

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0362 van 15 december 2015
in de zaak 1314/0342/A/4/0437

In zake:

1. de heer **Danny DE BRABANTER**
2. mevrouw **Anita VERBRAEKEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan GUNS
kantoor houdende te 1790 Affligem, Kasteelstraat 58
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 april 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 23 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk van 12 september 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een zonevreemde functiewijziging.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Opwijk, Grootveld zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 402k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 oktober 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan GUNS die verschijnt voor de verzoekende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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. FEITEN

Op 27 mei 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een regularisatie voor een zonevreemde functiewijziging van een loods”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 18 december 2008 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Zonevreemde woningen”, meer bepaald in een zone voor complex gaaf landschap (artikel 3). Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 juni 2013 tot en met 16 juli 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 13 augustus 2013 ongunstig:

“ ...

Historiek

Er werd reeds een proces-verbaal opgemaakt dd. 22/03/2013 voor het stockeren van allerlei materiaal zonder stedenbouwkundige vergunning. (ref. Opwijk: RW-01/2013)

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften (al dan niet conform met bestaand BPA, RUP en/of verkaveling)

Het ingediend project stemt niet overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Het goed is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse goedgekeurd bij KB d.d. 07/03/1977 gelegen in agrarisch gebied.

...

Het goed is gelegen binnen het RUP Zonevrije Woningen, goedgekeurd dd. 18/12/2008, meer bepaald in een zone voor complex gaaf landschap (artikel 3). Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage III van het Project - MER - besluit. Bijgevolg dient geen milieu - effectenrapport te worden opgesteld.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Volgens artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mag het vergunningverlenende bestuursorgaan 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 verkrut,
- 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.

Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen en meer bepaald volgens artikel 8:

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, voorzover 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.

De aanvraag, het regulariseren van een zonevrije functiewijziging van een loods, voldoet niet aan alle voorwaarden gesteld in artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, nl. het gebouw is niet, hoofdzakelijk vergund. Volgens de gegevens op het kadastraal uittreksel dateert het gebouw van het jaar 1978, m.a.w. na de wet op de Stedenbouw van 29 maart 1962. Volgens de beschikbare gegevens is er voor de loods geen stedenbouwkundige vergunning terug te vinden en kan ze ook niet geacht vergund te zijn, vermits ze dateert van 1978 (kadastraal uittreksel).

Aangezien er niet voldaan is aan alle voorwaarden van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt de aanvraag ongunstig geadviseerd.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk adviseert op onbekende datum ongunstig op grond van de overwegingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar met als besluit dat “het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord (is)”.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 5 september 2013 ongunstig zich aansluitend “bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen”.

De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van het departement Landbouw en Visserij adviseert op 1 juli 2013 voorwaardelijk gunstig “voor zover de voorgestelde functiewijziging voldoet aan de wettelijke context zoals gesteld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en voor zover de opgeslagen bouwmaterialen voor de loods worden gestapeld in de loods”.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk weigert op 12 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 15 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 december 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 23 januari 2014 beslist de verwerende partij op 23 januari 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Horen

...

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en weerlegt het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. De luchtfoto in het beroepsdossier is niet officieel, maar er kan moeilijk ontkend worden dat deze van voor 1977 is. Het kadastraal uittreksel toont aan dat er een bebouwing was. Deze 2 bewijzen, samen met de getuigenverklaringen, tonen de vergund geachtheid van de loods aan. De loods was vroeger ook al een stapelplaats. Of het nu voor landbouwvoertuigen of iets anders is, maakt niet veel uit. De functie als stapelplaats blijft behouden. Het is moeilijk te bepalen wat nog tot de agrarische bestemming hoort. De loods maakt deel uit van een gebouwengroep.

De toelichting van de beroepers brengt geen nieuwe relevante elementen bij ten overstaan van de stukken in het dossier.

...

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 24 december 2013 met kenmerk: RMT-RO-BB-2013-0513-PSA-01-verslag.

...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft tot doel om een zonevreemde functiewijziging van een loods te regulariseren. De loods werd opgericht als landbouwloods maar wordt sinds de aankoop op 29 juni 1998 door de huidige eigenaars gebruikt als opslagplaats voor bouwmaterialen van hun aannemingsbedrijf. Het materieel dat gestald wordt, is bijvoorbeeld een graafmachine, betonmolen, hout, ijzer, ...

De loods is ingeplant op een perceel van 41a 32ca., achteraan op het terrein, op minimum 2m van de zijdelingse perceelsgrenzen en op minimum 1m van de achterste perceelsgrens. De loods heeft een breedte van 20.10m, een diepte van 15.95m en een oppervlakte van 320.60m². Het gebouw omvat 1 bouwlaag en is afgewerkt met een licht hellend zadeldak. De kroonlijsthoogte bedraagt 2.10m en de nokhoogte bedraagt 3.55m. In de voorgevel bevinden zich een poort met een breedte van 3.40m en een hoogte van minimum 3.00m en een deur. In de linkerzijgevel bevinden zich 4 ramen, in de rechterzijgevel 4 kleinere raampjes. De achtergevel is volledig gesloten. De loods is een staalstructuur die werd ingevuld met betonblokken, het dak werd uitgevoerd met golfplaten. Intern is er 1 grote ruimte. Voor de loods is er een verharding aangebracht, die niet op het bijgevoegde plan is aangeduid.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed situeert zich ongeveer 3km ten zuiden van de kern van Opwijk, langs de gemeenteweg Grootveld in de buurt van de grens met Merchtem. Grootveld verbindt het gehucht Mansteen met het gehucht Waaienbergh, deze worden gekenmerkt door hun woonlinten in open gebied. Grootveld is gedeeltelijk gelegen in een landbouwgebied. De nabije omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen en door akkers en weilanden.

5.4 Historiek

Er werd een proces-verbaal opgemaakt op 22 maart 2013 voor het stockeren van allerlei materiaal op de weide rondom de loods. Deze materialen worden op dit moment binnen in de loods gestockeerd.

...

5.7 Beoordeling

...

b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling en is eveneens niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het goed is gelegen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevremde Woningen, goedgekeurd bij besluit van de deputatie op 18 december 2008, meer bepaald in een zone voor complex gaaf landschap, maar dit is uitsluitend van toepassing op woningen.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is de aanvraag gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.”

Het wijzigen van de bestemming van een landbouwloods naar een niet-agrarische bestemming is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van de basisrechten voor zonevremde constructies van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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

“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.”

Het gebouw bestaat en is niet verkrot, het is ook niet gelegen binnen één van de hierboven aangehaalde bestemmingsgebieden. Aan de voorwaarden vermeld in 1° a, b en d is dus voldaan.

Het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 en latere wijzigingen, tot het vaststellen van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, in uitvoering van het art. 4.4.23. stelt verder nog voorop dat de aanvraag moet palen aan een voldoende uitgeruste weg, waaraan voldaan is. Het perceel geeft uit op het Grootveld, een gemeenteweg voorzien van de nodige nutsleidingen en infrastructuur. Verder legt het besluit op dat het gebouw bouwfysisch geschikt moet zijn voor de nieuwe functie, wat hier het geval is, gezien het hiertoe al zonder ingrepen wordt aangewend. Daarnaast wordt nog opgelegd dat het gebouw tot een gebouwengroep moet behoren.

Het perceel met loods maakt deel uit van een groepje woningen (meer dan 3) die bij elkaar gelegen zijn. De loods is dus geen geïsoleerd gebouw.

d) De aanvraag voldoet aan een heel aantal voorwaarden voor de toepassing van de afwijkingsbepalingen, maar niet aan de basisvereiste inzake het hoofdzakelijk vergund karakter, zoals bepaald in art. 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De definitie in artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening stelt immers:

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

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsuitvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft.*

Volgens de gegevens van de gemeente is er geen stedenbouwkundige vergunning terug te vinden. Ofwel gaat het om een niet-vergunde constructie ofwel kan men zich beroepen op het vermoeden van vergunning. Volgens artikel 4.2.14. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bestaan er 2 vermoedens van vergunning:

...

De toepassing van het vermoeden van vergunning is dus afhankelijk van de datum waarop het gebouw of de constructie werd opgericht. De bewijslast hiervoor ligt bij diegene die zich op het vermoeden van vergunning wenst te beroepen. Volgens de aanvrager zou de loods ten laatste opgericht zijn in 1976, dus na de stedenbouwwet van 22 april 1962 en voor de inwerkingtreding van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse op 7 maart 1977. Bij het beroepsschrift worden enkele bijlagen gevoegd, waaronder:

- 4 ondertekende getuigenverklaringen waarin vermeld wordt dat de loods zou zijn opgericht in 1975 of in 1976;*
- een niet gedateerde luchtfoto, waarop de loods te zien is. Volgens de aanvrager dateert deze luchtfoto van voor 30 april 1977;*
- een uittreksel van de kadastrale legger van 1978 waarop vermeld staat dat het betreffende perceel bebouwd is.*

De voorgelegde bewijsstukken zijn geen van allen overtuigend. Getuigenverklaringen worden niet aanvaard en enkel gedateerde luchtfoto's van het Nationaal Geografisch Instituut komen in aanmerking als geldig bewijs. Het uittreksel van de kadastrale legger kan gelden als ondersteunend maar niet als enig bewijsmiddel. Het zegt enkel dat het perceel reeds in 1978 bebouwd was met "een gebouw" maar niet dat het om de betreffende loods gaat. De aanvrager heeft niet op overtuigende wijze bewezen dat de constructie werd opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan, zodoende kan geen vermoeden van vergundheid vastgesteld worden.

Naast de constructie dient eveneens de functie hoofdzakelijk vergund te zijn. De aanvraag betreft een regularisatie wat betekent dat de loods op heden ook al gebruikt wordt voor het stapelen van bouw materiaal. Gezien deze functie al uitgeoefend wordt zonder vergunning is het gebouw niet vergund qua functie en is het dan ook niet hoofdzakelijk vergund. 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 overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied;*
- het gebouw kan niet als hoofdzakelijk vergund worden beschouwd voor wat de functie en de constructie betreft en komt bijgevolg niet in aanmerking voor de toepassing van enige afwijkingsbepaling inzake functiewijzigingen.*

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunten van de partijen

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan “van artikel 4.2.14, § 2 VCRO betreffende het vermoeden van vergunning van 'de functie' en de regelgeving over de zonevreemde functiewijzigingen in de beslissing van de deputatie van 23 januari 2014”.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

De deputatie verwijst in haar besluit van 23 januari 2014 verkeerdelijk naar art. 4.1.1., 7°, a) over de definitie van 'hoofdzakelijk vergund'. Die loods betreft geen bedrijf, maar is gewoon een constructie. Derhalve diende verwezen te worden naar art. 4.1.1., 7°, b).

Gezien 'vergund geacht' in deze definitie alleen maar kan slaan op gebouwen opgericht van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan via het vermoeden van vergunning, heeft de decreetgever in de formulering "of vergund geacht, ook wat de functie betreft" bepaald dat ook de functie van het gebouw van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan als vergund geacht moet beschouwd worden.

Vooreerst wijzen verzoekers er op dat de deputatie niet blijkt te weten dat de vergunningsplicht voor bestemmingswijzigingen pas door het besluit van 17 juli 1984 in de stedenbouwwetgeving geïntroduceerd werd, dus lang na de oprichting van onderhavige loods. Van retroactiviteit kan er geen sprake zijn. Het gebruik van die loods door de oprichter in 1975-1976 moet hoe dan ook als vergund geacht beschouwd worden, gezien het gebruik van een gebouw inherent met de vergunning van het gebouw verbonden was en een bestemmingswijziging toen nog niet vergunningsplichtig was. Ten onrechte wordt door de deputatie de analogie ingeroepen met het gestelde in uw arrest nr. A/2013/0470 van 13 augustus 2013. Het betreft hier immers niet het hoofdzakelijk vergund zijn op het ogenblik van de aanvraag.

Derhalve moet er logischerwijze aanvaard worden dat de 'vergund geachte loods' opgericht vóór de inwerkingtreding van het gewestplan ook 'inherent qua functie als vergund geacht dient beschouwd te worden'.

1. Besluit over het standpunt van de deputatie over de functiewijziging

De deputatie eist ten onrechte dat ook de functie van het gebouw bij de oprichting vóór de inwerkingtreding van het gewestplan vergund moest zijn, gezien toen de vergunningsplicht voor een gebruikswijziging nog niet bestond. Het gebruik dient dan ook inherent met de oprichting van het gebouw als 'vergund geacht' beschouwd te worden. Gezien zowel de oprichting van het gebouw als de functie 'als vergund geacht' moeten aanvaard worden, was er voor de deputatie geen legaliteitsbeletsel om het vermoeden van vergunning te aanvaarden, zowel voor het gebouw als de hoofdfunctie.

2. Het alleenlijk veranderen van stapelinhoud in die loods is geen hoofdfunctiewijziging

Verzoekers willen thans aantonen dat het alleenlijk veranderen van stapelinhoud in die loods geen hoofdfunctiewijziging is. Alhoewel verzoekers in hun beroepschrift gevraagd

hebben daarover een uitspraak te willen doen, heeft de deputatie hierop geen antwoord gegeven.

Vooreerst kan er op gewezen worden dat toen verzoekers deze loods kochten op 29 juni 1998 er nog geen sprake was van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening op welke basis er in het BVR van 14 april 2000 een nieuwe lijst kwam van vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Overeenkomstig art.3 van het toen vigerende BVR van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen kan er redelijkerwijze voorgehouden worden dat er in 1998 ook geen vergunningsplichtige gebruikswijziging plaats vond toen die loods een andere loodsfunctie kreeg. Onder die regelgeving was daartoe vereist dat "het gebruik van een vergund gebouw gewijzigd wordt wat de hoofdfunctie betreft, naar een nieuw gebruik", hetgeen hier niet het geval was. Volgens het Verslag aan de Vlaamse Executieve, dat bij dit besluit hoorde, (B.S. 30 augustus 1984) lezen wij:

"2. Hoofdfunctie van het gebouw.

De gebruikswijziging wordt vergunningsplichtig wanneer hierdoor de hoofdfunctie van het gebouw verandert. De hoofdfunctie van een gebouw kan worden afgeleid uit de aard van het gebouw; de functie waarvoor het werd ontworpen of aldus werd ingericht"

Welnu, volgens verzoekers werd in 1998 de hoofdfunctie van dat gebouw niet gewijzigd. In de weigeringbeslissing van de deputatie (zie bijlage nr.9) lezen wij over de aard en de inrichting van het gebouw:

"Het materieel dat gestald wordt, is bijvoorbeeld een graafmachine, betonmolen, hout, ijzer,..."

De loods heeft een breedte van 20.10m, een diepte van 15.95m en een oppervlakte van 320.60m². Het gebouw omvat 1 bouwlaag en is afgewerkt met een licht hellend zadeldak. De kroonlijsthoogte bedraagt 2.1 Om en de nokhoogte bedraagt 3.55m. In de voorgevel bevinden zich een poort met een breedte van 3.40m en een hoogte van minimum 3.00m en een deur. In de linkerzijgevel bevinden zich 4 ramen, in de rechterzijgevel 4 kleinere raampjes. De achtergevel is volledig gesloten. De loods is een staalstructuur die werd ingevuld met betonblokken, het dak werd uitgevoerd met golfplaten. Intern is er 1 grote ruimte".

Het betrof hier dus geen traditionele landbouwschuur met zolder en binnenafdelingen, maar een ordinaire open stapel- en bergplaats voor rollend en vast materiaal.

Na aankoop van deze loods werd er gewoon niets veranderd aan het gebouw, de aard, noch aan de inrichting van deze loods. Het gebruik van dat gebouw is en blijft een stockeer- en stapelplaats. In die loods gebeurt er geen productie, noch wordt er handel in gedreven. Alleen de stapelinhoud veranderde. Redelijkerwijze moet er dan ook aanvaard worden dat er in casu in 1998 geen hoofdfunctiewijziging gebeurde. De toenmalige functiewijziging mag niet beoordeeld worden overeenkomstig het huidige vigerende besluit van 28 november 2003.

Zelfs indien dit door uw Raad niet kan aanvaard worden, moet wel aangenomen worden dat gelet op het vergund geacht zijn van het gebouw en de functie van voor de

inwerkingtreding van het gewestplan, de deputatie ten onrechte gesteld heeft dat een regularisatie van de voorgestelde functiewijziging niet mogelijk was omwille van het toen niet vergund geacht gebruik. Ten onrechte wordt door de deputatie de analogie ingeroepen met het gestelde in uw arrest nr. A/2013/0470 van 13 augustus 2013, gezien dit het heeft over de regularisatiemogelijkheid op het ogenblik van een aanvraag en niet over het vermoeden van vergund geacht te zijn voor de inwerkingtreding van het gewestplan.

Een interpretatie waarbij gesteld wordt dat alle hoevegebouwen n.a.v. de agrarische beroepsbeëindiging of leegstand voor elk nieuw gebruik door niet-landbouwers een hoofdfunctiewijziging uitmaken kan in de praktijk noch in de parlementaire voorbereiding teruggevonden worden.

In analogie kan er op gewezen worden dat bij de vergunningen of de eigendomsoverdracht voor al die zonevreemde woningen, die vroeger landbouwbedrijven waren, er voor de schuren, stallen en andere constructies, die bergplaatsen worden als woningbijgebouwen, er nooit een aparte vergunning vereist wordt voor de loutere functiewijziging, gezien de hoofdfunctie, het gebruik hetzelfde blijft, nl. bergplaatsen. Wij roepen dan ook deze analogie in om aan te tonen dat er in ons geval in 1998 geen vergunningsplichtige functiewijziging plaats vond. Een andere visie zou betekenen dat het stallen van een auto in een vroegere tractorstelplaats van een hoeve of het plaatsen van tuingerief in een schuurtje een vergunningsplichtige hoofdfunctiewijziging is!!

De deputatie houdt er derhalve een onrechtmatige interpretatie op na over onderhavige functiewijziging in 1998, die volgens verzoekers als niet wijziging van de hoofdfunctie niet vergunningsplichtig was. Verzoekers zijn ingegaan op de vraag van de gemeente om een regularisatieaanvraag in te dienen, maar stelden achteraf vast dat dit overbodig was.
...

De verwerende partij repliceert:

“ ...
Verzoekende partij kan niet worden bijgetreden wanneer zij stelt dat niet artikel 4.1.1., 7°, a) VCRO maar wel artikel 4.1.1., 7°, b) VCRO van toepassing is op onderhavige vergunningsaanvraag.

...
Artikel 4.1.1., 7°, a) VCRO, is immers van toepassing op bedrijven en hun constructies. Dat het in casu dus slechts gaat om een constructie, zoals verzoekende partij voorhoudt, verhindert niet dat art. 4.1.1., 7°, a) VCRO van toepassing is. De constructie staat immers i.f.v. het aannemingsbedrijf van verzoekers. De loods wordt immers gebruikt als opslagplaats voor bouwmaterialen zoals bijvoorbeeld een graafmachine, betonmolen, hout, ijzer, ...

De loods is dan ook onmiskenbaar te beschouwen als een constructie i.f.v. het aannemingsbedrijf. Artikel 4.1.1., 7°, a) VCRO is van toepassing.

Dat er in 1998 geen vergunningsplichtige functiewijziging werd doorgevoerd, kan evenmin worden bijgetreden. Voorheen stond de loods immers i.f.v. agrarische activiteiten. Verzoekende partij kan dan wel voorhouden dat in 1998 enkel de stapelinhoud veranderde, hierdoor wijzigde wel degelijk de hoofdfunctie van de loods. Daar waar de loods voorheen in functie stond van agrarische activiteiten, wordt zij nu immers gebruikt in het kader van een aannemingsbedrijf. De loods staat m.a.w. niet langer i.f.v. een

agrarische of para-agrarische activiteit. Dergelijke functiewijziging is wel degelijk vergunningsplichtig.

De bestreden beslissing schendt de aangevoerde bepaling niet.

...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

Verzoekende partij kan dit standpunt niet volgen. De Codex definieert in art 1.1.2.,5° ‘functie’ “het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan”. Welnu het feitelijk gebruik van die loods is nog altijd het bergen en stapelen van materialen. Die loods is geen werkplaats en geen bedrijf geworden. De decreetgever heeft bij het definiëren van ‘het feitelijk gebruik’ geen onderscheid gemaakt of dat gebruik nu gebeurt door of in functie van een particulier, een landbouwer of een bedrijfsleider.

Het ‘in functie staan van’ is een criterium dat de deputatie ten onrechte aan de decretale definitie van de ‘functie-feitelijk gebruik’ wil toevoegen, hetgeen niet geoorloofd is. Ex absurdo zou dit bijvoorbeeld betekenen dat mutatis mutandis het stapelen en bergen van andere materialen dan landbouwproducten en –materiaal in een loods bij een aan de landbouw onttrokken eerdere hoeveewoning in de landbouwzone vergunningsplichtig is omwille van de hoofdfunctiewijziging!!! Dit is nonsens. Het feitelijk gebruik(functie) blijft immers stapelen en bergen.

Gezien zowel de oprichting van het gebouw als de functie ‘als vergund geacht’ moeten aanvaard worden, was er voor de deputatie geen legaliteitsbeletsel om het vermoeden van vergunning te aanvaarden, zowel voor het gebouw als de hoofdfunctie.

Derhalve moet er logischerwijze aanvaard worden dat de ‘vergund geachte loods’ opgericht vóór de inwerkingtreding van het gewestplan ook ‘inherent qua functie als vergund geacht dient beschouwd te worden’.

In ondergeschikte orde betekent dit, indien niet kan aanvaard worden dat er in casu geen vergunningsplichtige functiewijziging plaats vond, dat er wel degelijk een decretale basis aanwezig was om de z gezegde functiewijziging die in 1998 zou gebeurd zijn te kunnen regulariseren gezien de bestaande loods als gebouw zowel als qua functie als vergund geacht dient aanvaard te worden.

Het standpunt van de deputatie aangaande het legaliteitsbezwaar dient dan ook verworpen te worden. In hoofde van verzoekende partij blijft derhalve gesteld dat de deputatie in haar besluit van 23 januari 2014 artikel 4.2.14, § 2 VCRO, betreffende het vermoeden van vergunning van ‘de functie’ en de regelgeving over de zonevreemde functiewijzigingen geschonden heeft.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel betwisten de verzoekende partijen dat de loods die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag niet kan beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund voor wat betreft de functie ervan.

2.

Artikel 4.2.14 VCRO luidt als volgt:

"§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum door deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken".

Uit deze bepaling volgt dat indien een eigenaar van een bestaande constructie bewijzen kan bijbrengen om aan te tonen dat een constructie werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is, de constructie geacht wordt te zijn vergund.

Dit bewijs kan worden tegengesproken door een geldig tegenbewijs, met name een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of het plaatsen van de constructie.

Het voorgaande belet niet dat de verwerende partij de bewijzen die een aanvrager bijbrengt, kan en moet beoordelen op hun bewijswaarde. De verwerende partij kan met andere woorden beoordelen of de aanvrager op overtuigende wijze heeft bewezen dat zijn bestaande constructie werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is.

3.

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de bepalingen betreffende het vermoeden van vergunning onder meer toegelicht wat volgt (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 111*):

"Ten overvloede : samenlezing met het leerstuk van de functiewijzigingen

360. De vermoedens van vergunning zijn door het Verslag bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, door de Raad van State en door het Hof van Cassatie "aangevuld" met een bijkomend "vermoeden" : een gebruikswijziging die vóór 9 september 1984 tot stand is gekomen, moet buiten beschouwing worden gelaten bij de vraag of een

constructie beschouwd kan worden als een vergunde constructie. Ook die oude functiewijzigingen worden aldus als het ware geacht vergund te zijn. (Vóór 9 september 1984 gold voor functiewijzigingen geen vergunningsplicht ; cfr. artikel 192bis DRO.)

361. Latere functiewijzigingen moeten gedekt zijn door een vergunning, verleend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen of het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dat geldt óók als zij betrekking hebben op een constructie die overeenkomstig voorliggende ontwerpbepalingen gedekt is door een vermoeden van vergunning. Een persoon die een woning, gebouwd in 1963, volledig wil herbestemmen tot een boekhoudkantoor, zal ingevolge artikel 2 van het uitvoeringsbesluit van 14 april 2000 aldus een stedenbouwkundige vergunning nodig hebben.”

Uit de aangehaalde passus van de memorie van toelichting blijkt dat de bepalingen betreffende het vermoeden van vergunning dienen samengelezen te worden met de bepalingen betreffende de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Een geacht vergunde “constructie” op grond van artikel 4.2.14, §1 VCRO impliceert derhalve niet dat ook de “functie” van de constructie als geacht vergund kan worden beschouwd.

4.

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 gebouwcomplex 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-bouwvolume 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.

5.

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.

6.

In de bestreden beslissing wordt bij de beschrijving van de aanvraag onder meer overwogen:

“ ...

De aanvraag heeft tot doel om een zonevreemde functiewijziging van een loods te regulariseren. De loods werd opgericht als landbouwloods maar wordt sinds de aankoop op 29 juni 1998 door de huidige eigenaars gebruikt als opslagplaats voor bouwmaterialen van hun aannemingsbedrijf. Het materieel dat gestald wordt, is bijvoorbeeld een graafmachine, betonmolen, hout, ijzer, ...

...”

Er kan niet ernstig worden betwist dat een opslagplaats, initieel opgericht als landbouwloods, maar waarvan het nieuwe gebruik sinds 1998 is gewijzigd naar het stallen van bouw materieel voor een “aannemingsbedrijf” niet “een ander dan een agrarisch gebruik” is.

7.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat naast de constructie tevens de functie hoofdzakelijk vergund dient te zijn en dat de aanvraag een regularisatie betreft hetgeen betekent dat de loods op heden ook al gebruikt wordt voor het stapelen van bouw materiaal, om vervolgens tot de conclusie te komen dat de gevraagde functie thans reeds wordt uitgeoefend zonder vergunning waardoor het gebouw niet hoofdzakelijk vergund is naar functie.

Rekening houdend met de bespreking onder de vorige randnummers en artikel 4.4.23 VCRO dat bepaald dat het gebouw of het gebouwencomplex op het ogenblik van de aanvraag hoofdzakelijk vergund moet zijn, is de hiervoor vermelde conclusie van de verwerende partij terecht.

8.

Het tweede middel is ongegrond.

B. Eerste middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van “de regelgeving inzake de toepassing van artikel 4.2.14, § 2 VCRO”.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

2-Rechtens toegelaten bewijsmiddelen

Verzoekers toonden met meerdere bewijzen aan dat die loods opgericht was vóór 30 april 1977, inwerkingtreding van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse:

-4 getuigenverklaringen van omwonenden dd. 2 oktober 2013, die dit onder ede willen bevestigen (zie bijlage nr.2) en die de oprichting situeren in 1975-1976.

-luchtfoto, waarop de loods te zien is (zie bijlage nr.3) Deze luchtfoto bevindt zich op de gemeente en zou tot de voorbereidende documenten van het gewestplan behoren.

– uittreksel uit de kadastrale legger van de gemeente dd. 1.1.1997. Administratie van het kadaster (zie bijlage nr.4). Hieruit moet voor vaststaand aanvaard worden dat voor het jaar

1978 het kadastraal inkomen (KI) reeds werd berekend, want de eerste aanslag betrof het jaar 1978. Op dat document staat bij de 'Opmerking' vermeld dat de bijwerking van kadastrale bescheiden te vroegste wordt uitgevoerd in de loop van het jaar volgend op de datum van de wijziging. In casu betekent dit dat de oprichting van de loods (de wijziging van weiland naar landgebouw) zeker gebeurd moet zijn vóór 1978. Het KI volgend (berekend) op de wijzigingen of opnames op het kadaster wordt altijd gedateerd op datum van 1 januari van het volgend jaar. Op 1 januari 1978 was die loods derhalve reeds bekend op een uittreksel van het kadaster als een te belasten onroerend goed. Dit betekent in casu dat niet alleen de eerst aanslag van het KI, maar ook de ingebruikname van het gebouw en de beëindiging van de opbouw zich zeker situeerden vóór 1 januari 1978. Volgens de aanslag-gebruiken van het kadaster kan een oprichting van de loods na 30 april 1977 en vóór 1 januari 1978 nooit tot een aanslag van 1 januari 1978 geleid hebben.

...

4-Onrechtmatige verwerping van de bewijsmiddelen door de deputatie

...

Er wordt niet betwist dat het aan verzoekers toekwam om bewijzen voor te leggen, waaraan werd voldaan, maar het komt aan de overheid (in casu de deputatie) als een goed bestuurder toe om bij betwistingen of bij beslissingen daaromtrent een grondig tegenonderzoek te doen en tegenbewijzen voor te leggen indien de voorgelegde bewijzen niet konden aanvaard worden. Bovendien heeft de VCRO in art.5.1.3.§2 inzake de opmaak van de vergunningenregisters aan de gemeente over het onderzoek van de geldige bewijzen voor het vermoeden van vergund geacht zijn een actieve onderzoeksplicht gelegd: " Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht". Van de actieve onderzoeksplicht naar de bewijzen bij het college en de deputatie(in beroep) is hier helemaal geen sprake geweest.

In de beslissing van de deputatie van 23 januari 2014 concludeert de deputatie dat: "De voorgelegde bewijsstukken zijn geen van allen overtuigend", zonder weerlegging van de aangebrachte bewijzen :

...

De deputatie maakt hier een onrechtmatige toepassing van artikel 4.2.14.§2 van de VCRO.

Art. 4.2.14.§2 voorziet in de mogelijkheid om de oprichtingsdatum aan te tonen door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel. De deputatie verenigt ten onrechte deze mogelijkheden:

...

4 - Besluiten over het standpunt van de deputatie over de bewijsmiddelen

De deputatie, die in beroep dezelfde actieve onderzoeksplicht heeft als het college in eerste aanleg, kon geen rechtmatige aanvaardbare tegenbewijzen leveren en deed trouwens niet het minste tegenonderzoek, waar hun administratie soms voor de grootste futiliteiten voor beroepen plaatsonderzoeken doet en contact opneemt met de gemeentediensten, quod non.

De verwerping van de bewijsmiddelen als niet overtuigend is zowel inhoudelijk als formeel onrechtmatig met miskennis van het bepaalde in art. 4.2.14 § 2 van de VCRO.

..."

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Het middel dient vooreerst onontvankelijk te worden verklaard voor zover de kritiek gericht is tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen. Overeenkomstig artikel 4.8.2. VCRO is uw Raad immers enkel bevoegd om uitspraak te doen over vergunningsbeslissingen in laatste aanleg:

...

Wat betreft de kritiek die is gericht tegen het bestreden besluit zelf, wijst verwerende partij er op dat de aangevoerde bewijsmiddelen voor zover ze aanvaardbaar zijn, niet afdoende aantonen dat de betrokken loods reeds bestond op het ogenblik van de inwerkingtreding van het gewestplan, doch enkel aantonen dat het perceel bebouwd was. Er wordt niet aangetoond dat er toen reeds sprake was van de huidige loods die vandaag als hoofdzakelijk vergund zou moeten worden beschouwd.

De deputatie heeft dan ook terecht geoordeeld dat de betrokken loods niet als vergund kan worden beschouwd.

De bestreden beslissing schendt de aangevoerde bepaling niet.

...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

Verzoekende partij antwoordt hier op dat er in haar verzoekschrift geen sprake is van een vraag tot vernietiging van het besluit van het college van burgemeester en schepenen en dat het nogal evident is dat er kritiek kan gegeven worden op het besluit van het college, gezien de deputatie in beroep dient te onderzoeken of de beslissing van het college al dan niet gegrond is. Dit argument van verwerende partij dient dan ook verworpen te worden.

*Verwerende partij stelt **verder over het eerste** middel:*

...

*Verzoekende partij kan hier slechts op antwoorden dat de deputatie opnieuw **laconiek** stelt dat “de aangevoerde bewijsmiddelen voor zover ze aanvaardbaar zijn, niet afdoende aantonen dat de betrokken loods reeds bestond op het ogenblik van de inwerkingtreding van het gewestplan, doch enkel aantonen dat het perceel bebouwd was.” Opnieuw krijgt verzoekende partij geen antwoord of enige weerlegging van haar aangevoerde bewijsmiddelen en feitelijke gegevens die het vermoeden van vergund zijn bevestigen. De deputatie geeft door haar formulering wel de indruk dat de bewijsmiddelen gedeeltelijk aanvaardbaar zijn. Minimaal had de deputatie kunnen zeggen wat er van de bewijsmiddelen wel aanvaardbaar was en wat niet. Ook wordt niet bepaald wat er niet afdoende of niet overtuigend was om aanvaardbaar te zijn. Een onderzoek naar de gegrondheid van de bewijsmiddelen is derhalve nog altijd niet gebeurd.*

De lukrake insinuatie van de deputatie dat het blijkbaar om twee verschillende loodsen gaat: “Er wordt niet aangetoond dat er toen reeds sprake was van de huidige loods...” kan verzoekende partij niet aanvaarden. Uit geen enkel gegeven van het dossier kan immers blijken dat er in 1975-1976 een ander gebouw zou opgericht zijn dan het nu nog bestaande!

Verzoekende partij herneemt dan ook haar omstandige motivering uit het verzoekschrift waaruit komt vast te staan dat het decretaal voorziene ‘enig rechtens toegestaan bewijs van vermoeden van vergund zijn’ wel degelijk geleverd werd door de aanvragers van de

vergunning. Op de ingeroepen tegenbewijslast die aan de deputatie toekwam, werd niet gereageerd.

Ook dit argument van de verwerende partij dient dan ook als ongegrond verworpen te worden. Die loods dient derhalve als vergund geacht beschouwd te worden.

...

Beoordeling door de Raad

In de bestreden beslissing onderzoekt de verwerende partij, na de vaststelling dat het wijzigen van de bestemming van een landbouwloods naar een niet-agrarische bestemming in strijd is met de planologische bestemming van het agrarisch gebied, of is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO.

Bij de bespreking van het tweede middel is vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet ten onrechte tot de voormelde vaststelling besluit. De verzoekende partij lijkt ook niet te betwisten dat de aanvraag slechts kan vergund worden in de mate dat is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO.

De kritiek in het tweede middel heeft betrekking op het hoofdzakelijk vergund zijn van de functie van de loods en derhalve op de vaststelling in de bestreden beslissing dat niet voldaan is aan de voorwaarde van artikel 4.4.23, eerste lid, 1°, c) VCRO – samengelezen met artikel 4.1.1, 7° VCRO – , dat bepaald dat het gebouw of het gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund moet zijn. Bij de bespreking van het tweede middel is vastgesteld dat de kritiek van de verzoekende partij ongegrond is.

De vaststelling dat de functie van de betrokken loods niet hoofdzakelijk vergund is, volstaat om de aanvraag te weigeren. Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt immers dat moet voldaan worden aan de voorwaarden van die bepaling om een stedenbouwkundige vergunning op grond van die bepaling te verlenen.

De kritiek van de verzoekende partij in het eerste middel heeft, in het licht van het voorgaande, betrekking op een overtollig motief. Het eventueel gegrond bevinden van dit middel kan niet leiden tot de nietigverklaring van het bestreden besluit.

Het eerste middel is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

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