnen*

uitbreiden en een zekere service te bieden. Deze goede intenties zijn echter een te beperkte basis om de loods te kunnen vergunnen in functie van para-agrarische activiteiten.

In het beroepschrift wordt ook nog verwezen naar rechtspraak die stelt dat het leefbaar karakter van een bedrijf niet in de economische zin mag bekeken worden en dat een activiteit als metaalbewerking niet de reden kan zijn om de aanvraag te weigeren gezien ambachtelijke bedrijven ook een para-agrarisch karakter kunnen hebben. Gezien het percentage van de activiteiten dat verband houdt met de landbouw eerder laag is kan de ambachtelijke activiteit van aanvrager niet aanzien worden als para-agrarisch.

Gezien onvoldoende aangetoond is dat het om een para-agrarisch bedrijf gaat moet de aanvraag getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies (art. 4.4.10 tem 4.4.23 VCRO). Er kan afgeweken worden van de bestemmingsvoorschriften bij het beoordelen van een aanvraag tot herbouwen van een zonevreemde constructie (art. 4.4.17) op dezelfde plaats. Echter moet hierbij uitgegaan worden van een hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte constructie. Hier gaat het om een constructie die kleiner gebouwd werd dan hetgeen vergund en op een totaal andere plaats. Bovendien wordt het gebouw gebruikt in functie van een professionele (ambachtelijke) activiteit. Dergelijke functiewijziging behoort niet tot de mogelijkheden van art. 4.4.23 en het uitvoeringsbesluit inzake zonevreemde functiewijzigingen.

De basisrechten voorzien ook niet in de mogelijkheid om constructies uit te breiden. Bijkomende verhardingen, tuinhuisen en schuilhokken komen dan ook niet in aanmerking voor regularisatie. Enkel constructies die vrijgesteld zijn van vergunning kunnen aanvaard worden. Het schuilhok, het tuinhuis en de verhardingen voldoen echter niet aan de bepalingen van het vrijstellingsbesluit.

De aanvraag voldoet bovendien niet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten. Alle verharde oppervlakte onder de 1.000 m<sup>2</sup> moet immers of opgevangen worden of geïnfiltreerd worden. Enkel de verharde oppervlakte boven de 1.000 m<sup>2</sup> mag vertraagd afgevoerd worden.

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

...

Na de hoorzitting van 18 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 10 november 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied. Aanvrager heeft een bedrijf (■■■■) dat gespecialiseerd is in maken/herstellen van draai- en schuifpoorten, automatische poorten, las- en maatwerk, staal-, alu- en inoxconstructies, algemeen onderhoud en allerhande herstellingen (privé en industrieel).

In de beschrijvende nota staat aangegeven dat aanvrager zelfstandige is in hoofdberoep sinds 2007 voor onder meer landbouwsmeedwerk, installatiewerken, onderhoud stallingen, herstellen hekkens. Er werd een overzicht van facturatie bijgevoegd van 2008 waaruit blijkt dat in 2008 29,87 % van de omzet gerealiseerd werd in de agrarische sector

en 62,22 % in de voedingsindustrie (meng-, vul- en inpakmachines, transportsystemen,...). Zowel de afdeling Duurzame Landbouwkontwikkeling als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geven in hun adviezen aan hiermee over onvoldoende gegevens te beschikken om te besluiten dat het om een para-agrarisch bedrijf gaat.

*Als het bedrijf beoordeeld wordt als een para-agrarisch bedrijf dan moet getoetst worden of de aanvraag onder meer ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving. Als het bedrijf als niet para-agrarisch beschouwd wordt dan moet de aanvraag getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*Bij het beroepschrift werden bijkomende overzichten van facturen gevoegd daterend van 2008, 2010 en 2011. In het beroepschrift stelt de raadsman dat het para-agrarische deel toch al om een wezenlijk deel van de activiteiten gaat. Wanneer men naar de inkomsten kijkt, moet vastgesteld worden dat in 2011 reeds 17.000 euro uit para-agrarische activiteit afkomstig is (situatie oktober 2011), terwijl dit voor 2010 13.000 euro was. Met raadsman van aanvrager kan dan ook gesteld worden dat het bedrijf duidelijk in de richting van het para-agrarische evolueert.*

*Er zit ook een schrijven van de aanvrager bij het beroepschrift waarin de intenties duidelijk gemaakt worden. Aanvrager wil zich verder profileren als volwaardige partner naar de landbouw toe en geeft aan dat hij de loods broodnodig heeft om het para-agrarische deel van zijn activiteiten verder te kunnen uitbreiden en een zekere service te bieden.*

*In het beroepschrift wordt ook nog verwezen naar rechtspraak die stelt dat het leefbaar karakter van een bedrijf niet in de economische zin mag bekeken worden en dat een activiteit als metaalbewerking niet de reden kan zijn om de aanvraag te weigeren gezien ambachtelijke bedrijven ook een para-agrarisch karakter kunnen hebben. Daarmee wordt verwezen naar vaststaande rechtspraak van de Raad van State. Ter hoorzitting werden stukken neergelegd die de focus op para-agrarische activiteit bevestigt.*

*De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.*

*Er wordt een hemelwaterput voorzien van 12.500 liter voor de loods, wat voldoende is voor de opslag van het hemelwater van de dakoppervlakte. Er wordt een hemelwaterput van 15.000 liter voorzien voor het water afkomstig van de verharding, hier wordt een buffer met vertraagde afvoer voorzien. Ter hoorzitting werd een nota van de architect neergelegd die stelt dat geïnfiltreerd kan worden door het water op te pompen uit de bufferput en te laten infiltreren in de bestaande groenstrook, wat kan door de uitwerking van een drainagestructuur of een waterdoorlatende structuur onder het maaiveld.*

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

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggende*



*project heeft immers een bijkomende verharde oppervlakte van minder dan 1000 m². In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Zoals uit de luchtfoto blijkt betreft het een compact bebouwde korrel in een aangetast gebied. Ten noorden van de bouwplaats bevindt zich bebouwing die veel dieper insnijdt in het agrarisch gebied en ten zuiden sluit de aanvraag quasi aan bij een woonkern. Ook de overkant van de straat wordt gekenmerkt door verspreide bebouwing zodat geconcludeerd dient dat de impact op de omgeving minimaal is.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag kan aanvaard worden als para-agrarisch en de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening, kan de vergunning worden verleend. Opdat het bedrijf niet uitgroeit tot een zonevreemd metaalverwerkingsbedrijf dient de voorwaarde opgelegd dat de exploitatie zich blijvend focust op agrarische bedrijven.*

*(...)*

#### **BESLUIT:**

**Artikel 1:** *Het beroep (...) wordt **ontvankelijk en gegrond onder voorwaarde.***

***De vergunning wordt verleend op voorwaarde dat de exploitatie zich blijvend focust op agrarische bedrijven.***

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. HERVATting VAN GEDING**

### *Standpunt van de partijen*

In haar wederantwoordnota verwijst verzoekende partij naar de decreetswijziging van 18 november 2011, hieruit leidt zij af dat zij nog steeds de ingestelde procedure kan verderzetten. Voor zover de Raad een ander oordeel is toegedaan, bevestigt de Leidend Ambtenaar huidige procedure voort te zetten, in voorkomend geval het geding te hervatten.

### *Beoordeling door de Raad*

Het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden (hierna genoemd het decreet van 18 november 2011) bepaalt in artikel 4 de wijzigingen die worden aangebracht aan artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO waarbij de belanghebbenden worden aangeduid die bij de Raad een jurisdictioneel beroep kunnen instellen:

- Waar het voorheen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar was, wordt nu de leidend ambtenaar van het departement aangeduid, of bij afwezigheid diens gemachtigde, voor vergunningen die afgegeven zijn binnen de reguliere procedure, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid.
- Waar het voorheen de bij het dossier betrokken adviserende instanties waren, wordt nu de leidend ambtenaar van het departement of agentschap, waartoe de adviserende

instantie behoort, of bij afwezigheid diens gemachtigde, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, §4, 2°, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

Het decreet van 18 november 2011 werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 19 december 2011, zodat het in werking trad op 29 december 2011.

Het decreet van 18 november 2011 bevat geen overgangsbepalingen en is dus, conform de algemene principes die de werking van rechtsnormen in de tijd beheersen, van onmiddellijke toepassing. De decreetgever is immers niet verplicht om in overgangsmaatregelen te voorzien.

De inwerkingtreding van het decreet van 18 november 2011, ook al bevat het geen overgangsbepalingen, heeft geen invloed op de hangende gedingen. Het decreet behandelt immers onder meer de toewijzing van de beslissingsbevoegdheid op een hoger niveau omtrent het instellen van een jurisdictioneel beroep. Het decreet had zeker niet de bedoeling zich te mengen in hangende rechtsgedingen. In alle hangende gedingen wordt de vraag naar de procesbevoegdheid van de beroepsindiener immers bekeken op het moment van het instellen van het beroep. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren die vóór 29 december 2011 reeds rechtsgeldig een vordering tot vernietiging en eventueel tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hebben ingesteld bij de Raad, behouden hun belang en hoedanigheid tot bij de uitspraak over het ingestelde beroep.

Er is, in hoofde van de leidend ambtenaar, geen sprake van een rechtsopvolging in de rechtspositie van de oorspronkelijke beroeper, zijnde de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Deze laatste blijft immers, op grond van de bepalingen van de VCRO zijn eigen bevoegdheden, rechten en verplichtingen behouden. Er is ook geen sprake van een rechtsopvolging in de procespositie van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aangezien het decreet niet de bedoeling had in te grijpen op hangende gedingen die rechtsgeldig door de voordien procesbevoegde partij, zijnde de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waren ingesteld.

Hieruit volgt dat een voortzetting van het geding of hervatting van het geding door de leidend ambtenaar niet nodig is.

## **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 16 november 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 28 december 2011, is dus tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat uit het overgemaakte verzoekschrift niet duidelijk blijkt wanneer deze werd ingediend bij de Raad. Op het verzoekschrift staat 28 december 2011

vermeld, maar de Raad heeft dit slechts afgestempeld op 5 januari 2012. Gelet op de decreetswijziging van 18 november 2011 is de verzoekende partij sinds 29 december 2011 niet langer bevoegd voor het instellen van een beroep voor de Raad.

Verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat het afstempelen van het dossier op 5 januari 2012 louter het gevolg is van de vakantieperiode die een vertraging in de verwerking van de verzoekschriften teweeg heeft gebracht.

### *Beoordeling door de Raad*

Gelet op het feit dat het beroep tijdig werd ingesteld, doet zich geen probleem voor m.b.t. het belang van verzoekende partij. Het beroep werd ingediend bij aangetekend schrijven van 28 december 2011, dus vóór de inwerkingtreding van de decreetswijziging van 18 november 2011 op 29 december 2011.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is rechts- en handelingsbekwaam en dus titularis van bepaalde bevoegdheden en verplichtingen. In artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, in de versie vóór de wijziging bij decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden, wordt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ad nominatim vermeld, hetgeen betekent dat hij van rechtswege als belanghebbende en dus als procesbekwaam wordt beschouwd.

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

## **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 11.4.1 inrichtingsbesluit, artikel 4.3.1 VCRO en de formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat de activiteit van tussenkomende partij bezwaarlijk als para-agrarisch bestempeld kan worden. Zij verwijst hiervoor naar het arrest Lesage waarin een definitie van een para-agrarisch bedrijf wordt gegeven, nl. “*alle bedrijven, waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is*”. Dit zou niet het geval zijn voor de activiteiten van tussenkomende partij. Zo zou slechts een minderheid van het cliënteel uit landbouwers bestaan. Hiervoor haalt de verzoekende partij verschillende stukken aan. Volgens de verzoekende partij heeft de tussenkomende partij geen enkele landbouwer in de onmiddellijke omgeving als klant en werkt hij slechts in zeer beperkte mate voor landbouwers (niet meer dan één maand op een gans jaar). Dit wordt volgens de verzoekende partij door de verwerende partij erkend waar zij in de bestreden beslissing aanneemt dat “het bedrijf duidelijk in de richting van het para-agrarische evolueert”. Het feit dat het bedrijf nog moet evolueren naar een para-agrarisch bedrijf wil zeggen dat men het op dit ogenblik nog niet is. Enkel bestaande para-agrarische activiteiten kunnen vergund worden.

Volgens de verzoekende partij profileert de tussenkomende partij zich ook helemaal niet als een para-agrarisch bedrijf, nu hij in de bedrijvengids van Pittem te boek staat als metaalbewerker voor “privé & industrieel” cliënteel. Hij is volgens de verzoekende partij een ambachtsman “met toevallig nu en dan eens een landbouwer als klant, maar zijn bedrijf is niet landbouwgericht”.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat er wel degelijk sprake is van een para-agrarisch bedrijf.

De verwerende partij stelt dat de deputatie een omstandig onderzoek heeft gevoerd naar het para-agrarisch karakter op grond van zowel de stukken die werden gevoegd bij het beroepschrift alsook de aanvullende stukken die op de hoorzitting werden neergelegd door de tussenkomende partij. Volgens de rechtspraak van de Raad van State dient de overheid na te gaan of vanuit stedenbouwkundig oogpunt er werkelijk sprake is van een para-agrarisch bedrijf. Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de verwerende partij dat op basis van het geheel aan stukken en met aanvulling van de verklaring van de aanvrager, de deputatie redelijkerwijs kon besluiten dat de aanvraag niet onder valse voorwendselen werd ingediend en de aanvrager wel degelijk para-agrarische activiteiten uitoefent.

De verwerende partij stelt vast dat de tussenkomende partij een ambachtsactiviteit uitvoert, namelijk het vervaardigen en herstellen van smeedwerk en hekkens, dit op vandaag de dag reeds voor ongeveer 30% in functie van landbouwbedrijven. De verzoekende partij toont volgens de verwerende partij niet aan waarom een ambachtelijke activiteit geen para-agrarisch karakter zou kunnen hebben. De verwerende partij stelt verder dat in de bestreden beslissing wordt gewezen op het feit dat dit ook aanvaard wordt door de Raad van State en zij verwijst bijkomend naar rechtspraak van de Raad van State. Dat de tussenkomende partij daarnaast “voorlopig” ook nog algemene onderhouds- en herstellingswerken bij particuliere of industriële klanten uitvoert, belet volgens haar niet dat het kan gaan om een para-agrarisch bedrijf nu volgens de rechtspraak van de Raad van State een para-agrarisch bedrijf ook een commercieel of industrieel karakter kan hebben.

3.

Ook de tussenkomende partij stelt dat de term para-agrarisch breed dient geïnterpreteerd te worden en dat dit ook ambachtelijke activiteiten kan inhouden. Verder dient bij de beoordeling van de aanvraag enkel rekening gehouden te worden met de stedenbouwkundige correctheid en niet met de economische kant van de zaak. Het feit dat de verzoekende partij haar betoog voornamelijk staft aan de hand van boekhoudkundige gegevens doet dan ook niets af aan het feit dat tussenkomende partij oprecht para-agrarisch actief wil zijn. Het feit dat tussenkomende partij op dit moment nog niet kan leven van haar zuivere para-agrarische activiteit in de loods, kan geen reden zijn om de aanvraag te weigeren, aldus de tussenkomende partij.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de commerciële activiteit, nl. de ambacht, niet ter discussie staat, wel het feit dat deze niet is gericht op de landbouw in de onmiddellijke omgeving. Het feit dat uit de voorliggende stukken blijkt dat het cliënteel geenszins of nauwelijks uit landbouwers bestaat, doet verzoekende partij besluiten dat van een para-agrarische activiteit geen sprake kan zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt het volgende:

"...

*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.*

..."

Noch het aangehaalde artikel 11, noch enige andere bepaling van het koninklijk besluit van 28 december 1972 definieert het begrip "para-agrarische bedrijven". De term "para-agrarische bedrijven" dient dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen, met name activiteiten die onmiddellijk bij de landbouw aansluiten en erop afgestemd zijn. Dit betekent niet dat een para-agrarisch bedrijf essentieel een grondgebonden karakter moet hebben en in een nauwe relatie moet staan met het landbouwproductieproces én met de voortgebrachte landbouwproducten. Evenmin valt in te zien waarom een "para-agrarisch bedrijf" geen commercieel, ambachtelijk of industrieel karakter zou mogen hebben.

Uit artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen kan niet worden afgeleid dat de agrarische gebieden zijn voorbehouden aan bedrijven waarin geen daden van koophandel worden gesteld. Daarenboven stelt het artikel 11 dat de niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven een industrieel karakter kunnen hebben, hieruit vloeit logischerwijze voort dat ook para-agrarische bedrijven met een industrieel of, a fortiori, met een ambachtelijk karakter in een agrarisch gebied kunnen worden toegelaten.

2.

Uit het voorgaande volgt dat de vergunningverlenende overheid dient na te gaan of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk para-agrarisch bedrijf gaat, met andere woorden of, aan de hand van de voorgelegde stukken, in redelijkheid kan worden aangenomen dat het voorliggende ontwerp geen voorwendsel is om een vergunning te verkrijgen voor iets wat niet in een agrarisch gebied thuishoort.

De Raad dient, gelet op het hem opgedragen wettigheidsstoezicht, na te gaan of de verwerende partij aan het begrip "para-agrarisch bedrijf" een draagwijdte heeft gegeven die met de spraakgebruikelijke betekenis overeenstemt en, in het bijzonder, of zij op een redelijke en zorgvuldige wijze tot de conclusie is kunnen komen dat het bedrijf van de tussenkomende partij daadwerkelijk als een para-agrarisch bedrijf kan beschouwd worden.

3.

Met betrekking tot de planologische verenigbaarheid van de aanvraag hebben zowel de Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies verleend, waarbij niet zozeer het ambachtelijk karakter van de activiteiten werd weerhouden om te besluiten tot de planologische onverenigbaarheid, maar wel het feit dat deze activiteiten onvoldoende op de landbouw zijn gericht.

De Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling overweegt het volgende:

"...

*De aanvraag heeft niks met professionele landbouw te maken en is gelegen in agrarisch gebied met verspreide bebouwing, langs een gemeenteweg.*

*De aanvraag betreft de regularisatie van de herbouw van een vergund geachte loods die destijds vergund werd voor para-agrarische doeleinden.*

*Uit de aanvraag kan niet geconcludeerd worden dat het hier daadwerkelijk een landbouwverwant bedrijf betreft. Er werden slechts een overzicht bezorgd van de omzet in 2008 (3 jaar terug!) waarin een klein derde van de omzet gepresteerd zou zijn voor landbouwers/loonwerkers. Aangebrachte niet-gespecificeerde cijfers uit het verleden kunnen niet aan de basis liggen om uitspraak te doen omtrent het para-agrarisch karakter van het geheel.*

*Gelet op het totaal pakket van activiteiten lijkt de planologische weg de meest aanvaardbare om de semi-industriële activiteiten die hier ter plaatse ontstaan zijn hier verder te aanvaarden. Het feit of het hier een bestaande loods zoniet een herbouwde loods betreft is ondergeschikt aan de ruimtelijke inpasbaarheid van activiteiten.*

*Het gevraagde dient ruimtelijk afgewogen en dan nog het beste in het kader van een planologisch traject.*

*De definitieve juridisch-administratieve beslissing wordt genomen door het College van burgemeester en schepenen en de Gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, tenzij die hiervan is vrijgesteld. De Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling vraagt hierbij uitdrukkelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift te ontvangen van de beslissing die genomen wordt i.k.v. dit dossier.*

*...”*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt onder meer het volgende:

*“ ...*

*Het grote discussiepunt in het dossier is hoe de activiteiten van de aanvrager beoordeeld moeten worden. Deze activiteiten zijn ambachtelijk maar staan deels in het teken van de agrarische sector. Aanvrager is dan ook van oordeel dat het om een para-agrarische activiteit gaat.*

*Bij het beroepschrift zijn overzichten van facturen gevoegd daterend van 2008, 2010 en 2011. Er werd een overzicht van facturatie bijgevoegd van 2008 waaruit blijkt dat in 2008 29,87 % van de omzet gerealiseerd werd in de agrarische sector en 62,22 % in de voedingsindustrie. De werken voor de para-agrarische sector die ter plaatse gebeuren bedroegen in 2010 ongeveer 20% van de totale omzet en voor 2011 ongeveer 19 %. Hoewel aanvrager stelt dat het de bedoeling is om zijn aandeel in de para-agrarische sector te vergroten is dit tot op vandaag niet gelukt.*

*In het beroepschrift stelt de raadsman dat het para-agrarische deel toch al om een wezenlijk deel van de activiteiten gaat.*

*Het is echter op vandaag onvoldoende duidelijk of het bedrijf in de toekomst in de richting van het para-agrarische zal evolueren. Er zit ook een schrijven van de aanvrager bij het beroepschrift waarin de intenties duidelijk gemaakt worden. Aanvrager wil zich verder profileren als volwaardige partner naar de landbouw toe en geeft aan dat hij de loods broodnodig heeft om het para-agrarische deel van zijn activiteiten verder te kunnen uitbreiden en een zekere service te bieden. Deze goede intenties zijn echter een te*

*beperkte basis om de loods te kunnen vergunnen in functie van para-agrarische activiteiten.*

*In het beroepschrift wordt ook nog verwezen naar rechtspraak die stelt dat het leefbaar karakter van een bedrijf niet in de economische zin mag bekeken worden en dat een activiteit als metaalbewerking niet de reden kan zijn om de aanvraag te weigeren gezien ambachtelijke bedrijven ook een para-agrarisch karakter kunnen hebben. Gezien het percentage van de activiteiten dat verband houdt met de landbouw eerder laag is kan de ambachtelijke activiteit van aanvrager niet aanzien worden als para-agrarisch.*  
..."

In het licht van deze ongunstige adviezen, komt het aan de verwerende partij om haar beoordeling van de planologische verenigbaarheid des te preciezer en des te zorgvuldiger te motiveren.

4.

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming in haar beslissing onder meer als volgt:

"...

*Bij het beroepschrift werden bijkomende overzichten van facturen gevoegd daterend van 2008, 2010 en 2011. In het beroepschrift stelt de raadsman dat het para-agrarische deel toch al om een wezenlijk deel van de activiteiten gaat. Wanneer men naar de inkomsten kijkt, moet vastgesteld worden dat in 2011 reeds 17.000 euro uit para-agrarische activiteit afkomstig is (situatie oktober 2011), terwijl dit voor 2010 13.000 euro was. Met raadsman van aanvrager kan dan ook gesteld worden dat het bedrijf duidelijk in de richting van het para-agrarische evolueert.*

*Er zit ook een schrijven van de aanvrager bij het beroepschrift waarin de intenties duidelijk gemaakt worden. Aanvrager wil zich verder profileren als volwaardige partner naar de landbouw toe en geeft aan dat hij de loods broodnodig heeft om het para-agrarisch deel van zijn activiteiten verder te kunnen uitbreiden en een zekere service te bieden.*

*In dat beroepschrift wordt ook nog verwezen naar rechtspraak die stelt dat het leefbaar karakter van een bedrijf niet in de economische zin mag bekeken worden en dat een activiteit als metaalbewerking niet de reden kan zijn om de aanvraag te weigeren gezien ambachtelijke bedrijven ook een para-agrarisch karakter kunnen hebben. Daarmee wordt verwezen naar vaststaande rechtspraak van de Raad van State. Ter hoorzitting werden stukken neergelegd die de focus op para-agrarische activiteit bevestigt..."*

In het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met het bestemmingsvoorschrift agrarisch gebied dient uitgegaan te worden van de bestaande toestand. Het loutere feit dat de tussenkomenende partij de intentie heeft om de para-agrarische activiteit in de toekomst verder uit te bouwen, kan niet volstaan om aan haar bedrijf een para-agrarisch karakter toe te dichten. Dit geldt des te meer daar het in casu een regularisatieaanvraag betreft, zodat de tussenkomenende partij ruim de tijd heeft gehad om haar activiteiten te oriënteren op de landbouw, hetgeen haar klaarblijkelijk niet of slechts in beperkte mate is gelukt.

De verwerende partij heeft zodoende in het licht van de andersluidende adviezen van de Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet afdoende gemotiveerd waarom het bedrijf van de tussenkomenende partij hic et nunc beschouwd kan worden als een para-agrarisch bedrijf. Wel integendeel, door zich uitdrukkelijk aan te sluiten

bij de stelling van de aanvrager dat het bedrijf “duidelijk in de richting van het para-agrarische evolueert”, lijkt zij eerder aan te nemen dat het bedrijf momenteel (nog) geen para-agrarisch karakter heeft, maar dat het bedrijf in de toekomst, gelet op de evolutie van de omzet afkomstig uit para-agrarische activiteit, wel een para-agrarisch karakter zal verkrijgen.

In het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd in essentie gesteld dat de activiteiten uitgevoerd door tussenkomende partij een ambachtelijk karakter mogen hebben, maar dat deze activiteiten onmiddellijk moeten aansluiten bij de landbouw en erop afgestemd moeten zijn. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn verslag dat het percentage van de activiteiten die verband houden met de landbouw eerder laag is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar baseerde zich hiervoor op de door de tussenkomende partij bijgebrachte gegevens met betrekking tot haar omzet, waaruit blijkt dat in 2008 29,87% van de omzet gerealiseerd werd in de agrarische sector, in 2010 ongeveer 20% en in 2011 ongeveer 19%. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat het percentage van de activiteiten die verband houden met de landbouw eerder laag is en dat de ambachtelijke activiteit van tussenkomende partij niet aanzien kan worden als para-agrarisch.

Tijdens de hoorzitting heeft de tussenkomende partij nog een geactualiseerd overzicht van de omzet van 2011 bijgebracht waaruit blijkt dat zij slechts 25,5% van haar omzet haalt uit “werken in de para-agrarische sector in de loods”.

De verwerende partij gaat hierop echter niet in en stelt dat *“ter hoorzitting stukken [werden] neergelegd die de focus op para-agrarische activiteit bevestigt.”* Uit deze stukken is zoals gezegd af te leiden dat in 2011 25,5% van de activiteit gerelateerd is aan landbouw. Gelet op het feit dat verwerende partij verder niet uiteenzet waarom zij dit percentage voldoende acht om te besluiten dat tussenkomende partij een para-agrarische activiteit uitoefent, stelt de Raad vast dat verwerende partij onmogelijk in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het verweer van de verwerende en de tussenkomende partij dat volgens de rechtspraak van de Raad van State een para-agrarisch bedrijf een ambachtelijk karakter mag hebben, is ter zake niet dienend. De verzoekende partij stelt in haar middel immers niet dat het bedrijf ambachtelijk en daarom niet para-agrarisch is; de verzoekende partij stelt dat de (ambachtelijke) activiteiten onvoldoende gericht zijn op de landbouw. Ook in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt er van uitgegaan dat de activiteiten ambachtelijk mogen zijn maar dat het percentage van de activiteiten die verband houden met de landbouw te laag is.

Het feit dat het leefbaar karakter van een bedrijf volgens de rechtspraak van de Raad van State niet in economische zin mag worden beoordeeld, doet evenmin afbreuk aan bovengenoemde vaststellingen. Zoals door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt aangenomen, blijkt uit de omzetgegevens die door de tussenkomende partij zelf werden bijgebracht dat het percentage van activiteiten die verband houden met de landbouw eerder laag is. Zodoende heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op grond van de bijgebrachte stukken beoordeeld of het bedrijf een para-agrarisch karakter heeft, dan wel of de aanvraag een voorwendsel is om zonevreemde activiteiten uit te oefenen in het agrarisch gebied. Dit is in wezen een stedenbouwkundige en geen economische benadering van het leefbaar karakter van het bedrijf.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij in het licht van de andersluidende adviezen niet op goede gronden heeft kunnen besluiten dat het bedrijf van de tussenkomende partij een para-agrarisch karakter heeft en verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Het middel is gegrond.



## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.

3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van het verbouwen van een bedrijfsgebouw en het aanleggen van betonverharding + de regularisatie van de bijgebouwen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT                      voorzitter van de vijfde kamer,

met bijstand van

Katrien WILLEMS,                      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,                      De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT