

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2010/0038 van 17 november 2010
in de zaak 2010/0342/A/3/0319

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 13 april 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op datum van 4 maart 2010, waarbij het administratief beroep van advocaat Roland DE CLERCQ namens █████ handelend voor █████ tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren betreffende de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de bestemming van garage-toonzaal tot horecazaak van een gebouw op een perceel gelegen te █████ en met als kadastrale omschrijving █████, wordt ingewilligd en een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens het ingediend plan.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 november 2010.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die *loco* advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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.

III. FEITEN

Op 2 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient ██████ namens ██████ bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren een aanvraag in voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de '*herbestemming toonzaal naar horecazaak*'. De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te ██████ en met als kadastrale omschrijving ██████.

De aanvraag beoogt de herbestemming van een garage-toonzaal, met behoud van de huidige gevelaanzichten. Enerzijds is voorzien dat een deel van de vroegere toonzaal ingenomen wordt door de (uitgebreide) garage-werkplaats. Anderzijds komt er door het plaatsen van een aantal binnenmuren een duidelijke afscheiding tussen de garage-werkplaats en een in de voormalige toonzaal ingerichte gebruikerszaal/horecazaak met bar, een koude en een warme keuken, en het nodige sanitair. Vanuit de garage-werkplaats is geen rechtstreekse toegang mogelijk tot de nieuwe functie. Er zijn 68 zitplaatsen (17 tafels van 4 personen) voorzien. Volgens de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota gaat het hier om een complementair dienstverlenend bedrijf. Het zou een collectief restaurant betreffen, ten behoeve van de andere industriële bedrijven.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren, gelegen in industriegebied. Het perceel is tevens begrepen in het gebied waarvoor het bij ministerieel besluit van 17 oktober 1988 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg 25 A+B "Industriegebied Zelebaan-uitbreiding" geldt. Volgens het betrokken bijzonder plan van aanleg, dat een toepassing is van artikel 15 van de oorspronkelijke Stedenbouwwet, zoals hernomen bij artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 gecoördineerd, is het perceel gelegen in een zone voor nijverheid, zonder verdere stedenbouwkundige voorschriften. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het advies van 18 april 2009 van de brandweer is gunstig.

Het advies van 23 april 2009 van het Agentschap Wegen en Verkeer is gunstig.

Het advies van 7 september 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren is ongunstig en overweegt met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening:

“..."

*Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen;
Overwegende dat de horecazaak niet specifiek ten dienste staat van de bestaande bedrijven in het industriegebied;*

Overwegende dat de aanvraag tot horecazaak in realiteit een zaak voor gokspelen betreft;

Bijgevolg dient geoordeeld dat de aanvraag stedenbouwkundig niet vergunbaar is.

...

Het advies van 22 oktober 2009 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is ongunstig en sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen neemt geen tijdige beslissing over de aanvraag en met een ter post aangetekende brief van 9 oktober 2009 tekent advocaat Roland DE CLERCQ namens [REDACTED] handelend voor [REDACTED] beroep aan tegen deze stilzwijgende weigeringsbeslissing bij de verwerende partij.

Na de raadsman van de aanvrager op 8 december 2009 te hebben gehoord, oordeelt de verwerende partij op 17 december 2009 om haar beslissing omtrent het beroep uit te stellen teneinde verder onderzoek te doen betreffende het in opmaak zijnd provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan E17/1.

In haar verslag van 23 december 2009 adviseert de behandelende ambtenaar van de provinciale dienst Ruimtelijke Vergunningen om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Er wordt hierbij gewezen op de volgende elementen:

“ ...

2.4.2. De juridische aspecten

... ”

Ook al werd het BPA niet verder gedetailleerd uitgewerkt, er kan niet voorbij gegaan worden aan de bestemming nijverheid die aan het gebied waarin het perceel gelegen is, gegeven is.

... ”

Er is ons geen rechtspraak van de Raad van State bekend die betrekking heeft op collectieve restaurants, er is bijgevolg geen eenduidige definitie voorhanden van wat onder het begrip “collectief restaurant” dient verstaan te worden, noch een duidelijke opsomming van voorwaarden waaraan een dergelijk restaurant moet voldoen.

De aanvraag voorziet in het oprichten van een restaurant voor maximum 68 personen, aan de rand van een bestaand industriegebied.

Uit de bijgevoegde plannen dient te worden afgeleid dat de horecazaak fysisch niet nauw bij de bestaande industriële activiteiten aansluit (enkel te bereiken vanaf de [REDACTED]), er mag redelijkerwijze aangenomen worden dat de horecazaak in belangrijke mate door willekeurige passanten van de [REDACTED] en omgeving zal gebruikt worden (het gebouw is zichtbaar vanaf deze gewestweg). De aanvrager mikt met het restaurant geenszins louter of vooral op de bedrijvenzone. Door de omvang en de ligging kan het restaurant slechts een beperkt industrieel-collectief karakter aangemeten worden. Bijgevolg gaat het hier niet om een zuiver collectief restaurant i.f.v. de werknemers op het industrieterrein, doch dat de aanvraag eerder een klassieke horecazaak betreft.

Uit het advies van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat de aanvraag tot horecazaak in realiteit een zaak voor gokspelen betreft.

De planologische bestaanbaarheid van de aanvraag met het gewestplan en het BPA is onvoldoende aangetoond.

De aanvraag is aldus principieel in strijd met het van kracht zijnde gewestplan, dat als zonering industriegebied weergeeft, en is eveneens strijdig met de bestemming van het meest gedetailleerde plan, zijnde het BPA, dat als bestemming 'zone voor nijverheid' weergeeft.

Er dient onderzocht te worden of bij voorliggende aanvraag toepassing gemaakt kan worden van het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone.

Artikel 6 van dit besluit vermeldt dat met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een vergunning kan worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover is voldaan aan de volgende voorwaarden...

Binnen de ruimere omgeving van het gebouw, langs de [REDACTED], komen nog verschillende andere handelszaken voor, waarbij hier kan gesproken worden van een handelslint gelegen langs de gewestweg.

Aan de overzijde van de [REDACTED], in het woongebied, komen verschillende grote handelszaken voor zoals onder andere [REDACTED].

Bij nader onderzoek ter plaatse werd vastgesteld dat, met uitzondering van de zaken gesitueerd in de strook gericht naar de [REDACTED], namelijk enkele autohandelaars ([REDACTED]), firma [REDACTED], alle andere bedrijven die gelegen zijn in het industriegebied een nijverheids- of industriefunctie hebben. Volgens een ruwe schatting hebben minder dan 50% van de bedrijven van het industriegebied reeds een vergunde hoofdfunctie handel, horeca, kantoorfunctie of diensten.

Bijgevolg voldoet de aanvraag niet aan de voorwaarden gesteld in het hoger vermeld artikel 6 van het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003, tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone

2.4.3. De goede ruimtelijke ordening

Hoewel de ruimtelijke impact miniem is, gelet op de verbouwing integraal binnen het bestaand volume, volgt dat uit bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering dat een bijkomende opportuniteitsafweging niet relevant is.

2.5. Conclusie

Uit hetgeen voorafgaat dient besloten dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is.

...

In haar aanvullend verslag van 9 februari 2010, uitgebracht naar aanleiding van het opmaken van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan E17/1, met een eerste plenaire vergadering op 29 oktober 2009, handhaaft de provinciale dienst Ruimtelijke Vergunningen haar eerder op 23 december 2009 ingenomen standpunt.

Op 4 maart 2010 beslist de verwerende partij om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens het ingediend plan en doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

“ ...

2.4.2. De juridische aspecten

...

Bijgevolg gaat het hier niet om een zuiver collectief restaurant i.f.v. de werknemers van het industrieterrein, doch dat de aanvraag eerder een klassieke horecazaak betreft.

Uit het advies van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat de aanvraag tot horecazaak in realiteit een zaak voor gokspelen betreft.

De planologische bestaanbaarheid van de aanvraag met het gewestplan en het BPA is onvoldoende aangetoond.

De aanvraag is aldus principieel in strijd met het van kracht zijnde gewestplan, dat als zonering industriegebied weergeeft, en is eveneens strijdig met de bestemming van het meest gedetailleerde plan, zijnde het BPA, dat als bestemming 'zone voor nijverheid' weergeeft.

Er dient onderzocht te worden of bij voorliggende aanvraag toepassing kan gemaakt worden van het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone.

Artikel 6 van dit voormeld besluit vermeldt dat met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een vergunning kan worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een industrieterrein in de ruime zin*
- 2. in de ruimere omgeving van het gebouw of gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met een vergunde functie horeca, handel, kantoorfunctie of diensten*
- 3. indien op het industrieterrein in kwestie meer dan drie bedrijven gevestigd zijn, dan hebben minstens 50% van de bedrijven van dat industriegebied reeds een vergunde hoofdfunctie handel, horeca, kantoorfunctie of diensten,*
- 4. de nieuwe functie behoort tot de functiecategorie "handekl, horeca, kantoorfunctie of diensten".*

Het voorliggende project situeert zich binnen een industriegebied, als vastgesteld door het van kracht zijnde gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren.

Binnen de ruimere omgeving van het gebouw, langs de [REDACTED], komen nog verschillende andere handelszaken voor, waarbij hier kan gesproken worden van een handelslint gelegen langs de gewestweg.

Aan de overzijde van de [REDACTED], in het woongebied, komen verschillende grote handelszaken voor zoals onder andere [REDACTED].

Er mag aangenomen worden dat de talrijke handelszaken 50% of meer van de bedrijven van de industriezone uitmaken.

Bijgevolg voldoet de aanvraag aan de voorwaarden gesteld in het hoger vermeld artikel 6 van het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003, tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone

2.4.3. De goede ruimtelijke ordening

De ruimtelijke impact van het gevraagde is miniem, gelet op de verbouwing integraal binnen het bestaand volume.

De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.

2.5. Conclusie

De aanvraag is voor vergunning vatbaar

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De bestreden beslissing werd met een ter post aangetekende zending van 12 maart 2010 door de verwerende partij betekend aan de verzoekende partij. Het beroep werd ingesteld met een ter post aangetekende brief van 13 april 2010 en is bijgevolg tijdig.

V. ONDERZOEK VAN DE GEGRONDHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

In een eerste middel roept de verzoekende partij volgende schending in:

“ ...

1. De bestreden beslissing vormt een schending van artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijziging voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2. Op 17 maart 2009 werd een stedenbouwkundige aanvraag ingediend tot herbestemming van een toonzaal naar horecazaak van het pand gelegen te [REDACTED], ten kadaster gekend onder [REDACTED].

Deze eigendom ligt volgens de planologische bepalingen van het bij KB van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren in een industriegebied.

De eigendom is tevens gelegen binnen de grenzen van het bij Ministerieel Besluit van 17 oktober 1988 goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg 25A+B “industriegebied Zelebaan – uitbreiding”, zijnde een BPA in toepassing van artikel 15 van het Stedenbouwdecreet. De aanvraag is volgens dit BPA gelegen in een zone voor nijverheid, zonder verdere voorschriften.

De horecabestemming is niet in overeenstemming met een industriezone, zoals vastgelegd in de plannen van aanleg.

In de bestreden beslissing van de Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen van 4 maart 2010 wordt terecht aangegeven dat de aanvraag “aldus principieel in strijd is met het van kracht zijnde gewestplan, dat als zonering industriegebied weergeeft, en is eveneens strijdig met de bestemming van het meest gedetailleerde plan, zijnde het BPA dat als bestemming “zone voor nijverheid” weergeeft.”.

Overeenkomstig artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijziging voor het gebouw, gelegen buiten de

geëigende bestemmingszone, kan een vergunning worden verleend voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw voor zover aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

“...

3 ° Indien op het industriegebied in kwestie meer dan drie bedrijven gevestigd zijn, dan hebben minstens 50 % van de bedrijven van dat industriegebied reeds een vergunde hoofdfunctie “handel, horeca, kantoorfunctie of diensten” ;

...”

Nergens wordt in de bestreden beslissing effectief nagegaan én aangetoond dat aan deze voorwaarde werd voldaan.

De overweging dat “er mag aangenomen worden dat de talrijke handelszaken 50 % of meer van de bedrijven van de industriezone uitmaken” is niet het resultaat van een grondig onderzoek en bovendien in strijd met de werkelijkheid.

In het technisch verslag wordt trouwens het tegenovergestelde voorgehouden.

“Binnen de ruimere omgeving van het gebouw, langs de [REDACTED], komen nog verschillende andere handelszaken, waarbij hier kan gesproken worden van een handelslint gelegen langs de gewestweg.

Aan de overzijde van de [REDACTED], in het woongebied, komen verschillende grote handelszaken voor zoals onder andere [REDACTED].

Bij nader onderzoek ter plaatse werd vastgesteld, dat met uitzondering van de zaken gesitueerd in de strook gericht naar de [REDACTED], namelijk enkele autohandelaars ([REDACTED]), firma [REDACTED], alle andere bedrijven die gelegen zijn in het industriegebied een nijverheids- of industriefunctie hebben. Volgens een ruwe schatting hebben minder dan 50 % van de bedrijven van het industriegebied reeds een vergunde of functie handel, horeca, kantoorfunctie of diensten.

Bijgevolg voldoet de aanvraag niet aan de voorwaarden gesteld in het hoger vermeld artikel 6 van het besluit van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone.” (eigen onderlijning).

De in artikel 6, 3 ° gestelde voorwaarde heeft betrekking op de bedrijven gelegen in het industriegebied zelf. De bedrijven, gelegen aan de andere kant van de [REDACTED] in een woongebied, kunnen dan ook niet in rekening worden gebracht.

Aangezien niet is voldaan aan de in artikel 6, 3 ° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003, kan dan ook geen functiewijziging voor een gebouw gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, vergund worden.

Zonder toepassing van deze uitzonderingsbepaling is de bestreden vergunning strijdig met de bestemmingsvoorschriften van de industriezone.

Door toch voor te houden dat voldaan is aan de gestelde voorwaarde en toch de vergunning te verlenen, heeft verwerende partij niet voldaan aan de motiveringsplicht en heeft verwerende partij niet zorgvuldig gehandeld.

...”

De verwerende partij repliceert hierop als volgt:

“ ...

Verzoekende partij meent dat aan de bij artikel 6 van hogergenoemd besluit opgelegde voorwaarde dat minstens 50% van de bedrijven van het betrokken industriegebied reeds een vergunde hoofdfunctie "handel, horeca, kantoorfunctie of diensten" moeten hebben, niet voldaan is, waardoor de vergunning voor een zonevreemde functiewijziging niet verleend kon worden.

3.1.2. In het bestreden besluit wordt omtrent deze voorwaarde het volgende opgemerkt: "Binnen de ruimere omgeving van het gebouw, langs de [REDACTED], komen nog verschillende andere handelszaken voor, waarbij hier kan gesproken worden van een handelslint gelegen langs de gewestweg.

(...)

Er mag aangenomen worden dat de talrijke handelszaken 50% of meer van de bedrijven van de industriezone uitmaken.

Bijgevolg voldoet de aanvraag aan de voorwaarden gesteld in het hoger vermeld artikel 6 van het besluit van 28 november 2003, tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone".

Verzoekende partij repliceert hier op door te stellen dat deze overwegingen niet het resultaat van een grondig onderzoek zijn en bovendien strijden met de werkelijkheid. Verzoeker brengt evenwel geen enkel concreet gegeven aan waaruit zou kunnen blijken dat dat het geval is. In die zin blijken de beweringen van verzoeker slechts losse affirmaties te zijn, waarmee geenszins de onwettigheid van de beslissing aangetoond wordt.

...”

Met haar wederantwoordnota stelt verzoekende partij tenslotte nog dat:

“ ...

Het komt evenwel aan de vergunningverlenende overheid toe om op concrete wijze na te gaan of aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Dit geldt des te meer aangezien het gaat om een functiewijziging buiten de geëigende bestemmingszone en dus een afwijkingsbepaling.

Het is niet de taak van een verzoekende partij om een negatief bewijs voor te leggen. De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag aan de decretale voorwaarden te toetsen en op concrete wijze aan te geven op grond waarvan kan worden geoordeeld dat aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

Het verweer van verwerende partij is dan ook niet ter zake.

*3. Bovendien wordt in het verzoekschrift tot nietigverklaring door verzoekende partij verwezen naar het technisch verslag van de Provincie Oost-Vlaanderen zelf. Hierin wordt op concrete wijze aangegeven dat aan de 50 %-voorwaarde **niet** voldaan is.*

“Binnen de ruimere omgeving van het gebouw, langs de [REDACTED], komen nog verschillende andere handelszaken, waarbij hier kan gesproken worden van een handelslint gelegen langs de gewestweg.

Aan de overzijde van de [REDACTED] in het woongebied, komen verschillende grote handelszaken voor zoals onder andere [REDACTED].

Bij nader onderzoek ter plaatse werd vastgesteld, dat met uitzondering van de zaken gesitueerd in de strook gericht naar de [REDACTED], namelijk enkele autohandelaars ([REDACTED]), firma [REDACTED], alle andere bedrijven die gelegen zijn in het industriegebied een nijverheids- of industriefunctie hebben. Volgens een ruwe schatting hebben minder dan 50 % van de bedrijven van het industriegebied reeds een vergunde of functie handel, horeca, kantoorfunctie of diensten.

Bijgevolg voldoet de aanvraag niet aan de voorwaarden gesteld in het hoger vermeld artikel 6 van het besluit van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone.” (eigen onderlijning).

Hieruit blijkt dat duidelijk niet voldaan is aan de in art. 6, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 is voldaan, zodat geen functiewijziging voor een gebouw gelegen in een industriezone vergund kan worden.

*Dit verslag/advies wordt in de bestreden beslissing niet ontmoet, laat staan weerlegd.
...”*

Beoordeling door de Raad

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de aanvraag principieel in strijd is, met de bepalingen van het vigerende gewestplan (industriegebied) en het van toepassing zijnde bijzonder plan van aanleg (zone voor nijverheid), minstens dat de bestaanbaarheid van de aanvraag met geldende voorschriften onvoldoende is aangetoond, zodat onderzocht dient te worden of in deze toepassing kan gemaakt worden van artikel 4.4.23 VCRO en derhalve van artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone.

Met de verzoekende partij moet de Raad evenwel vaststellen dat uit de bestreden beslissing niet blijkt, hoewel zulks op grond van de motiveringsplicht nochtans vereist is, of de verwerende partij daadwerkelijk en concreet heeft onderzocht of de aanvraag voldeed aan de in artikel 6, 3° van het besluit van 28 november 2003 gestelde voorwaarde. De hypothetische aanname dat “...de talrijke handelszaken 50% of meer van de bedrijven van de industriezone uitmaken” kan in dit licht dan ook allerminst volstaan. Een vaststelling die des te meer klemmt nu de verwerende partij niet alleen heeft nagelaten om in de bestreden beslissing de andersluidende bevindingen van haar eigen administratie concreet te weerleggen, maar ook omdat de verwerende partij de uitdrukkelijk van elkaar te onderscheiden voorwaarden vervat in artikel 6, 2° en 3° van het besluit van 28 november 2003 kennelijk met elkaar verwart door de handelszaken, die in het naastliggende woongebied moeten gesitueerd worden, mee in rekening te nemen om vervolgens te veronderstellen dat minstens 50% van de bedrijven in het industriegebied een vergunde hoofdfunctie ‘handel, horeca, kantoorfunctie of diensten’ hebben.

Gegeven het voorgaande dient de repliek van de verwerende partij als zouden de door de verzoekende partij ingeroepen schendingen “... slechts losse affirmaties...” zijn, als irrelevant afgewezen te worden. De bestreden beslissing schendt bijgevolg de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en artikel 6 van het besluit van de

Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op datum van 4 maart 2010 wordt vernietigd.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van advocaat Roland DE CLERCQ namens █████ handelend voor █████ tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgmeester en schepenen van de stad Lokeren betreffende de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de bestemming van garage-toonzaal tot horecazaak van een gebouw op een perceel gelegen te █████ en kadastraal gekend als █████ en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. Er zijn geen kosten.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 november 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

 met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER