

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0247 van 24 november 2015  
in de zaak 1314/0332/A/4/0275

*In zake:* de bvba **TRUESPIN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michiel VAN EECKHOUTTE  
kantoor houdende te 8800 Roeselare, Zuidstraat 6  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **ETABLISSEMENTEN JOSEPH SOUBRY**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Steve RONSE  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 januari 2014, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 5 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare van 27 mei 2013 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een bestemmingswijziging van een loods.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8800 Roeselare, Trakelweg 78 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0651M.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De behandeling van de vordering tot vernietiging, die oorspronkelijk aan de eerste kamer was toegewezen, wordt op 11 september 2015 toegewezen aan de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 6 oktober 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laura DE KOSTER die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Isabelle VERHELLE die verschijnt voor de tussenkomende partij, 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 VCRO 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**

1.

De nv ETABLISSEMENTEN JOSEPH SOUBRY verzoekt met een aangetekende brief van 26 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

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

2.

De tussenkomende partij werd met een aangetekende brief van de griffie van de Raad van 23 april 2014 uitgenodigd om het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van voormelde brief, te betalen.

De tussenkomende partij heeft het verschuldigde rolrecht op 15 mei 2014 en derhalve laattijdig betaald.

Met een mailbericht van 31 augustus 2015 werd aan de tussenkomende partij meegedeeld dat de betaling van het rolrecht deel zou uitmaken van het debat op de openbare zitting van 6 oktober 2015.

Op de zitting verklaart de tussenkomende partij dat de drukke agenda van de afdeling boekhouding van het advocatenkantoor de oorzaak is van de laattijdige betaling, hetgeen niet kan beschouwd worden als een reden van overmacht of onoverwinnelijke dwaling.

Artikel 4.8.21, §2, tweede lid VCRO bepaalt dat indien het bedrag niet tijdig betaald is, het verzoek tot tussenkomst niet-ontvankelijk wordt verklaard.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Op 14 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een bestemmingswijziging. De aanpassing van de bestemming van de loods te Trakelweg 78, 8800 Roeselare”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, gelegen in gebied voor milieubelastende industrie.

Het algemeen plan van aanleg Roeselare (hierna : APA Roeselare), goedgekeurd op 29 april 1991, situeert het perceel in een zone bedrijfsgebieden met milieuvriendelijk karakter.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beoordeelt de aanvraag in zijn verslag van 23 mei 2013 als volgt:

“ ...

##### 3. – MOTIVERING GSA

...

##### Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

...

##### **Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

*De hiervoor vermelde bepalingen van het APA zijn van toepassing. Dit dateert van na de vaststelling van het Gewestplan "Roeselare-Tielt" (KB 17.12.1979), zodat de afweging gebeurt op basis van het voor het goed meer gedetailleerde gemeentelijk plan van aanleg.*

##### **Overeenstemming met dit plan**

*Principieel is het voorwerp van de aanvraag, vanuit louter planologisch oogpunt, niet in overeenstemming met de vastgelegde ordening. De ruimtelijke en stedenbouwkundige toetsing blijkt uit de hierna volgende rubrieken.*

...

##### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

*De aanvraag heeft betrekking tot een bestaand bedrijfsgebouw gelegen langs de Trakelweg en bijgevolg Kanaal Roeselare — Leie. In het gebouw werd een productieruimte ingericht voor houten skateramps met demo — ruimte.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk bedrijfsgebouwen gelegen in desbetreffend bedrijfengebied.*

*De aanvraag omvat het regulariseren van de bestemmingswijziging van de loods. Daarbij was er een evolutie van productieruimte met demo - ruimte tot een recreatieve functie met bijhorende shop en horecavoorziening.*

##### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*De bestemmingswijziging tot skatehal met horeca en shop is in overeenstemming met de voorschriften van het APA. Er kunnen complementaire dienstverlenende bedrijven en accommodaties toegelaten worden waaronder sportvoorzieningen. Ondanks dat deze inrichting niet complementair is aan de bestaande bedrijven kan deze als zonevreemde invulling aanvaard worden. Deze herbestemming heeft geen enkel milieuhinderend karakter.*

*De bestaande toestand van de gebouwen wordt behouden waarbij de herinrichting louter functioneel is. De herbestemming impliceert echter wel een toename van publiek waarbij voldaan moet worden aan het gemeentelijk reglement op parkeerplaatsen. Er wordt beoordeeld op de tijdelijke aard van de invulling in een industrieel gebouw voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen. De vereiste 20 parkeerplaatsen kunnen voorzien worden op eigen terrein.*

*Gezien de ligging in industriegebied zal er ten gevolge van toename bezoekers en eventueel toename geluidshinder (voor zover dit bij deze activiteit aanwezig kan zijn) geen hinder zijn voor de aanpalenden.*

### **Beschikkend gedeelte**

*Vanuit planologisch oogpunt is deze aanvraag in overeenstemming met de plaatselijke ruimtelijke ordening. Gelet het feit dat de aanvraag volledig kadert binnen de omgeving en geen afbreuk doet aan de basisvisie die aan de grondslag ligt van het plan, kan geoordeeld worden dat deze aanvraag volledig kadert binnen de principes van een goede ruimtelijke ordening.*

*Overwegende bovenstaande motivering, overwegende het resultaat van het openbaar onderzoek en de evaluatie ervan kan gesteld worden dat het project ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is.*

### **Algemene conclusie**

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

### **Voorstel Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar**

*1/ Gunstig mits volgende voorwaarden:*

- mits het naleven van de opgelegde voorwaarden, zoals gesteld in het advies van de stedelijke dienst wegen en verkeer.*
  - mits het opmaken van een detailplan met betrekking tot invulling van de vereiste 20 parkeerplaatsen overeenkomstig het parkeerreglement. [min afmetingen 2.25 x 4.5M en 7m vrije strook achter de parkeerplaatsen] Te bezorgen bij de dienst stedenbouw.*
- ...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare verleent op 27 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college oordeelt eensluidend met het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 11 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 november 2013 om dit beroep gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 november 2013 beslist de verwerende partij op 5 december 2013 om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie sluit zich aan bij het verslag van de PSA en motiveert haar standpunt als volgt :*

#### **4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*Voorliggende aanvraag strekt tot het regulariseren van een uitgevoerde functiewijziging van bedrijfsloods naar recreatief skatepark.*

*De aanvraag gebeurt door het houtverwerkend bedrijf Truespin dat voorheen louter productieactiviteiten uitoefende maar thans tevens een skatepark exploiteert.*

*De plaats van aanvraag betreffen 3 aaneengeschakelde loodsen (samen ca. 66m breed x 47m diep - 3.100m<sup>2</sup>) die onderdeel zijn van het grootschalige industriële bedrijvencomplex in het Roeselaarse havengebied, meer bepaald het gebied tussen het kanaal Roeselare-Leie en de spoorweg Brugge-Kortrijk. De omgeving kenmerkt zich door een hoge densiteit van industriële functies. De loodsen -die ruimtelijk aansluiten bij andere bedrijfsloodsen- zijn opgetrokken uit één bouwlaag onder licht hellende daken (kroonlijsthoogte: 7,23m; nokhoogte: 10,17m). De loodsen werden ingeplant op ca. 12,5m van de Trakelweg. De tussenliggende verharde ruimte wordt gebruikt als parking. Aansluitend bij de loodsen en de parking bevindt zich eveneens nog een gebouw (bureau op gelijkvloers; woongelegenheden op verdieping) en met 2 bouwlagen onder een plat dak.*

*Aanvrager verklaart dat de loodsen voorheen gebruikt werden als productieruimte voor houten skateramps alsook als demo-ruimte voor dergelijke toestellen. De uitbating van demo-ruimte evolueerde evenwel in een volwaardige commerciële-recreatieve activiteit.*

*Relevante historiek: op 30/11/2012 werd namens de firma nv Etabl. Joseph Soubry een klacht ingediend bij de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur die aanvrager er mondeling op wees er mondeling dat een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Navraag bij de gemeente leert dat er evenwel geen PV werd opgemaakt.*

*Het ontwerp voorziet in de regularisatie van de gerealiseerde bestemmingswijziging van een deel (2/3 van de oppervlakte) van het gebouw naar skatehal (binnen het bestaande volume van het gebouw en zonder structurele verbouwing. De rest van de loodsen blijft behouden als atelier/productie van modules).*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend.*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Er kan opgemerkt worden dat de aanvraag niet geheel strookt met het **dossiersamenstellingsbesluit** (BVR 28/5/2004) gezien de bouwplannen geen melding*

van alle gerealiseerde werken (cf. art. 16 3° e) 6)), in casu de bestaande horeca-activiteiten, de aanwezige handelszaak, eventuele sanitaire voorzieningen, e.d. Vooraleer een vergunning kan overwogen worden is een correcte toepassing van het dossiersamenstellingsbesluit dan ook noodzakelijk. Door de ontbrekende informatie laat het dossier vandaag niet toe een voldoende beeld te vormen van de aanvraag. De aanvraag geeft dan ook de bestaande toestand onvoldoende weer. Aangezien de vergunningverlenende overheid geen beeld heeft van de volledige situatie, kan zij ook niet volledig met kennis van zaken oordelen.

De aanvraag is gelegen **binnen de afbakeningslijn** van het regionaalstedelijk gebied Roeselare (BVR 21/11/2008), zonder dat evenwel een specifiek RUP voor dit gebied werd opgemaakt.

Volgens het **gewestplan** Roeselare-Tielt (KB 17-12-1979) is de aanvraag gelegen in 'milieubelastende industrie'.

Gezien het **APA Roeselare** (BVR 29-04-1991) dateert van na de vaststelling van het gewestplan dient de aanvraag hieraan getoetst te worden. Volgens het APA Roeselare ligt het terrein in een zone **"bedrijfsgebieden met milieuvriendelijk karakter"** (artikel 1.10), waarvoor volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn:

"Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van bedrijventerreinen in de meest ruime zin, voor zover ze niet milieubelastend zijn.

(...)

In deze zones kan eveneens huisvesting in verband met de bewakingsfunctie of bedrijfsvoering worden voorzien. Het betreft dus gebieden voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven, gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen, gebieden voor opslagplaatsen van goederen en gebruikte voertuigen, voor zover het geen afbraakterrein is.

**Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven en accommodaties ten behoeve van voornoemde bedrijvigheden toegelaten,** zoals: sportvoorzieningen, bankagentschappen, benzinstations, hotelinrichtingen, restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop, e.d. (...)."

Beroeper, een exploitant van een nabijgelegen bedrijfsgebouw, stelt dat de activiteit waarvan thans de regularisatie aangevraagd wordt "geen op zichzelf staande activiteit is die aansluiting vindt bij de bestaande bedrijven".

Deze stelling wordt bevestigd door de feiten. Waar de activiteit in eerste instantie nog een demo-ruimte was met een directe ruimtelijk-functionele relatie met de ambachtelijke houtbewerkingsactiviteiten, dient thans vastgesteld dat de skatehall meer en meer geëvolueerd is naar een autonome functie waarvan de binding met de naastliggende bedrijvigheid minder belangrijk wordt. Dit blijkt niet alleen uit het feit dat de zaak commercieel worden uitgebaat t.a.v. een breed publiek (incl. de organisatie van tal van evenementen, uit de website blijkt zelfs dat de zaal door derden kan afgehuurd worden voor de organisatie van concerten en evenementen), maar dat de uitbating tevens gepaard gaat met horeca en handel.

Het bovenstaande wordt trouwens bevestigd door aanvrager zelf in een verklarende nota: "De exploitatie van het recreatief gebruik van deze toestellen heeft in de laatste maanden

*echter in deze mate toegenomen dat bvba Truespin naast zijn activiteit als houtverwerkend bedrijf nu ook recreatie tot zijn hoofdactiviteiten rekent".*

*De stelling van beroeper dat de aanvraag niet verenigbaar is met het APA Roeselare dient derhalve bijgetreden te worden. Ter hoorzitting en in een aanvullende nota stelde aanvrager dat "complementair" moet begrepen worden als "aanvullend" en "niet in strijd met". Deze visie kan geenszins gevolgd worden: het gaat niet om een activiteit ten behoeve van de bedrijvigheden die opgesomd worden in voormeld voorschrift, maar om een commerciële activiteit ten aanzien van een breed publiek. Er werd ook verwezen naar het Besluit zonevreemde Functiewijzigingen, maar dit brengt voor voorliggende aanvraag geen zoden aan de dijk: het moet gaan om een hoofdzakelijk vergunde constructie, ook wat de functie betreft, dit is hier niet het geval. Bovendien kan een skatepark zoals voorliggend bezwaarlijk als een inrichting voor luidruchtige binnenrecreatie worden aanzien.*

*In toepassing van VCRO, art. 4.3.1.§1 dient een vergunning geweigerd indien het aangevraagde niet verenigbaar is met stedenbouwkundig voorschriften voor zover daarvan niet op een geldige wijze is afgeweken. Gezien de VCRO niet toelaat om af te wijken van bestemmingsvoorschriften, bestaat er een **juridische belemmering** om de aanvraag goed te keuren.*

*Voorts is het opmerkelijk is dat het schepencollege van Roeselare de activiteiten van aanvrager wel zonevreedend beschouwd maar desalniettemin toch een vergunning aflevert omdat deze herbestemming geen enkel milieuhinderend karakter heeft. Dit gaat zoals de PSA terecht stelt uiteraard niet op.*

*De aanvraag tot bestemmingswijziging kan enkel via een planologisch initiatief (opmaak RUP of aanvraag planologisch attest). In dit kader kan dan onderzocht worden in hoeverre de voorgestelde recreatieve functie wel inpasbaar is in het bestaande industriële weefsel op deze locatie.*

*Gezien de vermelde legaliteitsbelemmering dient vandaag niet ingegaan op andere geldende regelgeving (watertoets, gewestelijke verordening hemelwater, gewestelijke verordening toegankelijkheid,...)*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Omdat de aanvraag juridisch niet mogelijk is, is de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening in se niet relevant. Het is dan ook louter ten overvloede dat kan gewezen worden op een aantal aspecten van goede ruimtelijke ordening.*

*Zo dient de vergunningverlenende overheid in toepassing van artikel 4.3.1.§2 VCRO na te gaan of een aanvraag wel verenigbaar is met de aspecten 'veiligheid' en 'mobiliteit'.*

*Uit het dossier blijkt dat een veilige exploitatie vandaag onvoldoende kan gegarandeerd worden. In het bijzonder dient gewezen op het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer waarin wordt gewezen op het feit dat thans geen nooduitgang voorzien werd.... Het is uiteraard niet wenselijk om hier aan voorbij te gaan.*

*Daarnaast is ook het mobiliteitsaspect vrij problematisch. Zo stelt zich de vraag of een menging van bedrijfsverkeer en recreatief verkeer op deze locatie wel wenselijk is. Tijdens een plaatsbezoek werd door de PSA ook vastgesteld dat de huidige*

*parkeervoorzieningen nauwelijks die naam waardig zijn gezien de aanwezige verharding voor het gebouw zich in een sterk vervallen toestand bevindt en tevens dient als opslagplaats voor allerlei materiaal (zie fotomateriaal).*

*De aanvraag is derhalve niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.*

#### **4D CONCLUSIE**

*De aanvraag is in strijd met de bestemming "**bedrijfsgebieden met milieuvriendelijk karakter**" in het APA Roeselare waarin slechts complementaire dienstverlenende bedrijven en accommodaties ten behoeve van voornoemde bedrijvigheden worden toegelaten. In casu evolueert de te regulariseren skatehall meer en meer naar een autonome activiteit die los staat van de bedrijvigheid.*

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning.  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

*Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt op:

*"Bij aanvang moet worden vastgesteld dat verzoekende partij Uw Raad verzoekt om:*

*"Het verzoek van verzoekende partij tot nietigverklaring van de bestreden beslissing in te willigen als zijnde ontvankelijk en gegrond, waardoor de oorspronkelijke beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen te Roeselare dd. 27.05.2013 bevestigd blijft."*

*In de mate dat verzoekende partij om de vernietiging van de bestreden beslissing verzoekt, moet worden vastgesteld dat dit verzoek in principe ontvankelijk is. Verzoekende partij gaat evenwel verder dan dat en verzoekt de Raad eveneens om de beslissing van het schepencollege te bevestigen. Evenwel heeft de Raad als administratief rechtscollege enkel een vernietigingsbevoegdheid en is zij derhalve niet bevoegd om een vergunning te verlenen of te bevestigen. In de mate dat de verzoekende partij meer vordert dan de vernietiging van de bestreden beslissing, moet worden vastgesteld dat het beroep onontvankelijk is (oa. RvVB dd. 21/01/2014, nr. A/2014/0056)."*

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij enkel de vernietiging vordert van de bestreden beslissing en niet volhardt in haar verzoek om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare te bevestigen.

*Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer,



vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Uit deze bepaling volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die genomen is in laatste administratieve aanleg.

In de mate dat de verzoekende partij meer vordert dan de vernietiging van de bestreden beslissing, is het beroep onontvankelijk.

2.

Voor het overige blijkt uit het dossier dat de vordering regelmatig is ingesteld.

Het beroep is in de hiervoor aangegeven mate ontvankelijk.<sup>15</sup>

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Voorafgaandelijk**

*Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt op:

*“..."*

*Voorts moet ook worden opgemerkt dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat de aanvraag niet voldoet aan het dossiersamenstellingsbesluit van de Vlaamse Regering dd. 28 mei 2004 en de vergunningverlenende overheid geen correct beeld heeft van de volledige situatie waardoor zij niet met volledige kennis van zaken over de aanvraag kan oordelen. De bestreden beslissing formuleert dit als volgt:*

*..."*

*Bovenstaande motivering vormt een eerste weigeringsmotief in de bestreden beslissing, een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is immers onwettig (R.v.St. Van der Mijnsbrugge nr.74.453, 24 juni 1998). Verzoekende partij betwist dit motief niet. Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een nietigverklaring bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden. Het ontbreken van grieven tegen een determinerend weigeringsmotief leidt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart (oa. RvVB dd. 14/01/2014, nr. A/2014/0018)*

*Het verzoek is onontvankelijk.”*

*Beoordeling door de Raad*

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag “niet geheel strookt” met het dossiersamenstellingsbesluit, dat een aantal gegevens op de bouwplannen ontbreken, dat vooraleer een vergunning kan overwogen worden een correcte toepassing van het dossiersamenstellingsbesluit noodzakelijk is en dat het dossier niet toelaat een voldoende beeld te vormen van de aanvraag en met kennis van zaken te oordelen.

Deze overweging, waarin de verwerende partij bijzonder duidelijk maakt dat het verlenen van een vergunning slechts mogelijk is indien het aanvraagdossier toelaat met kennis van zaken te

oordelen, heeft de verwerende partij niet verhinderd om op basis van de gegevens waarover zij beschikte, tot de conclusie te komen dat de aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het APA Roeselare, hetgeen ook de eindconclusie is van de bestreden beslissing.

De overweging dat de verwerende partij niet met kennis van zaken kon oordelen over het vergunnen van de aanvraag, heeft de verwerende partij met andere woorden niet belet om met kennis van zaken te beslissen tot de weigering van de vergunning op grond van de strijdigheid met het APA Roeselare, dat kan beschouwd worden, gelet op de eindconclusie in de bestreden beslissing, als het determinerend weigeringsmotief. De verzoekende partij bekritiseert dit weigeringsmotief in het eerste middel.

De exceptie kan niet weerhouden worden.

## **B. Eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het algemeen plan van aanleg Roeselare van 29 april 1991.

De verzoekende partij zet uiteen:

“10.

*Overeenkomstig het APA Roeselare d.d. 29.04.1991, ligt het terrein in een zone 'bedrijfsgebieden met milieuvriendelijk karakter' waarvoor volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn:*

...

11.

*De beslissing van de Bestendige Deputatie schendt het APA Roeselare d.d. 29.04.1991, in die zin dat deze laatste weigert een complementaire activiteit die wordt ingericht ten behoeve van de in het APA opgesomde bedrijvigheden, in casu de productie van houten skateramps als klein bedrijf, te vergunnen.*

12.

*Nochtans erkent de provinciaal ambtenaar zelf uitdrukkelijk dat de activiteit oorspronkelijk wel degelijk een directe 'ruimtelijke functionele relatie' heeft met de ambachtelijke houtbewerkingsactiviteiten (bouwen van skate-toestellen)', en dat er nu een recreatieve functie bijgekomen is, gericht voor een breder publiek.*

13.

*Verzoekster blijft bij haar standpunt dat "complementair" moet worden begrepen als "aanvullend" en 'niet in strijd met', doch wijst eveneens op het feit dat de complementaire activiteit, bestaande uit het voor het publiek toegankelijk stellen van de zelf geproduceerde houten skateramps, een noodzakelijke voorwaarde is om de betrokken **hoofdbedrijvigheid, zijnde het ontwerpen en produceren van houten skateramps, te ondersteunen en uit te bouwen. Alle producten worden door verzoekster zelf ontworpen en ter plaatse geproduceerd en uitgetest (stuk 10 en 11). Verzoekster manifesteert zich dan ook als een skatepark manufacturing (skateparkbouwer) (stuk 12), met een nationale en internationale afzetmarkt (stuk 14).***

*In eerste instantie fungeert de loods als zuivere productieruimte (ontwerp en productie).*

Potentiële klanten kunnen de skateramps komen bezichtigen ter plaatse, waarna zij eveneens de ramps kunnen uittesten. De klanten van verzoekster zijn immers voornamelijk sportdiensten van gemeentes en steden, die op vraag van de jongeren in hun gemeente of stad, overgaan tot het huren, dan wel kopen van een skateramp of skatepark. Nadat zij door de jongeren, via de website van verzoekster (stuk 5), dan wel via haar catalogus (stuk 6) op de hoogte zijn gebracht van het bestaan en van de producten van verzoekster, kunnen zij verzoekster contacteren, waarna zij alvorens een beslissing tot huren of kopen te treffen, de skateramps eerst in ware grootte kunnen gaan bekijken in de demo-ruimte van verzoekster. Elke ramp wordt m.o.o. op die bezichtiging gelabeld met het logo van verzoekster, informatie en prijs (stuk 12).

Opdat deze vraag echter tot bij de sportdiensten geraakt, is het in tweede instantie noodzakelijk dat de jongeren kunnen kennis maken met de producten van verzoekster, alsmede ze kunnen testen. De zogenaamde recreatieve activiteit van verzoekster is dus een noodzaak om bekendheid in het skatemilieu te verwerven en bijgevolg langs die weg ook bekend te raken bij steden en gemeenten, die uiteindelijk zelf overgaan tot het kopen of huren van ramps (stuk 7, 8, 9 en 14). Dit zeker gelet op het feit dat verzoekster een startende onderneming is, die nog geen twee jaar actief is. Het verkrijgen van naambekendheid is aldus levensnoodzakelijk voor het verdere bestaan van verzoekster. Bovendien kunnen, door het effectief uittesten van de toestellen, de ontwerpen en de productie van de ramps worden geoptimaliseerd in functie van de bevindingen van de gebruikers.

Bovendien zijn het niet alleen steden en gemeenten die overgaan tot het huren of kopen van skateramps, ook jongeren zelf gaan vaak in groepjes over tot het kopen van bepaalde producten die zij dan in hun tuin kunnen gebruiken.

14.

Er kan worden geconcludeerd dat het openstellen voor gebruik van de door verzoekster geproduceerde producten, noodzakelijk is om de hoofdactiviteit van verzoekster, zijnde het ontwerpen en produceren van houten skateramps, verder te ontwikkelen en meer bekendheid te geven. In dit opzicht is het zogenaamd recreatief gebruik van de skateramps, in principe verre van recreatief, doch is dit gebruik wel degelijk een complementaire activiteit die fungeert ten behoeve van de hoofdactiviteit van verzoekster, een hoofdactiviteit die wordt toegelaten door het betrokken APA.

15.

Het eerste middel is gegrond. De activiteit is wel verenigbaar met het betrokken APA.”

De verwerende repliceert:

“ ...

Verzoekende partij blijft volharden in een foutieve lezing van het bestemmingsvoorschrift. Het voorschrift refereert nochtans duidelijk naar het feit dat het bedrijf een complementaire functie moet hebben ten behoeve van de niet milieubelastende bedrijven waarvoor de zone is bestemd. Dit is in deze geenszins het geval, de gevraagde functie is op geen enkele wijze complementair met de overige bedrijvigheid. Het verzoekschrift stelt immers uitdrukkelijk dat de recreatieve functie gericht is op sportdiensten van steden en gemeenten alsook particuliere gebruikers maar dus niet ten behoeve van de overige bedrijvigheid. Verzoekende partij interpreteert het bestemmingsvoorschrift foutief door te stellen dat de gevraagde functie complementair moet zijn aan haar eigen bestaande activiteiten! De overweging dat de recreatieve functie noodzakelijk is om het productieproces te optimaliseren en het bedrijf meer

bekend te maken en haar afzetmarkt te vergroten doet geen enkele afbreuk aan het voorgaande.

Verwerende partij heeft terecht vastgesteld dat de aanvraag bestemmingsmatig niet conform is met het APA, een toepassing van artikel 4.4.1 VCRO niet mogelijk is en er derhalve een legaliteitsbelemmering is om de aanvraag te vergunnen.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“...

- 1.1. Hypothese 1: interpretatie van “complementair” als een complementaire functie ten behoeve van de niet-milieubelastende bedrijven waarvoor de zone is bestemd

13.

Verwerende en tussenkomende partij interpreteren “complementair” in de zin dat het bedrijf een complementaire functie moet hebben ten behoeve van de niet-milieubelastende bedrijven waarvoor de zone is bestemd.

In deze interpretatie, kunnen de activiteiten van verzoekende partij wel degelijk worden ondergebracht onder de term **“complementaire dienstverlenende bedrijven en accommodaties ten behoeve van voornoemde bedrijvigheden”**.

Het bestemmingsvoorschrift vermeldt immers dat het kan gaan om sportvoorzieningen, bankagentschappen, benzinestations, hotelinrichtingen, restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop, e.d....

In de zone zijn de volgende bedrijven en accommodaties reeds aanwezig, die wel complementair worden geacht:

- Sportvoorzieningen: Roeselaarse Kajakclub, voetbalclub, waterpoloclub, tennisclub Rodenbach;
- Benzinestations: Petro Deriva;
- Bankagentschappen: CreLan (Kaaistraat 5, 8800 Roeselare);
- Horeca: Bistro Vincent; Feestzaal Rodenbach, Feestzaal ‘t Fabriekspand, café ‘t Chauffeurke,...;
- Overige: slagerij Dries (Kaaistraat 3, 8800 Roeselare), carnavalswinkel, Grand Canal in de zomer,...

Deze bedrijven en accommodaties staan inderdaad open voor de overige bedrijvigheden die in de zone worden uitgeoefend, doch deze staan ook open voor een veel breder publiek. De bezoekers van deze bedrijven en accommodaties zijn niet beperkt tot de werknemers van de overige bedrijven.

14.

Verzoekende partij kan eveneens worden ondergebracht onder de categorie van de sportvoorzieningen. Bij verzoekende partij kan men de skateramps komen uittesten, met het oog op eventuele aankoop ervan. Desalniettemin komen velen ook zonder de intentie om te kopen de ramps gebruiken. In de mate waarin men aldus ervan uit zou gaan dat de recreatieve activiteit een zelfstandige activiteit van verzoekende partij uitmaakt, is deze wel degelijk complementair aan de overige bedrijvigheden in de zone.

De activiteiten van verzoekende partij staan zeker en vast open voor de werknemers van de overige bedrijvigheden in de zone, maar net zoals de hierboven opgenoemde bedrijven en accommodaties staan de activiteiten van verzoekende partij ook ter beschikking aan een groter publiek.

De provinciaal ambtenaar erkende zelf uitdrukkelijk dat de demo-activiteit van verzoekster een activiteit is die oorspronkelijk wel degelijk een directe 'ruimtelijke functionele relatie' heeft met de ambachtelijke houtbewerkingsactiviteiten (bouwen van skate-toestellen)', en dat er nu een recreatieve functie bijgekomen is, gericht voor een breder publiek.

...

Verzoekende partij ziet aldus niet in waarom de hierboven opgenoemde accommodaties en bedrijven wel complementair zijn aan de niet-milieubelastende bedrijven in de zone en ook als dusdanig zijn vergund, doch dat verzoekende partij dit niet zou zijn.

1.2. Hypothese 2: interpretatie van "complementair" als aanvullend" en niet "in strijd met",

15.

Verzoekster is van mening dat "complementair" ook kan worden begrepen als "aanvullend" en niet "in strijd met", zodat de zogenaamde recreatieve activiteit complementair moet zijn met de hoofdactiviteit van verzoekster. In dit verband wenst verzoekster erop te wijzen dat de zogenaamde recreatieve activiteit, bestaande uit het voor het publiek toegankelijk stellen van de zelf geproduceerde houten skateramps, een noodzakelijke voorwaarde is om de betrokken **hoofdbedrijvigheid, zijnde het ambachtelijk ontwerpen en produceren van houten skateramps, te ondersteunen en uit te bouwen. Alle producten worden door verzoekster zelf ontworpen en ter plaatse geproduceerd en uitgetest (stuk 10 en 11). Verzoekster manifesteert zich dan ook als een skatepark manufacturing (skatepark-bouwer) (stuk 12), met een nationale en internationale afzetmarkt (stuk 14). Het gaat met ander woorden om ambachtelijke houtverwerking.**

16.

In eerste instantie fungeert de loods als zuivere productieruimte (ontwerp en productie).

Potentiële klanten kunnen de skateramps komen bezichtigen ter plaatse, waarna zij eveneens de ramps kunnen uittesten. De klanten van verzoekster zijn immers voornamelijk sportdiensten van gemeentes en steden, die op vraag van de jongeren in hun gemeente of stad, overgaan tot het huren, dan wel kopen van een skateramp of skatepark. Nadat zij door de jongeren, via de website van verzoekster (stuk 5), dan wel via haar catalogus (stuk 6) op de hoogte zijn gebracht van het bestaan en van de producten van verzoekster, kunnen zij verzoekster contacteren, waarna zij alvorens een beslissing tot huren of kopen te treffen, de skateramps eerst in ware grootte kunnen gaan bekijken in de demo-ruimte van verzoekster. Elke ramp wordt m.o.o. op die bezichtiging gelabeld met het logo van verzoekster, informatie en prijs (stuk 12).

17.

Opdat deze vraag echter tot bij de sportdiensten geraakt, is het in tweede instantie noodzakelijk dat de jongeren kunnen kennis maken met de producten van verzoekster, alsmede ze kunnen testen. De zogenaamde recreatieve activiteit van verzoekster is dus een noodzaak om bekendheid in het skatemilieus te verwerven en bijgevolg langs die weg ook bekend te raken bij steden en gemeenten, die uiteindelijk zelf overgaan tot het kopen of huren van ramps (stuk 7, 8, 9 en 14). Dit zeker gelet op het feit dat verzoekster een startende onderneming is, die nog geen twee jaar actief is. Het verkrijgen van naambekendheid is aldus levensnoodzakelijk voor het verdere bestaan van verzoekster. Bovendien kunnen, door het

*effectief uittesten van de toestellen, de ontwerpen en de productie van de ramps worden geoptimaliseerd in functie van de bevindingen van de gebruikers.*

*Bovendien zijn het niet alleen steden en gemeenten die overgaan tot het huren of kopen van skateramps, ook jongeren zelf gaan vaak in groepjes over tot het kopen van bepaalde producten die zij dan in hun tuin kunnen gebruiken.*

*Elk trimester biedt verzoekende partij een volledig nieuw aanbod aan skateramps aan. Zij breidt ook nog elk trimester haar internationale exportconnecties uit.*

18.

*Opnieuw kan de vergelijking worden gemaakt met andere, reeds vergunde bedrijven in de zone.*

*Het gaat bv. om wijnhuis Jeuris. Dit wijnhuis verkoopt wijnen zowel in het kader van groot-, als kleinhandel, maar organiseert daarnaast ook wijnproeverijen.*

*Een ander voorbeeld dat kan worden aangehaald is dat van meubelbedrijf Interieur Maddens. Hier gaat het ook, net als bij verzoekster, om ambachtelijke houtbewerking. Men gaat van tekenen en ontwerpen, tot het bouwen van meubels en het afwerken ervan. Daarnaast kan men ook ter plaatse meubels komen bezichtigen om een idee te krijgen van wat mogelijk is.*

*Ook verzoekende partij ontwerpt en bouwt zelf de skateramps. Potentiële klanten kunnen de ramps ter plaatse bij verzoekende partij komen bezichtigen. Daarnaast is er, net zoals men wijn kan gaan proeven bij wijnhuis Jeuris, mogelijkheid tot het 'proeven' van het skaten en dus de skateramps uit te proberen.*

19.

*Er kan worden geconcludeerd dat het openstellen voor gebruik van de door verzoekster geproduceerde producten, noodzakelijk is om de hoofdactiviteit van verzoekster, zijnde het ontwerpen en produceren van houten skateramps, verder te ontwikkelen en meer bekendheid te geven. In dit opzicht is het zogenaamd recreatief gebruik van de skateramps wel degelijk een complementaire activiteit die fungeert ten behoeve van de hoofdactiviteit van verzoekster, een hoofdactiviteit die wordt toegelaten door het betrokken APA.*

*De demo-ruimte heeft met andere woorden een direct ruimtelijk-functionele relatie met de ambachtelijke houtbewerkingsactiviteiten van verzoekende partij.*

### 1.3. Besluit

20.

*Verzoekende partij komt dan ook tot de conclusie dat hoe men het begrip "complementariteit" ook interpreteert, haar activiteiten in elk geval in dit begrip in te passen zijn.*

21.

*Het eerste middel is gegrond. De activiteit is wel verenigbaar met het betrokken APA."*

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het standpunt van de verzoekende partij komt er op neer dat de "zogenaamde recreatieve activiteit" – in de beschrijvende nota bij de aanvraag omschreven als "een parcours dat men

gewoonlijk omschrijft als skatepark” – dient beschouwd te worden als een “complementaire activiteit” om reden dat het bestaat uit het voor het publiek toegankelijk stellen van de door verzoekende partij geproduceerde houten skateramps en bovendien ondersteunend werkt en zelfs noodzakelijk is voor de hoofdactiviteit van verzoekende partij.

2.

Artikel 1.10 van het APA Roeselare bepaalt:

*“Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van bedrijventerreinen in de meest ruime zin, voor zover ze niet milieubelastend zijn.*

*(...)*

*In deze zones kan eveneens huisvesting in verband met de bewakingsfunctie of bedrijfsvoering worden voorzien.*

*Het betreft dus gebieden voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven, gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen, gebieden voor opslagplaatsen van goederen en gebruikte voertuigen, voor zover het geen afbraakterrein is.*

*Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven en accommodaties ten behoeve van voornoemde bedrijvigheden toegelaten, zoals: sportvoorzieningen, bankagentschappen, benzinestations, hotelinrichtingen, restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop, e.d.*

*(...)”*

Uit deze bepaling volgt dat complementaire dienstverlenende bedrijven slechts toegelaten mogen worden “ten behoeve van voornoemde bedrijvigheden”, hetgeen impliceert dat er enige relatie moet zijn met het bedrijventerrein als dusdanig.

De gevraagde bestemmingswijziging voor de inrichting van een “skatepark”, dat door de verzoekende partij in de verklarende nota bij de aanvraag omschreven wordt als een recreatieve bestemming, staat volgens het eigen standpunt van de verzoekende partij niet in functie van het bedrijventerrein maar wel in functie van de eigen bedrijvigheid van de verzoekende partij.

De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden dat de gevraagde bestemmingswijziging als complementair dient beschouwd te worden in de zin van de hiervoor geciteerde bepaling.

3.

Door de dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat haar activiteiten voldoen aan de vereiste “ten behoeve van voornoemde bedrijvigheden”, geeft zij een andere wending aan de kritiek die zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift onder het eerste middel. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

4.

Het middel is ongegrond.

### **C. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“16.*

*Zelfs als uw Raad, per impossibele, van oordeel zou zijn dat het eerste middel ongegrond is, dan nog is er in principe geen juridische belemmering om de aanvraag goed te keuren.*

*De provinciaal ambtenaar maakt immers geen toepassing van het Besluit voor Zonevreedde Functiewijzigingen.*

*17.*

*Bij het verlenen van een functiewijziging voor een gebouw wordt een afwijkingsregeling van de bestemmingsvoorschriften voorzien , voor zover voldaan is aan een aantal voorwaarden.*

*Zo dient het gebouw of gebouwencomplex te bestaan (1.), mag het niet verkrot zijn (2.), moet het hoofdzakelijk vergund zijn (3.) en mag het niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden of recreatiegebieden (4.). Bovendien moet de functiewijziging voorkomen op een door de Vlaamse regering vast te stellen lijst (5.) (VCRO art. 4.4.23).*

*Aan deze 5 voorwaarden is voldaan. Het gebouwencomplex was ook 'hoofdzakelijk vergund', zoals zelfs verweerster uitdrukkelijk erkent (als productieruimte-recreatieruimte).*

*...*

*20.*

*Het tweede middel is gegrond. Het Besluit Zonevreedde Functiewijzigingen is van toepassing.”*

De verwerende repliceert:

*“...*

*Inzake de toepassing van het besluit houdende de toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen stelt de bestreden beslissing uitdrukkelijk het volgende:*

*...*

*Daar waar verzoekende partij zonder meer stelt dat aan de voorwaarden van het zonevreedde functiewijzigingsbesluit is voldaan, wordt dit uitdrukkelijk tegengesproken door de bestreden beslissing. In toepassing van artikel 4.4.23 VCRO juncto het BVR 28/11/2003 is één van de basisvoorwaarden dat er sprake moet zijn van een hoofdzakelijk vergunde constructie, dit zowel wat de constructie an sich als wat de functie betreft. Aan deze laatste vereiste is evenwel niet voldaan. Het gebouw werd vergund als productieruimte, evenwel wordt nu ook een volwaardige recreatieve functie aangevraagd die de normale (ondergeschikte) demoruimte horend bij een productieruimte ruim te boven gaat. Dit blijkt duidelijk op basis van de stukken van het dossier en wordt door verzoekende partij ook niet tegengesproken vermits de aanvraag en de verklarende nota uitdrukkelijk stellen dat “De hangaars werden voorheen gebruikt als productieruimte. BVBA Truespin heeft deze hangaars in een eerste fase hoofdzakelijk gebruikt als productieruimte voor houten skateramps en als demo-ruimte voor deze toestellen. De exploitatie van het recreatief gebruik van deze toestellen heeft in de laatste maanden echter in deze mate toegenomen dat BVBA Truespin naast zijn activiteit als houtverwerkend bedrijf nu ook recreatie tot zijn hoofdactiviteiten rekent”. Er is dan ook geen sprake van een hoofdzakelijk vergund karakter voor wat de functie betreft.*

*Dit wordt overigens ook bevestigd door de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen aangaande de regularisatie van een zonevreedde*



*functiewijziging. Voor zover de gevraagde functiewijziging reeds is gerealiseerd en krachtens artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.4.1, 7° VCRO een gebouw of gebouwencomplex ook naar de functie toe hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevreemde functiewijziging, heeft verwerende partij op goede gronden vastgesteld dat het betrokken gebouw op het ogenblik van de vergunningsaanvraag niet hoofdzakelijk vergund is voor wat de functie betreft en dat er bijgevolg een tweede legaliteitsbelemmering bestaat om de vergunning te kunnen verlenen. Een dergelijk motief wordt op zich dan ook reeds als afdoende beschouwd om de bestreden beslissing te dragen (oa. RvVB dd. 25 april 2012, nr. A/2012/0164; RvVB dd. 19 september 2012, nr. A/2012/0374 en RvVB dd. 13 augustus 2013, nr. A/2013/0470).*

*De vraag of de recreatieve activiteit van verzoekende partij al dan niet als “luidruchtige binnenrecreatie” kan worden aangemerkt is in het licht van voorgaande discussie dan ook niet aan de orde.*

*...*

De tussenkomende partij stelt:

*“11. Verzoekende partij tracht te beroepen op het feit dat overeenkomstig artikel 4.4.23 VCRO een stedenbouwkundige vergunning toch kan worden afgeleverd, ondanks het feit dat het niet inpasbaar is binnen de contouren van het gewestplan.*

*...*

*De zonevreemde functiewijziging kan enkel en alleen worden toegestaan indien voldaan is aan bovenvermelde voorwaarden. Verzoekende partij acht het niet noodzakelijk om aan te tonen dat de aangevraagde functiewijziging voldoet aan deze voorwaarden. Tussenkomende partij kan niet anders dan besluiten dat de doorgevoerde functiewijziging niet aan de voorwaarden voldoet.*

*12. Tussenkomende partij verklaart zich nader.*

*Vooreerst moet worden vastgesteld dat de loods niet kan worden beschouwd als zijnde hoofdzakelijk vergund. De term hoofdzakelijk vergund heeft betrekking op zowel de constructie als de functie.*

*Wat het hoofdzakelijk vergund karakter van de functie betreft, doet zich een probleem voor. De recreatieve functie is namelijk onvergund. Ten tijde van het indienen van de vergunningsaanvraag werd de hoofdfunctie, nl. 'productieruimte met demo-ruimte' niet meer uitgeoefend. Zoals hoger aangegeven was verzoekende partij reeds overgeschakeld naar een nieuwe hoofdactiviteit, zijnde, de exploitatie van een skatepark.*

*Ook de deputatie was van oordeel dat de loods niet kan worden beschouwd als 'hoofdzakelijk vergund naar functie'.*

*...*

*14. Terzijde moet erop gewezen worden dat verzoekende partij zichzelf tegenspreekt. In het eerste middel doet zij er alles aan om de indruk te wekken dat haar hoofdactiviteit zo goed als alleen zou bestaan uit de productie van 'ramps' en dat het gebruik ervan door de jongeren slechts bij wijze van 'promotie' is. In het tweede middel daarentegen benadrukt verzoekende partij het recreatieaspect om zich zo op het besluit zonevreemde functiewijzigingen te kunnen beroepen. Dergelijke redenering gaat uiteraard niet op. Het is het een of het ander.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

*Het gebouwencomplex was ook ‘hoofdzakelijk vergund’, zoals zelfs door verwerende en tussenkomende partij uitdrukkelijk erkent (als productieruimte-recreatieruimte). De “recreatieve functie” is louter ondergeschikt en heeft enkel het nut van het demonstreren van de skate-ramps. Het uitbaten van een skatepark is nooit de hoofdactiviteit van verzoekende partij geweest. Het betrof hier altijd en nog steeds een productieruimte met demo-ruimte.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt:

*“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, kan 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 4.4.1, 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.

Uit het samenlezen van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.4.1, 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.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de constructie die het voorwerp vormt van de aanvraag, wat de functie betreft, niet kan worden beschouwd als een hoofdzakelijk vergunde constructie.

De verzoekende partij weerlegt deze vaststelling niet in het tweede middel. Ze stelt enkel, maar verkeerdelijk, dat de verwerende partij uitdrukkelijk erkent dat het “gebouwencomplex” “hoofdzakelijk vergund” is.

De vaststelling in de bestreden beslissing dat de constructie niet hoofdzakelijk vergund is, volstaat om tot de conclusie te komen dat de aanvraag niet kan vergund worden op grond van het “Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen”.

3.

Het tweede middel is ongegrond.

#### **D. Derde middel**

In het derde middel bekritiseert de verzoekende partij het motief van de bestreden beslissing dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de bespreking van het eerste middel is vastgesteld dat het aangevraagde strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het APA Roeselare en dat de verzoekende partij er niet in slaagt om de onwettigheid van dit motief aan te tonen. Dit motief volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

De verzoekende partij uit in het derde middel kritiek op een bijkomend, overtoollig motief van de bestreden beslissing. Het eventueel gegrond bevinden van dit middel kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het middel is onontvankelijk.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv ETABLISSEMENTEN JOSEPH SOUBRY is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 24 november 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