

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1123
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0282/A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente EVERGEM vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Giljan VAN DE VOORDE (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 6 juli 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een bedrijfswoning na slopen van bestaande stalling en functiewijziging voor huidige woning van woning naar berging op een perceel gelegen te 9940 Evergem, Heffinck 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 117n.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 juli 2017. Advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

De aanvrager dient op 7 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het herbouwen van een bedrijfswoning en slopen bestaande stalling, functiewijziging voor huidige voorlopige woning van wonen naar berging” op een perceel gelegen te 9940 Evergem, Heffinck 5.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 mei 2015 tot en met 24 juni 2015, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling adviseert op 2 juni 2015 ongunstig:

“ ...

Uw adviesaanvraag over Herbouwen bedrijfswoning en slopen bestaande stalling, functiewijziging voor huidige voorlopige woning van wonen naar berging werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt een VOORLOPIG ONGUNSTIG advies verstrekt.

De aanvragers zijn uitbaters van een gemengde activiteit op de plaats van de aanvraag. Er is vooreerst van oudsher een activiteit van mest uitrijden en mesttransport. Anderzijds is er op dit bedrijf een activiteit van transport en betonwerken.

Vooraleer in dit dossier een duidelijk standpunt kan worden verstrekt dient uitgemaakt te worden wat de onderlinge verhouding is in deze activiteiten.

...”

De provinciale dienst Landbouw en Platteland adviseert op 15 september 2015 ongunstig:

“ ...

De aanvrager heeft een bedrijf samen met zijn ouders. Het bedrijf doet loonwerk (vnl mest injecteren), transport van mest (hoofdactiviteit) en transport voor aannemers (vnl tijdens de winterperiode). Daarnaast is er ook een nevenactiviteit in het gieten en polieren van beton.

Het bedrijf was aanvankelijk vnl een loonwerkbedrijf maar door de onteigeningen in Evergem voor de uitbreiding van de haven verloor het bedrijf te veel cliënteel zodat de nadruk meer gelegd werd op transport om voldoende werk te kunnen behouden.

Enkel het injecteren van mengmest en spreiden van stalmest zijn te beschouwen als landbouwaanverwante activiteiten. Transport en transport van mest niet en die maken het gros van de activiteit uit, zowel financieel als op het vlak van manuren en ruimtebeslag op het bedrijf.

Het bedrijf kan dus niet als een landbouw- of landbouwaanverwant bedrijf beschouwd worden.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 6 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

Evaluatie van de ingediende bezwaren:

Het bezwaar dat er geen sprake zou zijn van een functiewijziging van de voorlopige woning naar berging kan niet afgeleid worden uit de gegevens uit het dossier. Klager baseert zich hiervoor op verklaringen van de eigenaar van het pand.

Het bezwaar dat de geplande bedrijfswoning, in agrarisch gebied, in strijd is met de planologische voorschriften is gegrond. Het oprichten van een bedrijfswoning in functie van mogelijks een industriële activiteit is in strijd met de planologische voorschriften.

Het bezwaar betreffende het verzwaren van de erfdienstbaarheid is geen stedenbouwkundig bezwaar doch wel een privaatrechtelijke aangelegenheid waarover enkel de bevoegde rechter een beslissing kan nemen.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

De aanvraag betreft het slopen van een stalling, het herbouwen van een bedrijfswoning en de bestemmingswijziging van een wederrechtelijk ingerichte woning naar een berging. Voorliggende aanvraag geeft aanleiding tot volgende bezwaren:

- In de aanvraag is sprake van het herbouwen van een bedrijfswoning terwijl er geen sprake is van de afbraak van een bestaande woning maar enkel de aanvraag voor de afbraak van een stalling.*
- Het oprichten van een woning, in agrarisch gebied, zonder dat duidelijk is dat het hier gaat om een bedrijfswoning bij een volwaardige agrarische activiteit, is in strijd met de planologische voorschriften.*

Algemene conclusie:

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

Het College van Burgemeester en Schepenen is van oordeel dat voor wat haar betreft de redenen vervat in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, het verlenen van de vergunning niet verantwoord en neemt de beoordeling zoals geformuleerd in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar tot de hare.
...

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 6 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 oktober 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

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.

In eerste instantie dient opgemerkt dat de aanvraag op zijn minst misleidend is. Het voorwerp van de aanvraag heeft betrekking op het herbouwen van een bedrijfswoning. Uit de vergunningshistoriek blijkt echter dat er binnen de site geen sprake is van een bestaande en vergunde bedrijfswoning, zodat er ook geen sprake kan zijn van een herbouw. De bestaande noodwoning betreft een wederrechtelijk verbouwde loods tot woning.

In onderhavig dossier dient in eerste instantie de agrarische toets gemaakt, de uitgebrachte adviezen hieromtrent zijn hierbij richtinggevend.

Zowel door het departement Landbouw en Visserij als de dienst Landbouw en Platteland werd de voorgestelde activiteit niet als agrarisch of para-agrarisch beschouwd. Deze adviezen worden bijgetreden.

Uit het dossier, de toestand ter plaatse en de adviezen kan afgeleid worden dat de bestaande activiteit nog enige band heeft met de agrarische sector, doch evenwel dusdanig is geëvolueerd van een zuiver landbouwloonwerkbedrijf naar een bedrijf met gemengde activiteit.

De activiteit van de aanvrager bestaat uit enerzijds een agrarische tak met het spreiden van mest en bewerken van cultuurgronden. Anderzijds is er de hoofdtak transport, met transport van mest, grond en bulk. Als derde activiteit worden grond- en betonwerken uitgevoerd.

De landbouwverwante activiteit, die een minderheid van de totale activiteit van bvba Loon- en Grondwerken Van De Voorde omvat, zowel op vlak van manuren, omzet en materieel, is niet voldoende aanwezig binnen het bedrijf om het bedrijf als para-agrarisch te kunnen beschouwen. Ook de evolutie van het bedrijf waarbij steeds meer zonevreemde aannemingsactiviteiten aan het bedrijf worden toegevoegd bevestigt dit.

Bijgevolg is deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan.

Tevens dient opgemerkt dat op zijn minst enig voorbehoud bestaat tegen de gevraagde functiewijziging van huidige woning naar berging.

De plannen brengen hier geen duidelijkheid over en vermelden niets over de bestaande of beoogde toestand. Bijgevolg is het niet duidelijk wat het nieuwe gebruik van het betrokken gebouw juist inhoudt en welke hiervoor de noodzakelijke (inrichtings)werken zijn. Zoals hierboven reeds opgemerkt is een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een (nood)woning niet bekend. Een beoordeling ten gronde is voor dit gedeelte van de aanvraag niet mogelijk gelet op de gebrekkige samenstelling van het dossier.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

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

...

Na de hoorzitting van 13 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 november 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“... ”

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.

In onderhavig dossier dient aldus in eerste instantie de agrarische toets gemaakt. Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit definieert het begrip “para-agrarische activiteit” niet. Dit begrip moet dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis begrepen worden.

Een para-agrarisch bedrijf kan worden omschreven als een onderneming waarvan de activiteit nauw bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is. Het bedrijf moet niet noodzakelijk grondgebonden zijn of in nauwe relatie staan met het landbouwproductieproces en/of met de voortgebrachte landbouwproducten. Verder kan een para-agrarisch bedrijf een commercieel, een ambachtelijk of een industrieel karakter hebben.

De uitgebrachte adviezen zijn in de agrarische toets richtinggevend maar niet bindend.

Door het departement Landbouw en Visserij wordt een voorlopig ongunstig advies uitgebracht, waarbij gesteld wordt dat duidelijkheid dient te worden verschaft over de onderlinge verhoudingen tussen de activiteiten op de site. De dienst Landbouw en Platteland was in haar advies dd. 15 september 2015 duidelijk omtrent de onderlinge verhoudingen van de diverse activiteiten:

“Het bedrijf doet loonwerk (vnl mest injecteren), transport van mest (hoofdactiviteit) en transport voor aannemers (vnl tijdens winterperiode). Daarnaast is er ook een nevenactiviteit in het gieten en polieren van beton.”

Niettemin concludeert de dienst Landbouw en Platteland dat de voorgestelde activiteit niet als agrarisch of para-agrarisch kan worden beschouwd. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is van oordeel dat deze adviezen dienen te worden bijgetreden.

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden en wel omwille van volgende redenen :

Uit het dossier, de toestand ter plaatse en de adviezen kan afgeleid worden dat de hoofdactiviteit transport en het injecteren van mest betreft. Bij mestinjectie worden de landbouwgronden rechtstreeks geïnjecteerd met drijfmest, waarbij de verspreiding van NH₃ en geuroverlast worden vermeden. Het transport van deze mest van de producent naar de afnemer is inherent aan deze loonwerken. Deze activiteiten zijn bijgevolg onderling met elkaar verbonden en hebben ontegensprekelijk een band met de agrarische sector.

Beide voormelde takken van het bedrijf kunnen aldus niet los van elkaar worden gezien en dienen wel degelijk als para-agrarisch worden beschouwd zoals in voormelde betekenis.

Anderzijds zijn er de activiteiten die het bedrijf in de winter uitoefent, zijnde transport van grond en bulk, met een beperkte zijtak van betonwerken voor landbouwers.

De landbouwverwante activiteit (loonwerk en mesttransportactiviteit), die boekhoudkundig weliswaar niet de meerderheid van de totale bedrijfsomzet van aanvrager omvat, vormt op het vlak van manuren nochtans het grootste aandeel.

De nevenactiviteit van het bedrijf, waarbij aannemingsactiviteiten worden uitgevoerd bij landbouwers (plaatsing mestkelders en landbouwbedrijven voorzien van verhardingen), houdt bovendien ook steeds de link met agrarische hoofdactiviteit in de mestsector. Deze activiteiten worden voornamelijk uitgevoerd in de wintermaanden en zijn louter ingegeven uit de vaststelling dat de mestinjectie niet gedurende de vier seizoenen kan worden uitgeoefend.

De verbredingsactiviteiten sluiten bijgevolg voldoende nauw aan bij de landbouwactiviteiten van aanvrager, om dit als een complementaire nevenactiviteit aan de para-agrarische hoofdactiviteit te beschouwen welke geenszins afbreuk doet aan het landbouwkarakter van het bedrijf.

Om alle onduidelijkheid weg te nemen met betrekking tot de gevoerde activiteiten op de site in relatie met de bedrijfswoning, is het verantwoord de aanvrager als bijzondere voorwaarde op te leggen dat de bedrijfswoning dient te worden aangewend in functie van de para-agrarische activiteiten en het bedrijf niet mag evolueren naar een exploitatie die vreemd zou zijn aan landbouw.

Het landbouwbedrijf is tevens voldoende omvangrijk om de rendabele tewerkstelling van aanvrager te verzekeren en deze heeft nog een voldoende lange loopbaan voor zich.

Het voorbehoud dat de PSA opwerpt inzake de gevraagde functiewijziging van huidige woning naar berging, is ongegrond. Uit de ingediende aanvraag en bijhorende plannen blijkt dat de constructie thans als noodwoning wordt aangewend en het nieuwe gebruik zal bestaan uit de opslag van materiaal. Appellant geeft aan dat hiervoor geen inrichtingswerken dienen plaats te vinden.

Bijgevolg is deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning bij een para-agrarisch bedrijf en het wijzigen van de functie van wonen naar berging principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan.

Overeenkomstig het typevoorschriftbesluit en de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (o.a. arrest 1213/0010/SA/1/0007 dd 26 november 2013) wordt als een para-agrarisch bedrijf beschouwd een onderneming waarvan de activiteit nauw bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is.

Het moet niet noodzakelijk grondgebonden zijn of in nauwe relatie staan met het landbouwproductieproces en/of met de voortgebrachte landbouwproducten.

Het kan zowel een commercieel, ambachtelijk of industrieel karakter hebben.

Dit bevestigt dat mest- en varkenstransport volledig ten behoeve van de landbouw voldoet aldus aan voormelde criteria.

Bovendien moet deze aanvraag gezien worden binnen de evolutie van een bestaand landbouwbedrijf waarbij onderhavige activiteit effectief beperkt is tot mesttransport en -verwerking voor de land- en tuinbouw. Trouwens, landbouwmachines herstellen, incl. mestkarren en tractoren zijn mogelijk in het agrarisch gebied (cfr. vaste rechtspraak RvS).

Het arrest nr. A/2014/0273 van 8 april 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waar naar verwezen wordt is hier niet relevant, aangezien in die zaak de transportactiviteiten niet kunnen beschouwd worden als para-agrarisch, daar deze onderneming zich niet beperkte tot mest- en dierentransport. Een deel van de transporten had immers niets met landbouw te maken: vervoeren van zeecontainers en transporten van boomschors, compost en potgrond. Er was op hetzelfde adres bovendien nog een bedrijf gevestigd dat zeehavencontainers verhandelt.

Dit is hier niet het geval : alle activiteiten van het bedrijf hebben een duidelijke relatie met de landbouw.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld worden in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat het aan de vergunningverlenende overheid toekomt om de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient te worden getoetst aan de hand van de in art. 4.3.1, §2 VCRO opgenomen criteria en in het bijzonder rekening houdend met de elementen uit art. 4.3.1, §2, 1° VCRO: [...]

Qua functie is de bedrijfswoning volledig inpasbaar bij het bestaande bedrijf en zal een kwalitatievere woning betekenen voor de zaakvoerder dan de huidige tijdelijke woning.

Deze bedrijfswoning blijft onder het maximaal toegelaten volume van 1.000 m³ en wordt uitgevoerd in esthetisch verantwoorde materialen.

Gelet op het aanwezige materiaal in de loodsen is een bedrijfswoning op het perceel tevens verantwoord.

De landelijke bouwstijl van het aangevraagde zorgt eveneens voor een coherent geheel met de op het perceel aanwezige bebouwing. Hierdoor is er een samenhang zowel qua functie, als op vlak van visueel vormelijke aspecten als wat betreft ruimtegebruik.

De bedrijfswoning wordt bovendien ingeplant op een plaats alwaar de aansluiting met de overige bedrijfsgebouwen maximaal is en een toekomstige afsplitsing niet te verwachten valt.

Bovendien is er van hinderaspecten geen sprake daar voldoende afstand wordt behouden tot de perceelsgrenzen en de activiteiten van aanvrager zich voornamelijk buiten de bedrijfssite situeren.

Door de beperking van het bouwvolume onder 1000m³ is het aangevraagde qua schaal in overeenstemming met de omgeving.

Het voorwerp van de aanvraag past binnen een goede ruimtelijke ordening en komt voor vergunning in aanmerking.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarden dat de activiteiten (para-)agrarisch moeten zijn en blijven.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente EVERGEM vordert met een aangetekende brief van 8 januari 2016 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0296/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van het zorgvuldigheids-, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt voorop dat de aanvraag en het bedrijf van de aanvrager niet in overeenstemming is met de agrarische bestemming. Zij licht toe dat de hoofdactiviteit van het bedrijf van de aanvrager geëvolueerd is van een zuiver loonwerkbedrijf naar een bedrijf met gemengde activiteit. De verzoekende partij wijst erop dat deze hoofdactiviteit bestaat uit transport, en transport van mest, grond en bulk en het uitvoeren van grond- en betonwerken. De enige beperkte band die de aanvraag met de agrarische sector heeft, bestaat uit het spreiden van mest en het bewerken van cultuurgronden. Zij verwijst hiervoor naar het advies van de dienst Landbouw en Platteland. Dat de aannemingsactiviteiten voornamelijk worden uitgevoerd bij landbouwers doet volgens de verzoekende partij geen afbreuk aan het gegeven dat het gaat om zuivere aannemingswerken en niet om loonwerken. Verder is de bestreden beslissing ook tegenstrijdig door te erkennen dat de landbouwverwante activiteit boekhoudkundig niet de meerderheid van de totale bedrijfsomzet uitmaakt en toch aangeeft dat het gaat om de hoofdactiviteit van de aanvrager. De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij niet in redelijkheid kon voorhouden dat de aanvraag in overeenstemming is met de agrarische bestemming en dat de activiteiten van de aanvrager verkeerd werden ingeschat. Een onzorgvuldig genomen beslissing ligt dan ook voor, volgens de verzoekende partij.

2.

Ter ondersteuning van dit middel voegt de tussenkomende partij nog toe dat van een werkelijk landbouwbedrijf geen sprake is. De tussenkomende partij verwijst en citeert het standpunt hieromtrent van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, het ongunstig advies van de provinciale dienst Landbouw en Platteland en het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de statuten van de bvba Van De Voorde Gebroeders loon- en grondwerken blijkt dat het doel van de vennootschap veel uitgebreider is dan het louter beoefenen van (para-) agrarische activiteiten. Verder wijst de tussenkomende partij erop dat de naastliggende exploitatie bvba Van De Voorde Danny grondwerken over nagenoeg geen eigen opslagruimte beschikt zodat mag worden aangenomen dat de loods op de site van de aanvraag in functie van deze bedrijvigheid zullen worden gebruikt.

3.

In haar toelichtende nota herneemt de verzoekende partij haar eerdere uiteenzetting.

4.

De tussenkomende partij verwijst in haar laatste schriftelijke uiteenzetting naar haar schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het aanvraagperceel, volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone, gelegen is in agrarisch gebied.

Het standpunt van de verzoekende en de tussenkomende partij is dat het bedrijf namens wie de aanvraag werd ingediend, geen werkelijk landbouwbedrijf is. Zij stellen voorop dat de hoofdactiviteit van de aanvrager geëvolueerd is van een zuiver loonwerkbedrijf naar een bedrijf met gemengde activiteit, waarbij de agrarische activiteiten beperkt zijn.

2.

De aanvraag betreft de sloop van oude stallen waar op dezelfde plaats een nieuwe bedrijfswoning wordt ingeplant. Voor de bestaande bescheiden woning wordt een bestemmingswijziging gevraagd van wonen naar berging.

De aanvrager stelt de dagelijkse leiding te hebben over het bedrijf, bvba VAN DE VOORDE Gebr. Loon- en Grondwerken. In zijn beroepschrift omschrijft de aanvrager zijn activiteiten als volgt:

“De statutaire zaakvoerders van de BVBA zijn de ouders van appellant, met name [...]. Zij zijn thans eveneens woonachtig op de site en zullen samen met hun zoon de nieuwe bedrijfswoning betrekken.

...

De beroepsactiviteit van appellant bestaat dan ook in het aanvoeren van mengmest, het injecteren van de mest in landbouwgronden, het spreiden van de mest, vervoer van mest naar mestverwerkingsinstallaties.

...

Als aan de landbouw complementaire activiteit voert appellant tevens loonwerken uit in de periode wanneer geen landbouwloonwerken kunnen worden uitgevoerd.

Deze loonwerken bestaan in het voorzien van bijvoorbeeld (beton)verhardingen bij de bedrijfsgebouwen van landbouwers, het oprichten van (sleuf)silo's, plaatsing van mestkelders,...

...

Gelet op het aan de landbouw verwant karakter van de “overige activiteiten” kunnen ook deze in overeenstemming geacht worden met de agrarische bestemming.

Het agrarische karakter van het bedrijf dat appellant uitbaat, staat dan ook buiten kijf. De agrarische activiteit is bovendien volwaardig (zelfs dubbelwaardig) en laat het bouwen van een bedrijfswoning voor de zaakvoerders toe”.

3.

3.1

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“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”

Uit artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit dient te worden afgeleid dat in agrarisch gebied de bouw van een woning enkel toegelaten is voor zover dit een exploitantenwoning is, zijnde een woning die fysisch hoort bij een leefbaar bedrijf, wat begrepen moet worden als een volwaardig agrarisch bedrijf.

Het begrip ‘bedrijf’ in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit is gebonden aan de uitvoering en de toepassing van de wetgeving inzake stedenbouw en is niet gericht op de organisatie of het toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid.

Uit artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dan ook dat het vergunningverlenend bestuursorgaan dient te onderzoeken of het aangevraagde (1) kadert in de uitbating van een agrarisch dan wel para-agrarisch bedrijf, (2) of de gevraagde exploitatiewoning al dan niet kan beschouwd worden als een integrerend deel van een leefbaar bedrijf en (3) of de gevraagde functiewijziging van de bestaande woning naar berging kadert in hetzelfde landbouwbedrijf.

De verwerende partij zal moeten nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf/para-agrarisch bedrijf gaat, met andere woorden of er in redelijkheid aangenomen kan worden dat de aangevraagde handelingen wel degelijk een landbouwbestemming hebben. Aan de hand van het ingediende dossier moet het vergunningverlenend bestuursorgaan zich ervan vergewissen of de aanvraag geen voorwendsel is om gebouwen op te trekken of activiteiten te verrichten die niet in agrarisch gebied thuishoren.

3.2

De verwerende partij beschouwt, op aangeven van de aanvrager, diens bedrijf als para-agrarisch. De verzoekende partij en de tussenkomenende partij betwisten evenwel het para-agrarisch karakter van het bedrijf van de aanvrager.

Artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit definieert het begrip “para-agrarisch” bedrijf niet. Deze term dient dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen. Het komt aan de Raad toe te onderzoeken en te oordelen of de verwerende partij aan dat begrip een juiste draagwijdte gegeven heeft gelet op de concrete gegevens van het dossier.

Een para-agrarisch bedrijf kan worden omschreven als een onderneming waarvan de activiteit nauw bij de landbouw-of tuinbouwactiviteiten uit het agrarisch gebied in kwestie aansluit en erop afgestemd is. Het bedrijf moet niet noodzakelijk een grondgebonden karakter hebben. Verder kan een para-agrarisch bedrijf een commercieel, een ambachtelijk of industrieel karakter hebben. Uit artikel 11 van het Inrichtingsbesluit kan immers niet worden afgeleid dat de agrarische gebieden louter voorbehouden zijn aan bedrijven die geen daden van koophandel stellen.

De aard van de uitgeoefende activiteiten van het bedrijf van de aanvrager is dan ook een eerste doorslaggevend criterium dat moet onderzocht worden bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming. Of de uitgeoefende activiteiten op het perceel in overeenstemming zijn met de bestemming, moet vervolgens onderzocht worden.

Het is in de eerste plaats de bouwheer die de werken kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Toch komt het nadien aan het vergunningverlenend bestuur toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en mede daarop

steunende, de aanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen.

Het vergunningverlenend bestuur dient daarbij rekening te houden met alle relevante gegevens van het dossier zoals het tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaar, de ingediende plannen en de verantwoordingsnota, en de diverse verleende adviezen.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

De beslissing over de aanvraag moet duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuur haar beslissing steunt.

Anders dan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, beschikt de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming niet over een appreciatiebevoegdheid. Zij kan enkel nagaan of het aangevraagde al dan niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en zij dient hiervoor de feitelijke en concrete elementen van het dossier te beoordelen. Het bepalen van de werkelijke aard van het bedrijf en de activiteiten van de tussenkomenende partij betreft hierbij een feitelijke vaststelling.

De Raad kan in verband met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming dan ook enkel nagaan of de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, deze beslissing wettig kunnen verantwoorden. De Raad kan zich ter zake niet in de plaats stellen van de verwerende partij maar is enkel bevoegd na te gaan of deze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of deze correct werden beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de genomen beslissing is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel met de formeel in de beslissing tot uiting gebrachte motieven rekening houden en er kan geen rekening gehouden worden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

4.1

Volgens de statuten van het bedrijf heeft de vennootschap van de aanvrager als maatschappelijk doel:

“Het uitvoeren van activiteiten die in verband staan met de landbouw, veeteelt en tuinbouw, meer bepaald het oogst- en dorswerk, het uitvoeren van diverse landwerken en tuinbouwwerken, en van werken in verband met veeteelt voor rekening van derden, bijzondere grondwerken, draineringswerken, onderhouds- en herstellingswerken aan wegen (inclusief sneeuwruimen en winterbestrooiingswerken), het aanleggen en onderhouden van diverse terreinen, slopingswerken, leggen van kabels en diverse leidingen, ruimdienst, rioleringswerken en vervoerswerkzaamheden in de ruime zin van het woord voor rekening van derden.”

4.2

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst in zijn verslag van 1 oktober 2015 erop dat de activiteit van de aanvrager enerzijds bestaat uit een agrarische tak met het spreiden van mest en bewerken van cultuurgronden en anderzijds de hoofdtak transport, met transport van mest, grond en bulk. Als nevenactiviteit worden ook grond- en betonwerken uitgevoerd. Volgens de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar vormt de landbouwverwante activiteit een minderheid in het bedrijf van de aanvrager en is zowel op vlak van manuren, omzet en materiaal niet voldoende aanwezig binnen het bedrijf om het als para-agrarisch te kunnen beschouwen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich hierbij aan bij het standpunt van het departement Landbouw en Visserij, met name dat het bedrijf geëvolueerd is van een zuiver landbouwloonwerkbedrijf naar een bedrijf met gemengde activiteit. In zijn advies treedt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook het advies bij van de provinciale dienst Landbouw en Platteland, die oordeelt dat enkel het injecteren van mengmest en spreiden van stalmest te beschouwen zijn als landbouwaanverwante activiteiten. Transport en het transport van mest niet, en die maken het gros van de activiteit uit, zowel financieel als op het vlak van manuren en ruimtebeslag op het bedrijf.

4.3.

De Raad stelt vast dat ook de tussenkomenende partij op 6 juli 2015 de stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd omwille van de strijdigheid met de planologische voorschriften, gezien het onduidelijk is of het gaat om een bedrijfswoning bij een volwaardige agrarische activiteit.

5.

5.1

Wanneer de verwerende partij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, houdt niet in dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen.

Wanneer de verwerende partij echter in haar beoordeling afwijkt van de negatieve adviezen van de adviesverlenende instanties en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

5.2

Uit het administratief dossier blijkt dat de aanvrager een replieknota heeft ingediend naar aanleiding van het voor hem negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.3

In de bestreden beslissing neemt de verwerende partij over de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negatief beoordeelde aspecten een volledig ander standpunt in, hiermee uitdrukkelijk, zo blijkt uit een onderzoek van de stukken van het administratief dossier, bijna letterlijk de replieknota van de aanvrager overnemend. Met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de agrarische bestemming wordt het volgende gesteld:

“Uit het dossier, de toestand ter plaatse en de adviezen kan afgeleid worden dat de hoofdactiviteit transport en het injecteren van mest betreft. Bij mestinjectie worden de landbouwgronden rechtstreeks geïnjecteerd met drijfmest, waarbij de verspreiding van NH3 en geuroverlast worden vermeden. Het transport van deze mest van de producent naar de afnemer is inherent aan deze loonwerken. Deze activiteiten zijn bijgevolg onderling met elkaar verbonden en hebben ontegensprekelijk een band met de agrarische sector.

Beide voormelde takken van het bedrijf kunnen aldus niet los van elkaar worden gezien en dienen wel degelijk als para-agrarisch worden beschouwd zoals in voormelde betekenis.

Anderzijds zijn er de activiteiten die het bedrijf in de winter uitoefent, zijnde transport van grond en bulk, met een beperkte zijtak van betonwerken voor landbouwers.

De landbouwverwante activiteit (loonwerk en mesttransportactiviteit), die boekhoudkundig weliswaar niet de meerderheid van de totale bedrijfsomzet van aanvrager omvat, vormt op het vlak van manuren nochtans het grootste aandeel.

De nevenactiviteit van het bedrijf, waarbij aannemingsactiviteiten worden uitgevoerd bij landbouwers (plaatsing mestkelders en landbouwbedrijven voorzien van verhardingen), houdt bovendien ook steeds de link met agrarische hoofdactiviteit in de mestsector. Deze activiteiten worden voornamelijk uitgevoerd in de wintermaanden en zijn louter ingegeven uit de vaststelling dat de mestinjectie niet gedurende de vier seizoenen kan worden uitgeoefend.

De verbredingsactiviteiten sluiten bijgevolg voldoende nauw aan bij de landbouwactiviteiten van aanvrager, om dit als een complementaire nevenactiviteit aan de para-agrarische hoofdactiviteit te beschouwen welke geenszins afbreuk doet aan het landbouwkarakter van het bedrijf.

...

Overeenkomstig het typevoorschriftbesluit en de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (o.a. arrest 1213/0010/SA/1/0007 dd 26 november 2013) wordt als een para-agrarisch bedrijf beschouwd een onderneming waarvan de activiteit nauw bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is.

Het moet niet noodzakelijk grondgebonden zijn of in nauwe relatie staan met het landbouwproductieproces en/of met de voortgebrachte landbouwproducten.

Het kan zowel een commercieel, ambachtelijk of industrieel karakter hebben.

Dit bevestigt dat mest- en varkenstransport volledig ten behoeve van de landbouw voldoet aldus aan voormelde criteria.

Bovendien moet deze aanvraag gezien worden binnen de evolutie van een bestaand landbouwbedrijf waarbij onderhavige activiteit effectief beperkt is tot mesttransport en -verwerking voor de land- en tuinbouw. Trouwens, landbouwmachines herstellen, incl. mestkarren en tractoren zijn mogelijk in het agrarisch gebied (cfr. vaste rechtspraak RvS).

Het arrest nr. A/2014/0273 van 8 april 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waar naar verwezen wordt is hier niet relevant, aangezien in die zaak de transportactiviteiten niet kunnen beschouwd worden als para-agrarisch, daar deze onderneming zich niet beperkte tot mest- en dierentransport. Een deel van de transporten had immers niets met landbouw te maken: vervoeren van zeecontainers en transporten van boomschors, compost en potgrond. Er was op hetzelfde adres bovendien nog een bedrijf gevestigd dat zeehavencontainers verhandelt.

Dit is hier niet het geval : alle activiteiten van het bedrijf hebben een duidelijke relatie met de landbouw.”

5.4

In tegenstelling met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de overige twee ongunstige adviezen, is de verwerende partij van oordeel dat het transport van mest wel te kwalificeren is als landbouwaanverwante activiteit. Dit transport is volgens de verwerende partij inherent aan de loonwerken (mestinjectie) die de aanvrager uitvoert en zijn bijgevolg onderling met elkaar verbonden. Deze twee activiteiten zijn volgens de verwerende partij boekhoudkundig niet de meerderheid van de totale bedrijfsomzet, maar vormen op het vlak van manuren wel het grootste aandeel. De bestreden beslissing bevat geen verdere motivering op basis waarvan deze conclusie wordt getrokken. De Raad stelt dan ook vast dat deze motivering kennelijk niet afdoende is mede in het licht van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die uitdrukkelijk overweegt dat de landbouwverwante activiteit net een minderheid vormt in het bedrijf en dit zowel op vlak van manuren, omzet en materiaal.

Hoewel het advies van het departement Landbouw en Visserij, evenals de bevindingen van de tussenkomende partij, de provinciale dienst Landbouw en Platteland en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de verwerende partij niet op absolute wijze binden, dient zij haar beoordeling van de aanvraag en dus haar beslissing des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te motiveren wanneer zij een andersluidend standpunt wenst in te nemen. De verwerende partij heeft dit nagelaten.

5.5

Verder gaat de verwerende partij in haar beoordeling ervan uit dat de nevenactiviteit van het bedrijf, de aannemingsactiviteiten, enkel uitgevoerd wordt bij landbouwers waardoor deze eveneens een link heeft met de agrarische hoofdactiviteit in de mestsector. De Raad oordeelt dat dit standpunt feitelijk onjuist is en er redelijkerwijs niet kan worden aangenomen dat de aanvrager enkel aannemingswerken uitvoert bij landbouwers. Zo blijkt immers uit het maatschappelijk doel van de vennootschap van de aanvrager dat het bedrijf eveneens volgende activiteiten uitvoert voor rekening van derden:

“bijzondere grondwerken, draineringswerken, onderhouds- en herstellingswerken aan wegen (inclusief sneeuwruimen en winterbestrooiingswerken), het aanleggen en onderhouden van diverse terreinen, slopingswerken, leggen van kabels en diverse leidingen, ruimdienst, rioleringswerken en vervoerswerkzaamheden in de ruime zin van het woord voor rekening van derden.”

Uit opzoekingen op het internet, waartoe de Raad op grond van zijn inquisitoriale bevoegdheid de mogelijkheid heeft, blijkt dat het bedrijf bekend staat als ‘VAN DE VOORDE Betonwerken’ en zijn focus meer op betonwerken richt, zowel privé, in de landbouw als in de industrie. Zo staat in de rubriek “Over ons” op de website van het bedrijf VAN DE VOORDE Betonwerken het volgende:

“Van de Voorde gebroeders splitste zich dan later op. Danny specialiseerde zich verder in grondwerken en Hendrik in het transport, de verspreiding en de injectering van kunstmest. Sinds enkele jaren werkt Hendrik zij aan zij met zijn zoon Giljan. Dankzij de specialisatie en de ervaring in betonwerken van Giljan wordt de focus ook steeds meer op betonwerken gericht.”

In de rubriek “Onze diensten” op de voormelde website worden drie diensten vermeld, namelijk betonwerken, grondwerken en rioleringswerken. Deze drie diensten lijken de hoofdactiviteit van het bedrijf uit te maken en van landbouwloonwerken is er geen sprake meer. Het bedrijf profileert zich als ideale partner van deze diensten over heel Vlaanderen en niet enkel de landbouwsector.

5.6

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

De Raad oordeelt dat gelet op voorgaande vaststellingen de beoordeling in de bestreden beslissing dat *“alle activiteiten van het bedrijf hebben een duidelijke relatie met de landbouw”* dan ook feitelijk onjuist en kennelijk onzorgvuldig is.

Op grond van de onduidelijke verschafte gegevens inzake de aard van het bedrijf en de activiteiten die de aanvrager in dat bedrijf verricht, kon de verwerende partij redelijkerwijs niet stellen dat het bedrijf van de aanvrager in aanmerking komt als para-agrarisch bedrijf waarvan de activiteit nauw bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is. De bestreden beslissing is dan ook in strijd met artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit.

De bestreden beslissing is tevens onzorgvuldig aangezien de verwerende partij zich beperkt heeft tot het louter overnemen van de replieknota van de aanvrager, zonder eigen kritisch onderzoek in feite en in rechte van de naar voorgebrachte gegevens.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.1 VCRO, van het gebrek aan rechtens vereiste feitelijke grondslag, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van het zorgvuldigheids-, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat de vergunningstoestand van de te herbouwen bedrijfswoning op geen enkele wijze bewezen wordt door de aanvrager. Volgens de verzoekende partij is er geen sprake van een bestaande en vergunde bedrijfswoning en gaat het om een wederrechtelijk verbouwde loods tot woning. Het is eveneens onduidelijk wat het nieuw gebruik van dit laatste gebouw zal zijn en welke inrichtingswerken noodzakelijk zijn. Er valt volgens de verzoekende partij niet in te zien op welke wijze het bestaand gebouw zonder enige inrichtingswerken zou kunnen gebruikt worden voor opslag van materiaal zoals voorgehouden door de aanvrager en aanvaard in de bestreden beslissing. Dit is niet in alle redelijkheid vast te stellen, zodat het ook niet redelijk is een functiewijziging te vergunnen.

2.

De tussenkomen partij ondersteunt de grieven zoals geformuleerd door de verzoekende partij.

3.

In haar toelichtende nota herhaalt de verzoekende partij haar eerder betoog.

4.

De tussenkomende partij verwijst in haar laatste schriftelijke uiteenzetting naar haar schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing motiveert de herbouw van de bedrijfswoning en de functiewijziging van wonen naar berging als volgt:

“ ...

Het voorbehoud dat de PSA opwerpt inzake de gevraagde functiewijziging van huidige woning naar berging, is ongegrond. Uit de ingediende aanvraag en bijhorende plannen blijkt dat de constructie thans als noodwoning wordt aangewend en het nieuwe gebruik zal bestaan uit de opslag van materiaal. Appellant geeft aan dat hiervoor geen inrichtingswerken dienen plaats te vinden.

...”

Nochtans heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies hieromtrent een uitdrukkelijk ongunstig standpunt ingenomen. Volgens deze ambtenaar blijkt dat er op het perceel geen sprake is van een bestaande en vergunde bedrijfswoning, zodat er ook geen sprake kan zijn van een herbouw. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volgt het standpunt van de tussenkomende partij die in haar weigeringsbeslissing van 6 juli 2015 stelt dat het gaat om een wederrechtelijk ingerichte woning.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt ook voorbehoud tegen de functiewijziging. Het is onduidelijk wat het nieuwe gebruik van het betrokken gebouw juist inhoudt en welke (inrichtings)werken noodzakelijk zijn. Een beoordeling ten gronde voor dit gedeelte is volgens deze ambtenaar dan ook niet mogelijk gelet op de gebrekkige samenstelling van het dossier.

2.

Zoals reeds opgemerkt in het vorig middel vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij des te concreter en zorgvuldiger motiveert indien zij in haar beoordeling afwijkt van het negatief advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij spreekt zich niet uit over het standpunt dat er geen sprake is van een vergunde (nood) woning, noch zet zij uiteen op grond waarvan de herbouw van de ‘bestaande’ bedrijfswoning mogelijk is. De bestreden beslissing bevat evenmin een afdoende weerlegging over de bezorgdheden inzake het nieuw gebruik van de vroegere woning tot berging. De verwerende partij komt tot een andere conclusie dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er namelijk geen inrichtingswerken nodig zijn, maar motiveert niet op basis waarvan of op basis van welke plannen zij tot dit besluit komt.

De bestreden beslissing is dan ook in schending met artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.19, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van het zorgvuldigheids, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij licht toe dat de aan de bestreden beslissing verbonden voorwaarde (dat de activiteiten waarvoor de site gebruikt worden (para-) agrarisch moeten zijn), niet voldoet aan de vereisten van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Zij stelt zich de vraag of wat als voorwaarde opgenomen werd, wel een voorwaarde kan zijn, aangezien de verplicht opgelegde activiteiten inherent zijn aan het bestemmingsvoorschrift van een agrarisch gebied. Verder hekelt de verzoekende partij ook de motivering van deze voorwaarde als niet afdoende. Indien het niet gaat om een agrarische activiteit in de aanvraag dan is deze niet voor vergunning vatbaar en is dergelijke voorwaarde inhoudsloos. Als het wel zou gaan om een agrarische activiteit dan is dergelijke voorwaarde overbodig, aangezien zodra de bestemming zou wijzigen er een zonevreemde bestemming is en er handhavend dient te worden opgetreden.

2.

De tussenkomen partij ondersteunt de grieven zoals geformuleerd door de verzoekende partij.

3.

In haar toelichtende nota herhaalt de verzoekende partij haar eerder betoog.

4.

De tussenkomen partij verwijst in haar laatste schriftelijke uiteenzetting naar haar schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing legt de volgende twee voorwaarden op:

“Om alle onduidelijkheid weg te nemen met betrekking tot de gevoerde activiteiten op de site in relatie met de bedrijfswoning, is het verantwoord de aanvrager als bijzondere voorwaarde op te leggen dat de bedrijfswoning dient te worden aangewend in functie van de para-agrarische activiteiten en het bedrijf niet mag evolueren naar een exploitatie die vreemd zou zijn aan landbouw.”

Artikel 4.2.19 VCRO luidt als volgt:

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

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

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

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

2.

De Raad stelt vast dat de twee voorwaarden lijken te zijn opgelegd om de aanvraag in overeenstemming te brengen met het bestemmingsvoorschrift van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit. Voor zover de verwerende partij van oordeel was dat het bedrijf van de aanvrager een para-agrarisch bedrijf was, is deze voorwaarde overbodig gezien de aanvraag volgens de verwerende partij voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften.

Indien de verwerende partij van oordeel zou zijn geweest dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de planologische voorschriften, is deze voorwaarde evenwel inhoudsloos en kon de vergunning niet afgeleverd worden.

In het eerste middel wordt vastgesteld dat de verwerende partij niet afdoende motiveert dat het bedrijf van de aanvrager een para-agrarisch bedrijf is. Dergelijke voorwaarden missen dan ook iedere relevantie.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente EVERGEM is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 november 2015, waarbij aan de heer Giljan VAN DE VOORDE een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbouwen van een bedrijfswoning na slopen van bestaande stalling en functiewijziging voor huidige woning van woning naar berging op een perceel gelegen te 9940 Evergem, Heffinck 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 117n.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Giljan VAN DE VOORDE en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 augustus 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS