

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1465
in de zaak met rolnummer 1314/0654/A/6/0643

Verzoekende partijen	1. de heer Geert HUYGHE 2. mevrouw Mieke LOWIE vertegenwoordigd door advocaten Stijn DE MEULENAER en Isabelle VERHELLE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9052 Gent, Bollebergen 2A bus 20
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de heer Danny GODECHARLE vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 juni 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 april 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 9 december 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het wijzigen van de functie van paardenstal naar een loods voor opslagruimte voor materieel op de percelen gelegen te 9880 Aalter, Prinsenstraat 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummers 119a en 121b.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 3 december 2014 toe in de debatten.

Met een beschikking van 31 mei 2016 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van zaak die initieel was toegewezen aan de eerste kamer, doorverwezen naar de zesde kamer.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 juni 2016.

Advocaat Nick DE WINT die *loco* advocaten Stijn DE MEULENAER en Isabelle VERHELLE verschijnt, voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Pieter HENKENS die *loco* advocaten Stefan WALGRAEVE en Wim DE CUYPER verschijnt, voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 13 september 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "Functiewijziging: van paardenstal / loods naar opslagruimte materiaal - materieel".

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 oktober 2013 tot en met 3 november 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 4 november 2013 als volgt voorwaardelijk gunstig:

" ...

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

Het betreft de functiewijziging van een paardenstal naar opslagplaats.

Er werden reeds eerdere aanvragen ingediend in 2011 en 2012 voor de regularisatie van deze bestemmingswijziging. De afdeling heeft in eerste instantie altijd een ongunstig advies gegeven omdat deze stal, zo bleek bij navraag op de gemeente, onvergund tot stand gekomen is.

In 2012 werd deze loods echter vergund bij de Deputatie bijgevolg kan de afdeling akkoord gaan met voorliggende aanvraag op voorwaarde dat het hier enkel gaat om opslag van materiaal en er geen zone-vreemde activiteiten zullen plaatsvinden.

" ...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter weigert op 9 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij, met een motivering die als volgt luidt:

" ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 5 december 2013 luidt als volgt;

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (koninklijk besluit van 24 maart 1978) gelegen in een agrarisch gebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften 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. De aanvraag is principieel in strijd met deze geldende plannen.

Met toepassing van artikel 4.4.23. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan door de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking ' heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften. Het betreft een bestaand vergund gebouw. De functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

De volgende verordeningen zijn van toepassing:

- gemeentelijke verordening houdende het vergunningsplichtig maken van meldingsplichtige werken goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 17 november 2011;
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Historiek van de stedenbouwkundige vergunningen op het perceel: op 18 april 2013 werd door de deputatie de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de stal aan de Prinsenstraat 5 in Aalter.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

De bouwplaats situeert zich in de landelijke omgeving ten noorden van de woonkern Lotenhulle. De directe omgeving kenmerkt zich door een lintbebouwing langsheen de uitgeruste weg. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande woning met een achterliggende stalling.

De voorliggende aanvraag beoogt een bestemmingswijziging van de door de deputatie in 2013 vergunde stal naar opslagruimte voor materieel en materiaal. De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling verleende een gunstig advies.

De voorliggende aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften. De functiewijziging heeft enkel betrekking op de opslag van materiaal en materieel. Het openbaar onderzoek gaf aanleiding tot één bezwaarschrift dat wordt bijgetreden. De vestiging van een opslagruimte in agrarisch gebied (in het gebouw hebben tot op heden nooit paarden gezeten) is in strijd met de vigerende bestemmingsvoorschriften. De aanvraag doorstaat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet. De vestiging van een opslagruimte doet de mobiliteit langsheen de landelijke weg toenemen. De voorliggende aanvraag is niet voor vergunning vatbaar.' Het college van burgemeester en schepenen kan zich aansluiten bij dit advies.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 27 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 februari 2014 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.

De aanvraag gebeurt niet in functie van een agrarische of para-agrarische activiteit en is bijgevolg principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

In toepassing van artikel 4.1.1. VCRO dient de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd te worden als een zonevreemde constructie.

De aanvraag betreft dus een zonevreemde functiewijziging.

Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 3 VCRO voorziet volgende afwijkmogelijkheden van stedenbouwkundige voorschriften:

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

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

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

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

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

Art. 8 van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 en wijzigingen tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen en latere wijzigingen, geeft aan onder welke voorwaarden de gevraagde bestemmingswijziging kan vergund worden: “ Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw” in de ruime zin, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

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

Uit het dossier blijkt dat het gebouw bestaat, voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit en gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 18 april 2013 is er sprake van een recent vergund gebouw. Het eigendom is tevens niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied.

Verder dient opgemerkt dat het gebouw deel uitmaakt van een voldoende omvangrijke gebouwengroep langs de Prinsenstraat en de beoogde functie louter betrekking heeft op

opslag. Het gebouw is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie, voor het nieuwe gebruik zijn geen vergunningsplichtige werken noodzakelijk.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Evenwel bestaat er discussie omtrent het vergund karakter van het gebouw. Sinds de oprichting in 1992 heeft het gebouw nooit of nauwelijks een agrarisch gebruik gekend. Enkel werd na de regularisatievergunning van 18 april 2013 door een gerechtsdeurwaarder een agrarisch gebruik vastgesteld. Dit betreft een momentopname die wordt ontkracht door het advies van de dienst Landbouw en Platteland waaruit blijkt dat het gebouw alweer niet gebruikt wordt in functie van een agrarische activiteit.

Uit de regularisatievergunning van 18 april 2013 blijkt dat de vergunning verlenende overheid van oordeel was dat op deze plaats en in deze omgeving de oprichting of regularisatie van een paardenstal ruimtelijk verantwoord was en dat het wederrechtelijk opgetrokken gebouw hiervoor geschikt was. De vergunning verlenende overheid heeft in deze geoordeeld dat de agrarische bestemming die de aanvrager beweert aan het gebouw te zullen geven voldoende aangetoond / aanwezig was.

Nog geen jaar later besluiten dat deze functie reeds achterhaald is kan niet aanvaard worden en doet afbreuk aan de genomen beslissing. Het kan geenszins de bedoeling zijn dat onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw gebouwen met een andere bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied welke de realisatie van de landbouwbestemming van het agrarisch gebied in het gedrang brengen. Concreet zou in deze een gebouw dat sinds de oprichting in 1992 nooit een agrarisch gebruik gekend heeft en bijgevolg onder een vals voorwendsel werd vergund worden gewijzigd in een zonevreemd gebruik vreemd aan de omgeving. Bijgevolg dient besloten dat de aanvraag niet voor een afwijking in aanmerking komt, het hieromtrent ingediende bezwaarschrift wordt bijgetreden.

Bijkomend dient opgemerkt dat een afwijking geen verplichting is, het betreft een gunstmaatregel die onder wel bepaalde voorwaarden kan vergund worden wanneer ruimtelijk verantwoord. Uit het advies van de dienst Landbouw en Platteland blijkt dat de omgeving een voldoende agrarisch potentieel heeft om de agrarische functie van het gebouw te bestendigen in functie van (para-) agrarische activiteiten. Dit advies wordt bijgetreden. De aanwezigheid van een toezichtswoning is in deze ook een pluspunt.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd

...

Na de hoorzitting van 25 februari 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 april 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan Eeklo - Aalter, gelegen in een agrarisch gebied.

...

1.4.2 Interne adviezen

Op 11 februari 2014 werd door de dienst Landbouw en Platteland een ongunstig advies verleend: "...

Dhr Godecharle is eigenaar van een woning met paardenstal in Aalter. De woning is verhuurd en de paardenstal staat leeg. Hij wil de paardenboxen verwijderen en de functie veranderen van paardenstal naar opbergloods voor verhuur aan derden.

Het gebouw is in goede staat en perfect bruikbaar voor tal van agrarische en vooral landbouwaanverwante functies. Veel grond zou er niet meer bij zijn zodat het terug opstarten van een paardenhouderij of een andere veehouderij niet meer evident zou zijn. Voor landbouwaanverwante activiteiten zoals loonwerk, tuinaanleg, veehandel enz is deze loods perfect geschikt. Activiteiten die moeilijk aan een geschikte locatie geraken en die daar perfect op hun plaats zouden zitten (bestaand gebouw, op korte afstand van een belangrijke invalsweg, ...).

In het kader van een goede organisatie van het nog relatief goed gestructureerde agrarisch gebied in deze regio zou de omvorming naar een berging een gemiste kans zijn. ..."

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat het eigendom zich situeert binnen het versnipperde gebied tussen de kern van Lotenhulle en het woonparkgebied in de gemeente Aalter en dichtbij de gewestweg N409 Aalter – Deinze, die dit gebied doorkruist.

Deze omgeving wordt gekenmerkt door een agrarisch grondgebruik en bestaat hoofdzakelijk uit cultuurgronden en weiden die gelegen zijn in een licht glooiend landschap. De landschappelijke waarde is er eerder beperkt en aangetast door een verspreide bebouwing met zowel een agrarische of een residentiële functie.

De bouwplaats is gelegen langs de noordzijde van de Prinsenstraat, zijnde een voldoende uitgeruste lokale gemeenteweg, en omvat de kadastrale percelen 119a en 121b3. Het eigendom is 6744 m² groot, rechthoekig van vorm en paalt over een lengte van 63 m aan de voorliggende weg.

Langs de Prinsenstraat komen verschillende clusters voor bestaande uit een afwisseling van louter residentiële bebouwing en gebouwencomplexen met een agrarische bestemming en daartussen cultuurgronden en weiden.

Ter plaatse werd vastgesteld dat het eigendom bebouwd is met een woning en een loods, beiden vrijstaand opgericht en verspreid ingeplant binnen de site.

De woning is opgetrokken in een landelijke stijl binnen een gabariet van één bouwlaag onder zadeldak.

De loods meet 50 m breed op 16 m diep en bestaat uit een éénlaags bouwvolume onder zadeldak waarvan de kroonlijst- en nokhoogte zijn bepaald op respectievelijk 4,5 m en 6,94 m. De gevelvlakken van het gebouw zijn afgewerkt met rode snelbouwsteen, houten schrijnwerk en grijze golfplaten. Zowel de woning als de loods beschikken over een eigen oprit.

Het rechts aanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande woning en kantoor, langs de overzijde van de Prinsenstraat is een landbouwbedrijf gelegen en de overige aanpalende kavels bestaan uit weiland.

1.6 Historiek en beschrijving project

Bij ministerieel besluit van 3 september 1992 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een paardenstal onder de strikte voorwaarde dat de bestemming paardenstal strikt wordt nageleefd en dat aan het project geen recreatieve functie wordt gegeven.

Afwijkend van de goedgekeurde plannen en voorwaarden werd het gebouw opgetrokken binnen een kleiner gabariet dan vergund, werden poortopeningen gewijzigd, bijkomende raam- en deuropeningen voorzien en werd het gebouw gebruikt als loods.

Op 16 mei 1995 werd een proces-verbaal van bouwoverschrijding opgemaakt voor de bestemmingswijziging van paardenstal naar opslagruimte.

Op 16 maart 1996 werd een meerwaardevordering voor bovenvermeld bouwoverschrijding opgemaakt.

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreffende het regulariseren van de bestemmingswijziging van paardenstal/schuur naar opslagloods en de regularisatie van

gevel- en volumewijziging werd geweigerd door de gemeente Aalter in zitting van 1 augustus 2011.

Het tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie in zitting van 8 december 2011 verworpen. Er was immers geen sprake van een vergunde constructie.

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreffende het regulariseren van de gevel- en volumewijziging van een paardenstal werd geweigerd door de gemeente Aalter in zitting van 20 december 2012.

Het tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie in zitting van 18 april 2013 ingewilligd.

Voorgesteld project beoogt het wijzigen van de functie van paardenstal naar een loods voor opslagruimte voor materieel.

Volgens het voorgebrachte dossier zijn voor deze functiewijziging geen bouwtechnische werken vereist. De noodzakelijke werken bestaan louter uit het verwijderen van de paardenboxen.

...

2. Motivering

2.1 De Watertoets

...

2.2 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op het geen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

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.

De aanvraag gebeurt niet in functie van een agrarische of para-agrarische activiteit en is bijgevolg principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

In toepassing van artikel 4.1.1. VCRO dient de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd te worden als een zonevreemde constructie.

De aanvraag betreft dus een zonevreemde functiewijziging.

Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 3 VCRO voorziet volgende afwijkmogelijkheden van stedenbouwkundige voorschriften:

...

Uit het dossier blijkt dat het gebouw bestaat, voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit en gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 18 april 2013 is er sprake van een recent vergund gebouw. Het eigendom is tevens niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied.

Verder maakt het gebouw deel uitmaak van een voldoende omvangrijke gebouwengroep langs de Prinsenstraat en de beoogde functie louter betrekking heeft op opslag. Het gebouw is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie, voor het nieuwe gebruik zijn geen vergunningsplichtige werken noodzakelijk.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

In tegenstelling tot het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt de Deputatie vast dat er geen discussie kan bestaan omtrent het vergund karakter van het gebouw. Op 18 april 2013 (R02/33/13/B.2-64) werd vergunning verleend strekkende tot het regulariseren van de gevel- en volumewijziging van een paardenstal.

De realisatie van de paardenstal werd vastgesteld bij proces-verbaal van vaststelling door gerechtsdeurwaarder Steven Vermeire, plaatsvervanger van Caroline Helderweirt, dd.11 september 2013. Ook op vandaag bevinden zich nog steeds paardenboxen in de stalling. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen als zouden in het gebouw tot op heden nooit paarden hebben gestaan wordt door dit PV van vaststelling dan ook tegengesproken. Het enkele feit dat op dit moment, wegens gezondheidsproblemen van de eigenaar en een tekort aan weiland, geen paarden gestald worden doet hieraan geen afbreuk, in tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag tracht voor te houden.

De dienst Landbouw en Platteland van de provincie erkent overigens dat het terug opstarten van een paardenhouderij of een andere veehouderij niet meer evident zou zijn, hetgeen de stelling van appellante bevestigt.

De aanvraag is zoals hoger reeds gesteld principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, maar er kan toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.23 VCRO nu het gebouw bestaat, niet verkrot is, hoofdzakelijk vergund (cfr. vergunning dd. 3 september 1992 en vergunning dd. 18 april 2013) en niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied.

In tegenstelling tot de dienst Landbouw en Platteland was het departement Landbouw en Visserij de mening toegedaan dat de gevraagde functiewijziging kan worden verleend op voorwaarde dat het enkel gaat om opslag van materiaal.

Er kan dan ook worden aangesloten bij dit advies van het departement Landbouw en Visserij, nu het gebouw geschikt is voor het gevraagde gebruik, gelet op de erkenning door alle adviesverlenende instanties van de onmogelijkheid het gebouw verder te gebruiken in functie van de paardenhouderij en gelet op de vaststelling dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad:

- *de invloed van het nieuwe gebruik voor wat betreft het aantal te verwachten gebruikers van het gebouw / de mobiliteitsimpact kan als eerder beperkt worden beschouwd, nu het gebruikt zal worden voor de opslag van materiaal en materieel, waarbij het af- en aanrijdend verkeer beperkt blijft tot een minimum;*
- *het gebouw is bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik en vereist nauwelijks tot geen werkzaamheden;*
- *het gebruik als opslag voor materiaal en materieel is niet storend binnen een omgeving die gekenmerkt wordt door diverse functies (landbouw, residentieel, kantoor, ...).*

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, alsook van artikel 4.4.23, eerste lid, 1°, c) VCRO.

Zij overwegen in het tweede onderdeel van dit middel dat bij het beoordelen van een aanvraag steeds rekening dient te worden gehouden met de bestaande toestand, zonder zich te kunnen verschuilen achter het 'hoofdzakelijk vergund karakter' van een gebouw, hetgeen verwerende partij doet. De verzoekende partijen stellen dat ze steeds de mobiliteitsaspecten, de veiligheid en hinder inzake goede ruimtelijke ordening hebben aangekaart aangaande de functiewijziging: veelvuldige (vroeg en late) passage door derden, bijkomend veiligheidsgevaar voor de kinderen, hinder qua rust, privacy en zicht. Ze stellen dat deze aspecten door de verwerende partij zonder motivering of met slechts een standaardformulering worden afgewimpeld.

2.

De verwerende partij verwijst in haar antwoord naar de beoordeling aangaande de goede ruimtelijke ordening die in de bestreden beslissing is opgenomen. Zij stelt dat de impact van de functiewijziging grondig werd onderzocht. De mobiliteitsimpact zou beperkt zijn, gelet op het gebruik voor opslag van materiaal en materieel, waarbij het af- en aanrijdend verkeer uiterst beperkt is. De wijziging van het gebruik zou bovendien niet storend zijn binnen de onmiddellijke omgeving, die gekenmerkt wordt door diverse functies. De verwerende partij stelt dat zij in de bestreden beslissing ook heeft uiteengezet dat zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De uiteenzetting van de feitelijke en juridische gronden uit het verslag en een deel van de motivering tot en met de juridische aspecten zijn wel overgenomen in de bestreden beslissing, maar op het vlak van de goede ruimtelijke ordening was de verwerende partij een andere mening toegedaan. Zij heeft dit andersluidend standpunt weerlegd, zodat deze motivering afdoende is om de beslissing te ondersteunen.

3.

De tussenkomende partij voegt daar aan toe dat de verzoekende partijen zich verzetten tegen het feit dat hier op korte tijd twee vergunningen na elkaar worden verleend, maar dat de vergunningsaanvraag de bestaande toestand juist weergeeft en dat de verwerende partij heeft gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomende partij stelt dat in de mate dat de verzoekende partijen aansturen op een opportuiniteitsbeoordeling, de Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde overheid. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen. Volgens de tussenkomende partij moet worden vastgesteld dat verwerende partij

wel degelijk is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, dat zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen roepen onder meer de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook van de materiële motiveringplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren aan dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de aangevraagde functiewijziging onvoldoende rekening werd gehouden met het gevaar voor de veiligheid, de mobiliteitshinder en de rust en privacy wegens de veelvuldige passage door derden.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de 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 overwegingen afdoende moeten zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de verwerende partij de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

3.

De verzoekende partijen hebben naar aanleiding van een vorige stedenbouwkundige aanvraag tot regularisatie van de gevel- en volumewijziging, die vergund werd door de verwerende partij op 18 april 2013, een bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek. In dit bezwaarschrift van 13 oktober 2012 verwijzen zij onder meer naar mobiliteitshinder omwille van het vroege vrachtverkeer.

Naar aanleiding van de voorliggende aanvraag dienen de verzoekende partijen op 28 oktober 2013 opnieuw een bezwaarschrift in tijdens het openbaar onderzoek. In het bezwaar wordt aangehaald dat de bezwaren van de vorige aanvragen behouden blijven. Ze stellen dat de voorgestelde activiteiten niet thuishoren in agrarisch gebied maar in KMO-zone en verwijzen hierbij naar de

hinder die reeds jaren bestaat door het gebruik van het gebouw. In hun bezwaarschrift herhalen de verzoekende partijen onder meer hun bezwaar van hinder die veroorzaakt wordt door het vrachtverkeer.

Het college van burgmeester en schepenen van de gemeente Aalter weigert de aanvraag wegens een schending van de goede ruimtelijke ordening. Het college treedt immers het bezwaarschrift van de verzoekende partijen, alsook het negatieve advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, bij en stelt daarbij onder meer dat “*de vestiging van een opslagruimte de mobiliteit langsheen de landelijke weg [doet] toenemen*”.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij wat de goede ruimtelijke ordening en de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO betreft, als volgt:

“ ...

Er kan dan ook worden aangesloten bij dit advies van het departement Landbouw en Visserij, nu het gebouw geschikt is voor het gevraagde gebruik, gelet op de erkenning door alle adviesverlenende instanties van de onmogelijkheid het gebouw verder te gebruiken in functie van de paardenhouderij en gelet op de vaststelling dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad:

- *de invloed van het nieuwe gebruik voor wat betreft het aantal te verwachten gebruikers van het gebouw / de mobiliteitsimpact kan als eerder beperkt worden beschouwd, nu het gebruikt zal worden voor de opslag van materiaal en materieel, waarbij het af- en aanrijdend verkeer beperkt blijft tot een minimum;*
- *het gebouw is bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik en vereist nauwelijks tot geen werkzaamheden;*
- *het gebruik als opslag voor materiaal en materieel is niet storend binnen een omgeving die gekenmerkt wordt door diverse functies (landbouw, residentieel, kantoor, ...).*

...”

De Raad stelt vast dat bovenstaande motivering in de bestreden beslissing niet aangemerkt kan worden als een afdoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Hoewel de verwerende partij overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 VCRO de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt, en zij dus niet gebonden is door de weigeringsmotieven uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, dient zij het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, te beoordelen aan de hand van de aandachtspunten en de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Gelet op de bezwaarschriften van de verzoekende partijen en gelet op de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen kan niet betwist worden dat de hinder voor de omgeving een relevant aandachtspunt is.

Uit de bouwplannen blijkt dat de loods een eigen toegangsweg heeft, los van de oprit naar de voorliggende woning, en dat deze toegangsweg naar de loods over bijna de volledige diepte van het perceel gelegen is naast het perceel met de woning van de verzoekende partijen. Dit gegeven bevestigt dat de hinder die de aanvraag voor de verzoekende partijen kan veroorzaken een relevant en te beoordelen aandachtspunt is bij het beoordelen van de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

De overweging in de bestreden beslissing van de verwerende partij dat het verkeer beperkt blijft tot een minimum nu de loods zal gebruikt worden voor de opslag van materiaal, kan in het licht van de bezwaarschriften en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, niet als afdoende worden beschouwd. De verwerende partij veronderstelt zonder meer dat het gebruik van de loods als opslagruimte slechts een beperkte mobiliteitsimpact heeft. De verwerende partij

beperkt zich louter tot deze nietszeggende standaardmotivering. Uit de omstandigheid dat de loods zal gebruikt worden als opslagplaats voor materiaal kan immers niet eenvoudig worden afgeleid dat het af- en aanrijdend verkeer tot een minimum beperkt blijft. Het administratief dossier bevat geen concrete gegevens over de aard, de intensiteit of het tijdstip van transport en de hinder die daardoor veroorzaakt kan worden.

De Raad oordeelt dat de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onzorgvuldig werd beoordeeld.

4.

Het tweede onderdeel van het tweede middel is gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelonderdelen en het eerste middel niet omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Danny GODECHARLE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 april 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van de functie van paardenstal naar een loods voor opslagruimte voor materieel op de percelen gelegen te 9880 Aalter, Prinsenstraat 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummers 119a en 121b.
3. 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 dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende 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 23 augustus 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO