

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0363 van 15 december 2015
in de zaak 1314/0346/A/4/0311

In zake: de heer **Geert MINNEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Maarten HAEGEMANS
kantoor houdende te 1210 Brussel, Waterkrachtstraat 6
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:* de heer **David DE CUBER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 31 januari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek van 1 augustus 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de functiewijziging van een landgebouw naar een gebouw voor opslag.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Holsbeek, Gobbelsrode 174 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 110T4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 oktober 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Maarten HAEGEMANS die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jutte NIJS die loco advocaat Philippe DECLERCQ zijn gehoord.

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.

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

III. TUSSENKOMST

De heer David DE CUBER verzoekt met een aangetekende brief van 27 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 22 april 2014 de tussenkommende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

1.

De verzoekende partij woont te Lubbeek, Geestbeek 50. Hij wordt vermeld als de vertegenwoordiger van buurtbewoners in een verslag "buurtbemiddeling" van de Politie Zone Lubbeek van 27 september 2012. In het verslag wordt de "probleemstelling" als volgt verwoord:

"...

Buurtbewoners klagen over lawaaihinder veroorzaakt door het bedrijf "BVBA PARTY PROFESSIONELS" die feesttenten-sprinkastelen en feestmateriaal verhuurd met als hoogseizoen periode april-september.

De opslagplaats van het bedrijf is gelegen te Holsbeek, Gobbelsrode op het perceel met als kadastraalnr. 110T4. Het materiaal dat wordt opgeslagen bestaat hoofdzakelijk uit aluminium buizen die een storend geluid produceren bij het lossen/- en laden van de

vrachtwagens op zon/en feestdagen en tijdens de weekdagen voor 06.00u s'morgens en na 22.00u.

Vooraf de woordvoerder van de buurtbewoners Mr. Minnen Geert, heeft de meeste last van het bedrijf daar hij schuin over de loods-opslagplaats woont – Geestbeek, 50. Zijn dochter die examens moet voorbereiden moest uitwijken naar Leuven om in alle rust te kunnen studeren. Het lawaai van de vrachtwagens die hun motor te lang laten draaien is ook storend. De arbeiders die s'morgens tussen 05-06u onderling nogal luidruchtig tegen elkaar praten is ook hinderlijk voor diegenen die nog slapenenz...

2.

Op 25 april 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomen partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*functiewijziging gebouw in landbouwgebied naar opslag*”.

Het voorwerp van de aanvraag, die een regularisatieaanvraag betreft, heeft betrekking op de loods die wordt vermeld in het hierboven aangehaald verslag.

Volgens de bestreden beslissing is het perceel gelegen in agrarisch gebied overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aarschot-Diest’.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 mei 2013 tot en met 1 juni 2013, worden vier bezwaarschriften ingediend, waaronder een door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek verleent op 1 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De beoordeling van deze aanvraag tot functiewijziging dient zich naast de algemene beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te richten naar de mogelijkheden en voorwaarden uit het uitvoeringsbesluit m.b.t. de toegelaten zonevreemde functiewijzigingen. Het betreft een vergunde loods die in twee bouwfases werd opgericht. Aanvankelijk diende de loods voor landbouwdoeleinden. Momenteel worden er geen landbouwactiviteiten meer op de site beoefend. Vanwege het belang en de mogelijke invloed van de nieuwe activiteit op de landbouwstructuur werd een advies van het agentschap Duurzame Landbouwontwikkeling gevraagd. Een voorwaardelijk gunstig advies werd bekomen. De volledige loods zal van functie wijzigen. De wijziging heeft m.a.w. betrekking op de activiteiten die uitgeoefend mogen worden in de loods. Het verder aanwenden van het terrein in functie van openluchtopslag wordt niet getolereerd. Het perceel is volledig gelegen in agrarisch gebied. Geen bijzondere landschappelijke waarde werd toegekend. Het perceel is niet gelegen in of naast een bijzondere beschermingszone, het is niet gelegen in een kwetsbaar gebied of recreatiegebied. Ter plaatse kan duidelijk worden vastgesteld dat de loods, die zich in de hoek bevindt van de kruising van Mergelstraatje met Gobbelsrode, duidelijk deel uitmaakt van de gebouwengroep, weliswaar met verschillende functies. Ondanks de ligging in agrarisch gebied sluit het perceel fysiek aan op het landelijk woonlint van Geestbeekweg in Lubbeek. Het perceel is ontsloten naar een uitgeruste weg. De nieuwe functie heeft louter betrekking op opslag van allerhande materialen en of materieel. En er dienen geen werken aan het gebouw te worden uitgevoerd.

...

Samenvattend kan worden gesteld dat deze functiewijziging wordt toegelaten omwille van het in overeenstemming zijn van de activiteit met het gebouw en de omgeving. De landbouwfunctie is op dit terrein voorbijgestreefd, het betreft het louter opslaan van materiaal en het terrein wordt op een voldoende wijze ontsloten. De voorwaarden richten zich op het duidelijk vastleggen van de toegelaten activiteiten, het inkleden van de stie en de plicht van de terreineigenaar om een goed nabuurschap na te streven.

...

Functionele inpasbaarheid.

Het betreft een loutere functiewijziging. Enkel opslag is toegelaten. De gebouwen dienen niet te worden aangepast voor hun nieuwe functie.

Mobiliteitsimpact.

De verwachte verkeersbewegingen zijn enkel gericht op het laden en lossen. Er worden geen buitenactiviteiten inzake opslag toegelaten.

Schaal.

De schaal van de bedrijvigheid is eerder lokaal te noemen. Er is geen bijzondere dynamiek te verwachten die de schaal van de omgeving overstijgt.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Aan het gebouw wijzigt niets.

Visueel-vormelijke elementen.

Het uitzicht wordt verbeterd door het aanplanten van een streekeigen haag langsheen de straatzijde.

...

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

De activiteiten zijn niet milieuvergunningsplichtig.

...

Voorwaarden.

- Buitenopslag is verboden. Alle activiteit m.b.t. opslag dienen plaats te vinden binnen de gebouwen. Er worden geen andere activiteiten dan het louter opslaan van materiaal in de loods toegestaan.

- Geen milieuvergunningsplichtige activiteiten toegelaten.

- Voor de tweede toegang aan de noordzijde van het perceel moet een afzonderlijke vergunning worden aangevraagd.

- Uit esthetisch oogpunt en ter ondersteuning van de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving wordt, met uitzondering van de toegangen, langsheen de straatzijde het aanplanten van een streekeigen haag opgelegd. Deze haag moet worden onderhouden op een hoogte van minimum 1 m en maximum 1,50 m om zo een overkijk vanuit een vrachtwagen mogelijk te houden. De haag moet aangeplant worden tijdens het eerste plantseizoen op minimum 6,5m uit de as van de weg (goedgekeurde rooilijn).

..."

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 november 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

5.7 Beoordeling

...

c) Artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening handelt over zonevreemde functiewijzigingen. In dit artikel wordt het volgende gesteld:

...

De voorwaarden zoals opgesomd onder artikel 4.4.23 dienen te worden beoordeeld op het ogenblik van de aanvraag. De aanvraag is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied en de loods is een bestaand, niet-verkrot gebouw. Verder moet het hoofdzakelijk vergund karakter van zowel de constructie als de functie beoordeeld worden. Artikel 4.1.1, 7° stelt namelijk dat een constructie hoofdzakelijk vergund is indien ten minste 90% van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van de buitenmuren en het dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

Vermits de loods reeds in 2007 werd aangekocht en de functiewijziging toen werd doorgevoerd, is er op het moment dat de aanvraag werd ingediend, namelijk 3 april 2013 niet langer sprake van een hoofdzakelijk vergund gebouw in het licht van artikel 4.4.23 en 4.1.1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In de twee beroepschriften wordt bevestigd dat de loods als enkele jaren gebruikt wordt door de aanvrager voor opslag van materiaal en dergelijke. Ook uit het verslag opgemaakt door de politie van Lubbeek op 27 september 2012 blijkt dat de loods toen reeds gebruikt werd door het bedrijf bvba Party Professionals voor de opslag van tenten en materieel. Gezien de functie van opslag van materiaal wordt uitgeoefend zonder vergunning is het gebouw niet vergund qua functie en is het dan ook niet hoofdzakelijk vergund. De definitie in 4.4.1 stelt immers dat een constructie ook moet vergund zijn qua functie om hoofdzakelijk vergund te zijn. Dat de hoofdzakelijk vergunde toestand ook bij de regularisatie van een functiewijziging in zijn volledigheid van toepassing is (dus ook wat de functie betreft), wordt bijgetreden door de Raad van Vergunningsbetwistingen, zoals gesteld in het arrest nr. A/2013/0470 van 13 augustus 2013. De aanvraag voldoet dus niet aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake zonevreemde functiewijzigingen.

d) Daarenboven voldoet de aanvraag niet aan art. 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003, tot het vaststellen van de lijst van toelaatbare functiewijzigingen:

...

De loods is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en maakt deel uit van een gebouwengroep. Verder wordt bepaald dat de nieuwe functie zich strikt moet beperken tot louter opslag van allerhande materialen. De aanvrager is eigenaar van een bedrijf, Party Professionals bvba, dat gespecialiseerd is in het verhuren van tenten, springkastelen en diverse feestmaterialen. De loods zou enkel voor opslag gebruikt worden met het daaraan gekoppeld laden- en lossen. In de beschrijvende nota erkent de aanvrager echter dat deze loods werd aangeschaft voor de operationele uitbating van het bedrijf. De operationele uitbating van een dergelijk bedrijf omvat niet enkel de opslag van materialen, maar ook het controleren, herstellen en reinigen van het materieel. Verder werd er een bureaucontainer geplaatst, wat erop wijst dat hier ook administratieve taken worden uitgevoerd. De gemeente Holsbeek erkent ook dat de loods momenteel niet enkel voor opslag, maar ook andere doeleinden wordt gebruikt. Het gebruik van de loods overstijgt dus louter opslag van materiaal, deze ruimte wordt ook gebruikt voor allerhande bedrijvigheid.

e) Verder stelt art. 2 van datzelfde besluit van de Vlaamse Regering dat:

...

Het plaatsbezoek heeft uitgewezen dat het gebouw bouwfysisch nog in goede staat is. In

de beschrijvende nota wordt ook benadrukt dat geen nieuwe infrastructuurwerken of andere werken moeten uitgevoerd worden om de activiteit uit te oefenen en het gebouw dus geschikt is voor de nieuwe activiteit. Het gebouw werd zelf niet ingrijpend aangepast voor het uitoefenen van de nieuwe functie, er werden enkel twee nieuwe toegangspoorten geplaatst.

Het is echter zo, en dit wordt ook niet door de gemeente Holsbeek bevestigd, dat er reeds verschillende vergunningsplichtige infrastructuurwerken zijn uitgevoerd in functie van de nieuwe bestemming, en dit zonder vergunning. Er werd een nieuwe oprit vanaf de Gobbelsrode en een bijkomende betonnen laad- en loszone aangelegd aan de noordzijde van het gebouw. In functie van de nieuwe toegang en laad- en loszone werden ook ingrijpende reliëfwijzigingen uitgevoerd. Daarnaast werd nagenoeg het volledige perceel voorzien van een kiezelverharding voor circulatie van de vrachtwagens, parking en buitenopslag.

De verhardingen en toegangen die werden aangelegd zijn onlosmakelijk met het bedrijf verbonden, aangezien deze noodzakelijk zijn voor het functioneren van het bedrijf (laden, lossen en het keren van de vrachtwagens). De overdreven oppervlakte aan verhardingen en het ontbreken van enige buffer ten opzichte van de aanpalende percelen, tonen aan dat het terrein maximaal bezet is. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden, wat een onaanvaardbaar ruimtegebruik tot gevolg heeft. Dergelijke perceelsinrichting kan niet gunstig geëvalueerd worden.

f) Tenslotte worden de hinderaspecten van de aanvraag beoordeeld. De twee beroepsindieners wijzen erop dat zij momenteel veel hinder ondervinden, namelijk geluidshinder en visuele hinder ten gevolge van de bedrijvigheid die in en rond de loods plaatsvindt. Er werden reeds twee verslagen opgesteld en een buurtbemiddeling georganiseerd door de politie van Lubbeek. Uit deze verslagen blijkt dat voornamelijk lawaaihinder de oorzaak van het buurtprotest is.

De loods werd, voor deze werd aangekocht door de aanvrager, gebruikt voor de teelt en opslag van witloof. Zowel een witloofschuur als de uitbating van een verhuurbedrijf genereren een bepaalde dynamiek. Toch kan verwacht worden dat bij de uitbating van een verhuurbedrijf deze hoger zal liggen door een constante activiteit, daar waar de landbouwactiviteit eerder seizoensgebonden is. Verder brengt het op- en aanrijden van vrachtwagens, het manipuleren van metalen palen en het reinigen van materiaal veel lawaaihinder met zich mee. Deze hinder zal dagelijks aanwezig zijn en valt niet te vergelijken met normale burenhinder voortkomende van sporadische lawaaibronnen of de hinder voortkomend uit een witloofschuur. Een stedenbouwkundige vergunning kan niet de voorwaarden opleggen dat er enkel gewerkt mag worden met gesloten poorten, of dat een minimale geluidsisolatie in de constructie niet bestemd voor het wonen, dient te worden voorzien. Gezien de nabije ligging van meerdere woningen in het woonlint kunnen er met betrekking tot de geluidsoverlast onvoldoende waarborgen gegarandeerd worden.

De aanvraag is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De bestaande en de beoogde activiteit overstijgen de ruimtelijke mogelijkheden van het perceel en de betreffende omgeving.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied;

- de toelaatbare functiewijzigingen voor zonevreemde gebouwen beschreven in het besluit van 28 november 2003 kunnen hier niet toegepast worden, omdat de betrokken gebouwen niet hoofdzakelijk vergund zijn;
 - daarnaast overstijgt het gebruik van de loods louter opslag van materiaal waardoor de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 van het besluit van 28 november 2003;
 - de aanvraag is evenmin verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De bestaande en beoogde activiteit overstijgen de ruimtelijke mogelijkheden van het perceel en de betreffende activiteit.
- ...

Na de hoorzitting van 3 december 2013 beslist de verwerende partij op 5 december 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

5.7 Beroordeling

...

c)

...

Het gebouw is hoofdzakelijk vergund. Voor het oprichten van het gebouw werd op 10 mei 1984 een vergunning verleend. Op 15 september 1988 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van de loods. Nadien werden nog twee nieuwe toegangspoorten geplaatst, zonder vergunning. De constructie is echter nog hoofdzakelijk vergund aangezien meer dan 90% van het bruto-bouwwolume van de constructie wel vergund is. De loods is op 10 mei 1984 vergund als landbouwloods. Momenteel wordt de loods gebruikt door een tentenverhuurbedrijf voor onder andere opslag van materiaal. De vergunde landbouwfunctie van het gebouw is dus niet meer aanwezig.

De aanvraag betreft een regularisatie van een functiewijziging. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd. De vergunde functie, een landbouwloods, is reeds omgezet naar opslag en dit zonder vergunning. Het gebouw is dus nog steeds gekend als landbouwloods. Een functiewijziging is vergunningsplichtig, maar voor een functiewijziging van landbouw naar opslag kan volgens de VCRO een vergunning, en dus ook een regularisatievergunning voor afgeleverd worden.

d)

...

De operationele uitbating van een dergelijk bedrijf omvat niet enkel de opslag van materialen, maar ook het controleren, herstellen en reinigen van het materieel. Deze activiteiten maken echter geen deel uit van de aanvraag en worden dan ook niet vergund. De operationele en administratieve uitbating van het bedrijf moet op een andere locatie uitgevoerd worden. De loods mag enkel voor opslag van materiaal gebruikt worden.

e)

...

Het plaatsbezoek heeft uitgewezen dat het gebouw bouwfysisch nog in goede staat is. In de beschrijvende nota wordt ook benadrukt dat geen nieuwe infrastructuurwerken of andere werken moeten uitgevoerd worden om de activiteit uit te oefenen en het gebouw dus geschikt is voor de nieuwe activiteit. Het gebouw werd zelf niet ingrijpend aangepast

voor het uitoefenen van de nieuwe functie, er werden enkel twee nieuwe toegangspoorten geplaatst. De loods is dus bouwfysisch geschikt voor de opslag van materiaal.

...

De aanvraag heeft enkel betrekking op de functiewijziging. Deze infrastructuurwerken maken geen deel uit van de aanvraag en de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag maakt deze infrastructuurwerken geen vergunde zaken. Voor de tweede inrit en de laad- en loskade moet een afzonderlijke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning worden ingediend.

f)

...

De geluidsoverlast is vooral te wijten aan het feit dat een groot deel van het materiaal buiten wordt opgeslagen. Het manipuleren van metalen palen en het reinigen van het materiaal brengt veel lawaaihinder met zich mee. Het reinigen van het materiaal overstijgt de functie van louter opslag en mag op deze plaats ook niet meer gebeuren. Daarnaast wordt als voorwaarde bij de vergunning opgelegd dat buitenopslag verboden is. Aangezien de loods enkel mag gebruikt worden voor louter opslag en buitenopslag niet wordt toegelaten, zal de hinder voor de omliggende woningen aanvaardbaar zijn. Verder wordt ook opgelegd dat langsheen de straatzijde en de linker zijdelingse perceelsgrens een groenscherm met een hoogte van 2m moet voorzien worden. Aan de straatzijde mag de hoogte tot 1.5m beperkt worden, om zo een overkijk vanuit een vrachtwagen mogelijk te maken.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de toelaatbare functiewijzigingen voor zonevreemde gebouwen beschreven in het besluit van 28 november 2003 kunnen hier toegepast worden;
- Aangezien de loods enkel mag gebruikt worden voor louter opslag en buitenopslag niet wordt toegelaten, zal de hinder naar de omliggende woningen aanvaardbaar zijn;
- de aanvraag is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

en mits de volgende voorwaarden worden gerespecteerd:

- buitenopslag is verboden. Alle activiteiten met betrekking tot opslag dienen plaats te vinden binnen de gebouwen. Er worden geen andere activiteiten dan het louter opslaan van materiaal in de loods toegelaten;
- voor de tweede inrit en de laad- en loskaden moet een afzonderlijke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning worden ingediend. Deze werken maken geen deel uit van deze vergunning;
- uit esthetisch oogpunt en ter ondersteuning van de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving wordt, met uitzondering van de toegangen, langsheen de straatzijde en de linker zijdelingse perceelsgrens het aanplanten van een streekeigen haag met een hoogte van 2m opgelegd. Aan de straatzijde mag de hoogte tot 1.5m beperkt worden, om zo een overkijk vanuit een vrachtwagen mogelijk te maken;
- de haag moet aangeplant worden tijdens het eerste plantseizoen. Aan de straatzijde wordt de haag op minimum 6.5m uit de as van de weg geplant.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties aangevoerd.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Verzoeker is een rechtstreekse nabuur (zijn woning is gelegen op amper een dertigtal meter van het bedrijf van de aanvrager) van het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing en heeft bijgevolg een evident belang bij huidig beroep overeenkomstig artikel 4.8.11.§1.3^e van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Verzoeker heeft alle belang bij de vernietiging van het bestreden besluit van de Deputatie van Vlaams-Brabant.

Het naast zijn woning gevestigde bedrijf, gevestigd op het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de oorspronkelijke vergunningsaanvraag, is een groot tentenverhuurbedrijf, met alle logistieke overlast vandien, dat zijn activiteiten totaal onvergund uitoefent.

Het bedrijf barst uit zijn voegen, er wordt niet alleen gestald, maar tevens geladen en gelost, er is grote visuele hinder en geluidsoverlast voor de buurt, dag en nacht, 24 uur op 24, zeven dagen op zeven, zon- en feestdagen inbegrepen.

De bestreden beslissing kent totaal ten onrechte (zoals overigens ook de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar meende – stuk 15) en tegen alle regels in de aangevraagde functiewijziging toe, die maakt dat de heer De Cuber gemachtigd wordt materialen te stallen in de loods en zijn ernstig hinderende activiteiten verder te ontplooiën, op een perceel dat enkel voor landbouwactiviteit is vergund, en oorspronkelijk enkel voor (stille) hydrocultuur werd gebruikt.

Verzoeker, en zijn gezin, hebben enorm nadeel en ondervinden enorme hinder van de activiteiten van de aanvrager van de vergunning, de heer De Cuber. Dit gaat van slaapproblemen van de kinderen, tot onmogelijkheid tot studeren op sommige dagen waarop de geluidshinder niet te harden is, tot de onveiligheid door de aan- en afrijdende vrachtwagens, enz.

Hierbij komt dat het open gedeelte van de hangar rechtstreeks gericht is naar het eigendom van verzoeker, waarbij dus het door het klankkast effect versterkte geluid rechtstreeks in zijn richting gaat.

...”

De tussenkomende partij werpt op:

“ ...

Zonder het minste bewijs stelt verzoekende partij dat de kinderen slaapproblemen hebben, op sommige dagen niet zouden kunnen studeren en dat er een onveiligheid is voor aan- en afrijdende vrachtwagens.

Verzoekende partij maakt gewag van geluidshinder en visuele hinder waarbij zij voor de geluidsoverlast weerom stelt dat dit dag en nacht, 24 uur op 24, 7 dagen op 7, zon- en feestdagen inbegrepen, het geval zou zijn.

Daarmee voldoet de verzoekende partij geenszins aan de minimale voorwaarden gesteld door de vaste rechtspraak van Uw Raad.

...

Enkele vage stellingen zonder het minste bewijs volstaan niet om toe te laten of aan de voorwaarde voldaan is.

Daarbij gaat de verzoekende partij volledig voorbij aan het voorwerp van de vergunning, nl. een functiewijziging naar loutere opslag van materialen en materieel.

De vergunning sluit de activiteiten waar verzoekende partij naar verwijst om haar nadeel of hinder voor te houden expliciet uit.

Zelfs in de hypothese die verzoekende partij voorhoudt, is aan geen van de voorwaarden gesteld in de vaststaande rechtspraak voldaan. De hinder of het nadeel is niet bewezen, niet concreet en niet rechtstreeks of onrechtstreeks in causaal verband met de uitvoering of de realisatie van de vergunning.

...”

Ze voegt daar verder nog aan toe:

“ ...

Benevens het feit dat waarom deze voorgehouden activiteiten geen uitstaans hebben met de verleende vergunning, en dit volgens de verzoekende partij zelf, is het van groot belang om vast te stellen dat precies zoals aangekondigd en steeds door de verzoekende partij werd afgedaan als iets wat niet gerealiseerd zou worden, de huidige tussenkomende partij haar exploitatiezetel in de loop van augustus-september zal verhuizen naar het industrieterrein te Hoegaarden.

Van al de voorgehouden hinder en feiten – ook al worden die betwist – blijkt dat deze geen uitstaans hebben, rechtstreeks of onrechtstreeks, met de verleende en bestreden vergunning en dat zij zelfs in de hypothese voorgehouden door de verzoekende partij, niet meer actueel zijn.

...”

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

Hoe de heer De Cuber durft beweren dat verzoeker geen hinder zou ondervinden, en zelfs dat zijn verzoek onontvankelijk zou zijn (!), is een raadsel.

Het volstaat te verwijzen naar de in tempore non suspecto opgestelde politieverslagen (stukken 7 a en 7 b), en het bezwaar dat door verzoeker onmiddellijk werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek n.a.v. de oorspronkelijke vergunningsaanvraag, om dit te weerleggen.

Hoe zou verzoeker en zijn gezin géén schade kunnen ondervinden van de activiteiten van de tussenkomen­de partij? De voorwaarden die worden opgelegd door de Deputatie alleen al (die de heer De Cuber bovendien aan zijn laars lapt) spreken hieromtrent boekdelen.

...

Tussenkomen­de partij beweert tot slot dat de vergunning alle activiteiten waar verzoeker naar verwijst expliciet uitsluit, zodat verzoeker geen belang zou hebben, en zijn verzoek onontvankelijk zou zijn, quod non;

Hierbij gaat de heer De Cuber gemakshalve wel voorbij aan het feit dat deze activiteiten tot op heden, dag van opstelling van de wederantwoordnota, nog plaatsvinden en doorgaan: nog steeds wordt buiten opgeslagen, nog steeds bestaat de geluidshinder, de in de voorwaarden opgelegde aan te planten streekeigen haag bestaat nog steeds niet (ondanks het feit dat reeds minstens één plantseizoen verstreek), de terreinen worden gebruikt als laad- en loszone, de activiteiten betreffen hoegenaamd niet enkel opslag, de onvergunde bureauruimte is nog steeds aanwezig, de aanvragen voor de stedenbouwkundige vergunningen werden niet gedaan, enzoverder. (...)

Het al te gemakkelijk, en onaanvaardbaar, voor de heer De Cuber te komen beweren dat verzoeker geen schade kan hebben, gelet op de voorwaarden die naar de toekomst toe het schadeverwekkende gedrag verbieden, terwijl zijn eigen houding dag na dag bewijst dat het blijkbaar niet mogelijk is de activiteiten te ontplooien zonder deze hinderverwekkende activiteiten “die expliciet uitgesloten” worden door de Deputatie.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij woont in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel. Het volstaat dat een verzoekende partij aannemelijk maakt dat zij hinder en nadelen kan ondervinden ten gevolge van de bestrede beslissing om belang te hebben om een beroep in te dienen bij de Raad. In het betoog maakt de verzoekende partij dit voldoende aannemelijk. De lawaaihinder die de verzoekende partij ondervindt, maakte, zoals blijkt uit de feiten­uit­een­zetting, overigens ook reeds het voorwerp uit van een verslag van de politie.

2.

Het gegeven dat de tussenkomen­de partij verklaart dat zij haar exploitatiezetel heeft verhuisd naar een industrieterrein, doet geen afbreuk aan het belang van de verzoekende partij. Het blijkt immers niet dat de tussenkomen­de partij heeft verzaakt aan de bestreden vergunning.

3.

De exceptie van de tussenkomen­de partij kan niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikel 4.4.23, eerste lid, 1° c) VCRO, van artikel 4.1.1, 7° VCRO en van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 23 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare functiewijzigingen.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

4.2.1 Artikel 4.4.23 VCRO stelt dat:

...

*Dit artikel bepaalt met andere woorden dat een zonevreemde functiewijziging mogelijk is wanneer het gebouw op het ogenblik van de aanvraag bestaat, niet verkrot en **hoofdzakelijk vergund** is, en niet gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden met een ecologisch belang of een ecologische waarde, of in recreatiegebieden.*

De functiewijziging moet bovendien overeenkomstig artikel 4.4.23.2° VCRO voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28.11.2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

*Welnu, artikel 4.1.1.7° VCRO definieert het begrip “**hoofdzakelijk vergund**” als volgt:*

...

Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt uitdrukkelijk de voorwaarden waaraan een aanvraag dient te voldoen om in aanmerking te komen voor een zonevreemde functiewijziging.

Deze dienen te worden beoordeeld op het ogenblik van de aanvraag.

Uit samenlezing van artikelen 4.1.1.7°, 4.2.24 en 4.4.23 VCRO blijkt inderdaad dat het ogenblik van de aanvraag het decretaal vastgestelde tijdstip is om het hoofdzakelijk vergund karakter van de aanvraag te toetsen.

Eén van de voorwaarden die zodoende moeten worden beoordeeld, betreft het hoofdzakelijk vergund karakter van zowel de constructie als de functie.

In casu baat de heer De Cuber al jarenlang zijn stockageruimte (in feite een tentenbedrijf met alle logistiek vandien) uit terwijl de loods enkel voor landbouwactiviteiten vergund is.

Dit wordt letterlijk zo erkend door de aanvrager en het werd nooit betwist.

Het blijkt, voor zover nodig, ook uitdrukkelijk uit de verslagen van de bemiddeling door de politiediensten (...).

De functiewijziging werd in 2007 doorgevoerd, zodat op het ogenblik van de aanvraag hoegenaamd geen sprake was van een hoofdzakelijk vergund gebouw in de zin van artikelen 4.4.23 en 4.1.1.7° van de VCRO.

Op het ogenblik van de aanvraag in 2013 kan bijgevolg hoegenaamd geen sprake zijn van hoofdzakelijk vergund gebouw wat de functie betreft, in het licht van artikel 4.4.23 en 4.1.1.7° VCRO.

Het gaat uiteraard niet op de overheid voor voldongen feiten te plaatsen.

De deputatie stelt in de bestreden beslissing verkeerdelijk dat het gebouw hoofdzakelijk vergund is, quod certe non.

De deputatie stelt zelf uitdrukkelijk dat “momenteel wordt de loods gebruikt door een tentenverhuurbedrijf, voor onder andere opslag van materiaal. De vergunde landbouwfunctie van het gebouw is dus niet meer aanwezig” (...).

*Zoals de deputatie stelt is “de vergunde functie, een landbouwloods, reeds omgezet naar opslag **en dit zonder vergunning**.” Men kan dan ook niet spreken van een vergunde toestand “wat de functie betreft” op het ogenblik van de aanvraag!*

De Deputatie kon niet, zonder hoger vermelde artikelen van de VCRO te schenden, stellen dat het gebouw “hoofdzakelijk vergund is wat de functie betreft”, na eerst letterlijk zelf te hebben vastgesteld dat geen vergunning bestaat voor de uitgevoerde functie.

De deputatie maakt zodoende een ontoelaatbare en foute redenering in de bestreden beslissing.

Indien de redenering van de deputatie gevolgd zou worden, quod non, zou de uitdrukkelijke bepaling in de VCRO dat de gebouwen (1) hoofdzakelijk vergund moeten zijn om in aanmerking te komen voor het verlenen van een toelaatbare functiewijziging (2) ook voor wat de functie betreft, uiteraard totaal geen zin hebben, quod non.

De wet dient te worden toegepast.

De functiewijziging werd reeds jaren geleden doorgevoerd, zodat het gebouw niet hoofdzakelijk vergund is op het ogenblik van de aanvraag, en nog steeds niet overigens.

Verzoeker verwijst in dit opzicht eveneens naar het duidelijke arrest van de gevatte Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2013/0470 van 13.08.2013 in de zaak 1112/0097/A/1/0075 (stuk 4).

...

Te meer daar artikel 2 § 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare functiewijzigingen duidelijk en alleen betrekking heeft op toekomstige functiewijzigingen en dus niet op al eerder doorgevoerde functiewijzigingen.

4.2.2 *In ondergeschikte orde op dit vlak stelt verzoeker vast dat, naast de problematiek van de problematiek van de vergunning wat de functie betreft (supra, 4.2.1), manifest evenmin kan gesteld worden dat het gebouw, op materieel fysiek vlak, “hoofdzakelijk vergund” zou zijn.*

De verplichte groenzone (noodzakelijke bijkomende voorwaarde voor de vergunning die in het verleden werd verleend) werd verwijderd. Deze wordt nu gehanteerd als (buiten-)stalling, waardoor het gebouw in feite uitgebreid werd. De materialen worden meters hoog opgestapeld tot een vijftiental meter voor het open gedeelte van de loods. (...). Het groenscherm werd verwijderd.

Bovendien werden twee verharde opritten aangelegd zonder vergunning, bovendien op een erg gevaarlijke plaats op de Gobbelsrode. De vrachtwagens verlaten het bedrijf nu op een zeer gevaarlijke plaats, net achter een bocht in de weg waar erg snel gereden wordt.

Er werd een bijkomende bureauruimte geplaatst zonder vergunning (...).

Er werden twee bijkomende poorten geplaatst in het gebouw, zonder vergunning (...).

Er werd een bijkomend laadplatform van +-30 m² gebouwd in beton, zonder vergunning (...).

Het is erg revelerend de huidige toestand (...) te vergelijken met de tussentijdse situatie, zoals ze zich voordeed in juli 2009 (...).

De Cuber breidt zijn activiteiten steeds verder uit, en het bedrijf barst letterlijk uit zijn voegen.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Holsbeek heeft de hoger aangehaalde problematiek voor de grote meerderheid uitdrukkelijk erkend.

...

Ook de deputatie erkent uitdrukkelijk deze niet-vergunde toestand.

Gelet op het feit dat het gebouwencomplex, zoals het zich momenteel voordoet, hoegenaamd niet hoofdzakelijk vergund is, kon de functiewijziging niet worden toegestaan zonder de regelgeving te miskennen.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Er bestaat vooreerst inderdaad geen betwisting omtrent de vaststelling dat de gevraagde functiewijziging van een landgebouw naar een gebouw voor opslag in strijd is met de planologische voorschriften van het agrarisch gebied.

...

Desalniettemin komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning. Immers, het loutere feit dat de aanvraag gelegen is in het agrarisch gebied vormt op zichzelf geen weigeringsgrond.

De aanvraag dient immers te worden getoetst aan de bepalingen van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Ten dien einde bepaalt artikel 4.4.23 VCRO onder afdeling 3. Zonevreemde functiewijzigingen het volgende:

...

Er is evenmin discussie omtrent het feit dat de voorwaarden zoals opgesomd in voormeld artikel 4.4.23 VCRO dienen te worden beoordeeld op het ogenblik van de aanvraag.

Welnu, de deputatie heeft in het bestreden besluit dienvolgens de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO verder afgetoetst en heeft hierbij terecht kunnen vaststellen dat de aanvraag niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied en dat de loods bestaat en niet verkrot is.

Dienvolgens diende de deputatie zich te buigen over de vereiste dat het gebouw of het gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund is.

Onder titel IV. Vergunningenbeleid, hoofdstuk I. Definities, artikel 4.1.1. VCRO wordt gesteld dat voor de toepassing van deze titel wordt verstaan onder 7° hoofdzakelijk vergund:

...

Welnu, de deputatie is bij toepassing van de aangehaald voorschriften en op basis van een analyse van de gegevens van het dossier tot de conclusie kunnen komen dat het gebouw hoofdzakelijk vergund is.

Hiertoe wordt in het bestreden besluit vooreerst overwogen dat

...

De PSA komt hierbij echter tot de conclusie dat

...

In het bestreden besluit van 5 december 2013 wordt dit advies van de PSA echter niet gevolgd en komt de deputatie toch tot de conclusie dat het gebouw hoofdzakelijk vergund is op grond van de toepasselijke regelgeving op grond van de volgende overwegingen:

...

Ten dien einde bepaalt artikel 4.2.24. §1. VCRO inderdaad

...

Tenslotte dient opgemerkt, gelet op de stelling van verzoeker, dat evenmin zou kan worden voorgehouden dat het gebouw “op materieel vlak, “hoofdzakelijk vergund” zou zijn” dat de aanvraag ook de toets van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen doorstaat.

Artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen bepaalt inzonderheid het volgende:

...

Welnu, ook dit argument wordt door de deputatie in het vergunningsbesluit onderzocht doch niet aanvaard.

Ook de PSA komt tot de conclusie dat het gebouw bouwfysisch nog in goede staat is:

...

De deputatie heeft hieromtrent uitdrukkelijk overwogen dat art.2 van voornoemd besluit van de Vlaams regering van 28 november 2003 stelt dat:

...

Deze overwegingen zijn pertinent en deugdelijk en zijn niet kennelijk onredelijk.

...”

...

De tussenkomende partij zet uiteen:

“ ...

In de bestreden beslissing wordt wat dit betreft onder 5.7 – beoordeling c) overwogen:

...

Reeds in het kader van de beroepsprocedure werd m.b.t. het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) door de huidige tussenkomende partij reeds gesteld:

“Wanneer daar onder 4.1.1.7° wordt gedefinieerd wat ‘hoofdzakelijk vergund’ betekent en wanneer daar wordt gesteld:

“Hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;*
- b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien tenminste 90% van het bruto bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van de buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting tot steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft,”*

dan moet onmiddellijk worden opgemerkt dat artikel 4.1.1 m.b.t. de definitie van een constructie een onderscheid maakt tussen een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, enz ...

Immers, de definitie van ‘constructie’ luidt volgens artikel 4.1.1.3°:

“Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend o.w.v. de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.”

M.a.w. uit de definities hierboven aangehaald enerzijds 4.1.7° voor wat hoofdzakelijk vergund betreft en anderzijds 4.1.3° voor wat de constructie betreft, kan men onmogelijk stellen dat wanneer in artikel 4.4.23 gewag gemaakt wordt van zonevreemde functiewijzigingen en onder 4.4.23.1°c) gesteld wordt dat het gebouw hoofdzakelijk vergund moet zijn, dit ook betekent, teruggrijpend naar 4.1.1.7°, dat daaronder moet worden verstaan dat ook de functie hoofdzakelijk vergund moet zijn.

Dit kent aan artikel 4.4.23.1°c) VCRO een toevoeging die niet voorzien is in het decreet, wel integendeel.

De tekst van artikel 4.4.23,1°c) is duidelijk: het gaat om een gebouw of gebouwencomplex dat hoofdzakelijk vergund moet zijn. Het gaat niet om bedrijven of hun constructies die hoofdzakelijk vergund moeten zijn, ook wat de functie betreft.

Artikel 4.1.1.7° gaat over bedrijven en constructies.

De ene die voor de normale bedrijfsuitvoering noodzakelijk zijn (kleine a) en de andere overige constructies die rechtstreeks aansluiting daarbij vinden. Het zijn slechts in die gevallen die in artikel 4.1.1.7° voorzien zijn, dat onder ‘hoofdzakelijk vergund’ ook de functie begrepen is.

Ingeval van artikel 4.4.23 VCRO is dit echter, gelet op de zeer duidelijke bewoordingen van het artikel, niet het geval.

Waar de Raad in het arrest waar de PSA naar verwijst stelt dat het besluit van de Vlaamse regering van 23 november 2003 tot vaststelling van de lijst van de toelaatbare functiewijzigingen duidelijk is en alleen betrekking heeft op toekomstige wijzigingen en

niet op eerder doorgevoerde functiewijzigingen, is het in strijd met artikel 4.2.24, §1 VCRO, dat uitdrukkelijk het bestaan van de regularisatievergunning erkent.

Een regularisatievergunning is immers een stedenbouwkundige vergunning die tijdens of na het verrichten van de vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.”.

Er is dan ook geen schending van de ingeroepen artikelen.

Ondergeschikt stelt de verzoekende partij ten onrechte dat het gebouw niet hoofdzakelijk vergund zou zijn als gebouw, nog zonder de problematiek van het vergund zijn van de functie.

Daarbij steunt de verzoekende partij op enkele voorbehouden niet-vergunde verhardingen of de aanwezigheid van een bureauruimte of twee bijkomende poorten.

De deputatie heeft in de bestreden beslissing, en in het bijzonder wat betreft het hoofdzakelijk vergund gebouw van het karakter, precies erkend dat, ondanks het feit dat twee nieuwe toegangspoorten geplaatst werden zonder vergunning, de constructie toch hoofdzakelijk vergund is aangezien meer dan 90% van het bruto bouwvolume van de constructie vergund is.

Uit die bewoordingen alleen al blijkt dat het al dan niet plaatsen van de twee toegangspoorten zonder vergunning geen invloed heeft op het al dan niet hoofdzakelijk vergund zijn van het gebouw aangezien dat rekening houdt met een volume, wat natuurlijk niet beïnvloed wordt door de vervanging van toegangspoorten.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

De “redenering” van de heer De Cuber hieromtrent houdt totaal geen steek.

Nogmaals, hoofdstuk I van titel IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening m.b.t. het Vergunningenbeleid herneemt de definities “voor de toepassing van deze titel”.

Artikel 4.1.1.7° VCRO stelt letterlijk en kristalhelder wat verstaand moet worden wanneer in de titel wordt gesteld “hoofdzakelijk vergund” (samengevat: “ook wat de functie betreft”).

Stellen dat, precies omdat artikel 4.1.1.3° VCRO een definitie geeft van een “constructie” (het is te zeggen: o.a. een “gebouw”), de bewoordingen van 4.4.23.1° c VCRO niet van toepassing zouden zijn op een “constructie” (ofwel : een “gebouw”...), is absurd.

Er wordt hoegenaamd niets “toegevoegd” aan artikel 4.4.23.1° c VCRO. Wel integendeel. De redenering van verzoeker is de enige mogelijke en juiste.

De Cuber probeert een totaal artificiële redenering aan te brengen, waarin hij samengevat stelt

- *dat aangezien 4.4.23.c VCRO gaat om een “gebouw of gebouwencomplex” dat “hoofdzakelijk vergund moet zijn”*
- *dit niet zou gaan om “constructies” in de zin van artikel 4.1.1.7° VCRO.*

Het spreekt voor zich dat deze redenering fout is en te kwader trouw.

In artikel 4.1.1.3^e VCRO wordt immers precies gesteld dat een constructie een gebouw is (en omgekeerd natuurlijk). Sterker: alle gebouwen zijn constructies volgens artikel 4.1.1.3^e VCRO.

Wanneer dus artikel 4.4.23.1.c VCRO vereist dat “het gebouw” “hoofdzakelijk vergund” moet zijn, ook wat de functie betreft (quod non in casu), betekent dit evident precies dat het gebouw (of nog, de constructie, wat net hetzelfde is volgens art. 4.1.1.3^e VCRO) ook wat de functie betreft, vergund moet zijn, niets meer niets minder.

*Welnu, in casu is “het gebouw” of nog “de constructie” **niet** hoofdzakelijk vergund in de zin die artikel 4.1.1.7^e VCRO omschrijft (nogmaals de titel van deze definities gaat om voor de toepassing van de ganse titel IV van de VCRO!).*

Dit artikel laat geen enkele marge voor interpretatie, zelfs indien men creatief probeert te zijn met al te letterlijke interpretaties van woorden die, volgens de VCRO zelf (!) identiek hetzelfde betekenen.

*De stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat de voor een normale bedrijfsvoering (tentenopslag, logistiek dienaangaande, laden en lossen, enzoverder, in elk geval helemaal iets anders dan de - wel vergunde - landbouwactiviteiten) noodzakelijke **constructie** gebruikt door het bedrijf uitgebaat door De Cuber vergund of vergund geacht is, **ook wat de functie betreft**, is niet aanwezig voor het gebouw / de constructie waarvoor de vergunning werd gevraagd.*

Dit wordt zelfs niet betwist door De Cuber, die er zich toe beperkt te goochelen met de begrippen constructie en gebouw, alsof die iets verschillend zouden betekenen (quod non, cfr. art. 4.1.1.3^e VCRO).

...

Voor wat betreft het argument dienaangaande van De Cuber dat de Raad in het hoger geciteerde arrest een beslissing genomen zou hebben in strijd met artikel 4.2.24.§1 VCRO, dat het bestaan van regularisatievergunningen betreft, kan hieraan toegevoegd worden wat volgt.

Het is uiteraard niet omdat een regularisatievergunning (te weten een “stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd”) bestaat (cfr. 4.2.24.§1 VCRO), dat de betekenis en de bewoordingen van artikel 4.4.23 en 4.1.1.7^e VCRO genegeerd, of mismeesterd, zouden moeten worden.

*Deze zijn kristalhelder, en het is duidelijk dat **op het ogenblik van de aanvraag** niet aan de voorwaarden ervan voldaan werd, of er nu “in het algemeen” regularisatievergunningen kunnen bestaan om een toestand na het verrichten van de vergunningsplichtige handelingen, of niet. Dit laatste wijzigd uiteraard niets aan de duidelijke bewoordingen, en voorwaarden, van artikel 4.4.23 VCRO.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel in hoofddorde aan dat de functie van de loods, die het voorwerp uitmaakt van het aangevraagde, op het ogenblik van de aanvraag “wat de functie betreft” niet kan beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund, waardoor niet voldaan is aan artikel 4.4.23 VCRO.

2.

Artikel 4.4.23 VCRO heeft, zoals het opschrift van de afdeling waartoe ze behoort aangeeft, betrekking op “zonevreemde functiewijzigingen” van een gebouw of een gebouwencomplex. Het bepaalt:

“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.”

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

De vergunningverlenende overheid die beschikt op grond van deze bepaling dient onder meer na te gaan of het gebouw of het gebouwencomplex dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag op het ogenblik van de vergunningsaanvraag al dan niet bestaat, al dan niet verkrot is, al dan niet hoofdzakelijk vergund is en/of al dan niet gelegen is in een bestemmingsgebied dat wordt uitgesloten uit het toepassingsgebied van artikel 4.4.23 VCRO.

Artikel 4.1.1, 7° VCRO bepaalt dat “hoofdzakelijk vergund” een stedenbouwkundige vergunningstoestand is, waarbij geldt dat:

*“a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,
b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;”*

Het al dan niet hoofdzakelijk vergund karakter heeft volgens deze bepaling ook betrekking op de functie van de betrokken constructie, ongeacht of het “bedrijven en hun constructies” dan wel “overige constructies” betreft.

Uit het samenlezen van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.1.1, 7° VCRO volgt onder meer dat een gebouw of gebouwencomplex ook naar functie hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevreemde functiewijziging.

3.

Artikel 3 van het besluit van 17 juli 1984 van de Vlaamse Executieve houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30 augustus 1984, bepaalt:

“Wanneer het gebruik van een vergund gebouw gewijzigd wordt wat de hoofdfunctie betreft, naar een nieuw gebruik, dan wordt deze gebruikswijziging geacht een belangrijke ruimtelijke weerslag te hebben op de onmiddellijke omgeving wanneer het gaat om een gebouw gelegen in een agrarisch gebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied en het nieuwe gebruik bestaat uit een ander dan een agrarisch gebruik. Voor deze gebruikswijzigingen dient voorafgaandelijk een vergunning bekomen te worden krachtens de in artikel 44, paragraaf 1, punt 7, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gestelde regelen.”

Sinds het besluit van 1984 is een gebruikswijziging, met name “een nieuw gebruik (dat) bestaat uit een andere dan een agrarisch gebruik”, derhalve vergunningsplichtig.

Het wordt niet betwist dat de functie van de betrokken loods gewijzigd is van agrarisch gebruik naar een vergunningsplichtig niet-agrarisch gebruik.

4.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de aanvraag een regularisatie betreft van een functiewijziging, dat een regularisatievergunning een stedenbouwkundige vergunning is die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd, dat de vergunde functie, een landbouwloods, reeds is omgezet naar opslag en dit zonder vergunning, dat het gebouw dus nog steeds is gekend als landbouwloods, dat een functiewijziging vergunningsplichtig is, maar dat voor een functiewijziging van landbouw naar opslag volgens de VCRO een vergunning, en dus ook een regularisatievergunning kan afgeleverd worden.

Uit die overweging blijkt dat de verwerende partij lijkt aan te nemen dat uit artikel 4.2.24 VCRO volgt dat, in weerwil van de voorwaarde die volgt uit het samenlezen van artikel 4.4.23 VCRO en

artikel 4.1.1, 7° VCRO (randnummer 2), zij een regularisatievergunning kan verlenen voor het verlenen van een zonevreemde functiewijziging.

Artikel 4.2.24 VCRO bepaalt:

“§1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

§2. Een aanvraag tot regularisatie bevat een afschrift van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht.

§3. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt op zich de regularisatie niet.

De sanctionering van een inbreuk sluit een regularisatie niet uit.

§4. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen de voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 4.2.19 en 4.2.20, worden verbonden. Onverminderd de gebruikelijke verplichtingen tot de organisatie van een openbaar onderzoek over een vergunningsaanvraag, geldt dat alleszins een openbaar onderzoek moet worden ingericht indien het voorwerp van de regularisatieaanvraag gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

Uit deze bepaling volgt onder meer dat een regularisatievergunning een vergunning is voor vergunningsplichtige handelingen die reeds zijn aangevat of voltooid op het ogenblik van de vergunningsaanvraag.

Uit artikel 4.2.24 VCRO kan echter niet worden afgeleid dat een regularisatievergunning kan verleend worden voor een zonevreemde functiewijziging van een loods zonder na te gaan of aan de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO, samengelezen met artikel 4.1.1, 7° VCRO is voldaan. Artikel 4.2.24 VCRO vormt geen afzonderlijke vergunningsgrond. Of het aangevraagde in aanmerking komt voor een regularisatievergunning dient beoordeeld te worden op grond van het voorwerp van het gevraagde. Het voorwerp van de betrokken aanvraag van de verzoekende partij betreft een zonevreemde functiewijziging van een loods en dient beoordeeld te worden op grond van de hiervoor vermelde bepalingen.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van David DE CUBER is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 december 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de functiewijziging van een landgebouw naar een gebouw voor opslag op een perceel gelegen te Holsbeek, Gobbelsrode 174 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 110T4.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ