

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 29 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0211  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0855-A

Verzoekende partij	de heer <b>Arie HOOGENBOOM</b>  vertegenwoordigd door advocaat Stijn VERBIST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf Van Hoornestraat 51
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>RIJKEVORSEL</b>  vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 37-41

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tussenkomenende partij van 5 augustus 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de renovatie van de loodsen 1, 2 en 4 op de percelen gelegen te 2310 Rijkevorsel, Merret 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummers 778D en E. Voor de regularisatie van loods 3 en van (200m<sup>2</sup>) betonverharding weigert ze de stedenbouwkundige vergunning.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 12 november 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 1 oktober 2019.

Advocaat Michaël COX, *loco* advocaat Stijn VERBIST, voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Joram MAES, *loco* advocaat Reiner TIJS, voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 6 mei 2010 bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de renovatie van loodsen en de regularisatie van een loods”* op de percelen Merret 11 te 2310 Rijkevorsel.

De aanvraag betreft de renovatie van loodsen 1, 2 en 4 en de regularisatie van een wederrechtelijk opgerichte loods 3 van een voormalig landbouwbedrijf. Voor het wederrechtelijk oprichten van loods 3, na sloop van een gebouw in slechte staat, werd op 7 september 2009 een proces-verbaal opgesteld. De tussenkomende partij leidt op 22 oktober 2009 een herstellvordering (herstel van de plaats in oorspronkelijke staat, zijnde afbraak) in en op 27 augustus 2010 verleent de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een eensluidend advies, waarna de tussenkomende partij de herstellvordering inleidt bij het Parket. De rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, afdeling Turnhout, veroordeelt de verzoekende partij strafrechtelijk voor voormeld bouw misdrijf met een vonnis van 29 oktober 2013, waarbij de beoordeling over de herstellvordering wordt aangehouden in afwachting van de uitspraak door de Raad.

2.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977, in agrarisch gebied, deels met overdruk reservatiestrook voor een aan te leggen omleidingsweg.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 mei 2010 tot en met 11 juni 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, adviseert op 4 juni 2010 voorwaardelijk gunstig voor de renovatie van de loodsen 1, 2 en 4 en ongunstig voor de regularisatie van loods 3.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 24 juni 2010 ongunstig.

De tussenkomende partij weigert op 5 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 10 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor wat betreft de loodsen 2 en 4, en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de loodsen 1, 3 en 5.

Na de hoorzitting van 26 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 28 oktober 2010 om de beslissing te verdagen voor aanvullend verslag, naar aanleiding van een nieuw opmetingsplan van de verzoekende partij, en in functie van een heroverweging van het negatieve advies van 24 juni 2010 van het Agentschap Wegen en Verkeer.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar handhaaft in zijn aanvullend verslag van onbekende datum zijn standpunt.

De verwerende partij beslist op 23 december 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de loodsen 2, 3 en 4 overeenkomstig gewijzigde plannen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de loodsen 1 en 5.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 28 januari 2011 nog een ongunstig advies uit.

3.

De tussenkomende partij vordert met een aangetekende brief van 17 maart 2011 bij de Raad de vernietiging van deze beslissing. Met het arrest van 3 november 2015 met nummer A/2015/0179 vernietigt de Raad de vergunning van 23 december 2010 en beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vijf maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest. De Raad legde een nieuw advies van het Agentschap Wegen en Verkeer als injunctie op.

4.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure hernomen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 14 januari 2016 gunstig.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 februari 2016 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor wat betreft de loodsen 1, 2 en 4 en te weigeren voor loods 3 en de nieuwe verhardingen.

Na de hoorzitting van 1 maart 2016 beslist de verwerende partij op 3 maart 2016 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voor alle onderdelen te verlenen

5.

De tussenkomende partij vordert met een aangetekende brief van 19 april 2016 bij de Raad de vernietiging van deze beslissing. Met het arrest van 23 januari 2018 met nummer

RvVb/A/1718/0467 vernietigt de Raad de vergunning van 3 maart 2016 en beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest.

6.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure nogmaals hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum opnieuw om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor wat betreft de loodsen 1, 2 en 4 en te weigeren voor loods 3 en de verhardingen.

De tussenkomende partij dient een replieknota in.

Na de hoorzitting van 24 april 2018 verdaagt de verwerende partij op 26 april 2018 haar uitspraak over het administratief beroep voor onderzoek van de door de verzoekende partij ter zitting neergelegde bijkomende stukken.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar behoudt in zijn aanvullend verslag van 23 mei 2018 zijn (initieel) standpunt om de loodsen 1, 2 en 4 te vergunnen, maar niet loods 3 en ook niet de verhardingen:

*“ ...*

*Tijdens de hoorzitting werden er bijkomende stukken bijgebracht.*

*Deze stukken betreffen een ruiling van gronden tussen dhr. Ben Van Den Plas en dhr. Hoogenboom waardoor loods 3 op 3m van de perceelsgrens komt te liggen, verklaringen van omwonenden dat loods 3 reeds werd opgericht voor 1979 en enkele foto's.*

*Deze stukken doen echter geen afbreuk aan het feit dat in het PV d.d. 12 augustus 2009, welke bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur d.d. 1 oktober 2009, werd vastgesteld dat loods 3 werd opgericht/herbouwd in het voorjaar van 2009 en bijgevolg werd voorzien na de inwerkingtreding van het gewestplan van Turnhout. Hierdoor betreft de loods een nieuwe zonevreemde constructie die niet voor vergunning in aanmerking kan komen.*

*De voorziene ruiling heeft geen impact op het vergunde of vergund geachte karakter van deze loods 3, maar enkel op de vermindering van de eventuele hinder naar de aanpalende percelen toe.*

*...”*

De verwerende partij verklaart het beroep op 31 mei 2018 ontvankelijk en deels gegrond. Ze beslist nu om loods 3 en de nieuwe verhardingen niet meer te vergunnen, maar wel de loodsen 1, 2 en 4:

*“ ...*

*De deputatie sluit zich (op 1 onthouding na) aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 23 mei 2018 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.*

*(...)*

***Het gevraagde is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming.***

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied en reservatie- en erfdiensbaarheidsgebied.*

*(...)*

*De loodsen 1 en 5 zijn gelegen in een reservatiestrook, aangeduid op het gewestplan, net als de zonevreemde onvergunde woning. Zowel de woning als loods 5 maken geen deel uit van de voorliggende aanvraag. Er dient te worden benadrukt dat er in deze beslissing geen uitspraken gedaan zullen worden m.b.t. de woning of loods 5. De loodsen 2, 3 en 4 liggen in het agrarisch gebied.*

### **I. Loods 1 gelegen in reservatiestrook**

*Het Agentschap Wegen en Verkeer levert op 14 januari 2016 een gunstig advies af met de volgende argumentatie:*

*“Het agentschap kan zich, conform artikel 4.3.8, §2 VCRO enkel uitspreken over een bouwverbod voor nieuwe constructies. Voor verbouwen, uitbreiden, herbouwen, enz. moet de regeling voor zonevreemde constructies toegepast worden, voorzien in artikel 4.4.10 VCRO”.*

*Loods 1 wordt waargenomen op een luchtfoto die dateert van 1970 en 71. Derhalve wordt loods 1 als een vergund geachte constructie beschouwd. Uit de foto's in het aanvraagdossier kan afgeleid worden dat het gebouw bestaat en dat het niet verkrot is. Loods 1 komt in aanmerking voor de bepalingen m.b.t. de basisrechten van zonevreemde constructies.*

*Deze loods wordt gerenoveerd met behoud van haar volume. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen geen weigeringsgrond voor de verbouwing van een zonevreemde constructie (artikel 4.4.16 VCRO). Gelet op het feit dat het gebouw er reeds minstens staat sinds de jaren 70 en er ruimtelijk 'geen wijzigingen plaats vinden en gelet het feit dat het voorkomen van het verouderde gebouw een verbetering ondergaat, kan de renovatie van loods 1 aanvaard worden (zie ook verder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening).*

### **II. Loodsen 2, 3 en 4 gelegen in het agrarisch gebied**

*Ook hier dient nagegaan te worden of de basisrechten voor zonevreemde constructies, zoals voorzien in de VCRO, van toepassing zijn voor loodsen 2, 3 en 4. Immers kan de gevraagde zonevreemde functiewijziging en de verbouwingswerken maar toegelaten worden wanneer voldaan wordt aan de bepalingen van artikel 4.4.10 VCRO. Dat wilt zeggen dat de gebouwen vergund of vergund geacht moeten zijn en niet verkrot.*

*De loods 2 beschikt over een vergunning d.d. 22/10/1974.*

*Loods 4 zou opgericht zijn voor 1960. Men kan deze loods eveneens terugvinden op de luchtfoto van 1971. Het, is derhalve voldoende aangetoond dat de loods minstens voor de inwerkingtreding van het gewestplan werd gebouwd. Er is ook geen sprake van een niet-anoniem bezwaar of een PV dat binnen de 5 jaar na oprichting werd afgeleverd, derhalve wordt ook loods 4 als zijnde vergund geacht (artikel 4.2.14 VCRO).*

*Uit de foto's bij de aanvraag kan voor zowel loods 2 als 4 geconstateerd worden dat deze bestaan en dat deze niet verkrot zijn. Derhalve kunnen deze verbouwd worden (zonder volumewijziging).*

*In de motivatienota wordt er vermeld dat de renovatie van de loodsen 2 en 4 in functie van een tuinaanlegbedrijf geschiedt. Bijkomend wenst de aanvrager over te gaan tot de eigen kweek van plantmateriaal. Doch de aanleg en onderhoud van tuinen is geen agrarische functie, noch een para-agrarische functie en kan dus niet in overeenstemming gebracht worden met huidige gewestplanbestemming.*

*Daar men ook de functie van de loodsen gaat wijzigen dient artikel 4.4.23 van de VCRO toegepast te worden m.b.t. de zonevrije functiewijzigingen. De aanvraag dient te voldoen aan een aantal voorwaarden, conform het artikel 4.4.23, en tevens aan het uitvoeringsbesluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen. De aanvraag voldoet aan alle voorwaarden opgelegd in artikel 4.4.23 van de VCRO, tevens laat artikel 9 van voornoemd uitvoeringsbesluit de functie 'tuinaanlegbedrijf' toe. Ook de gevraagde functie is voor de loodsen 2 en 4 derhalve vergunbaar.*

*Wat loods 3 betreft is het niet mogelijk om aan te tonen dat deze loods vergund geacht is. Er is een luchtfoto daterend van 1983 waar deze loods te zien is en er is eveneens een digitale luchtfoto die in de periode 1979-1990 genomen is waar deze loods eveneens ook te zien is. Dit bewijst echter niet dat de constructie werd opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan (1977). De aanvrager brengt verder geen bewijsmateriaal bij m.b.t. de vergunningstoestand. Bovendien blijkt uit de foto's bij de aanvraag dat de loods is uitgevoerd in een groene metalen beplating waardoor vermoed kan worden dat de loods sindsdien herbouwd is geweest. Dit blijkt eveneens uit het PV d.d. 07.09.2009. Op basis van de bijgebrachte gegevens moet geconstateerd worden dat het niet bewezen kan worden dat loods 3 vergund geacht is, integendeel zelfs, het lijkt ernaar uit te zien dat het hier om een onvergunde herbouw gaat.*

*De te regulariseren loods 3 zou volgens het PV gebruikt worden als opslag van metaalbewerkingsmachines, wat eveneens strijdig is met de planologische bestemming van het gewestplan.*

*De loods 3 betreft een nieuwbouwoods die zonder vergunning werd opgericht en waarop een PV rust. Het eigenlijke gebruik van deze loods is onduidelijk. Na plaatsbezoek door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur bleek dat deze loods gebruikt werd als loods voor metaalbewerking. Beroepers geven aan dat de loods zal gebruikt worden i.f.v. de tuinaanlegwerken. Enerzijds dient te worden geoordeeld dat de loods een nieuwe zonevrije constructie is, die niet voor vergunning in aanmerking kan komen. Anderzijds ligt de loods op de rechter perceelsgrens, wat ook vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet kan aanvaard worden (zie wat hierna volgt). **Loods 3 dient uit de vergunning geschrapt te worden.***

**De aanvraag doorstaat de watertoets.**

*(...)*

**De aanvraag dient te worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening wat betreft de loodsen 1, 2 en 4, maar niet wat betreft loods 3.**

(...)

### **Beschrijving omgeving**

*De omgeving van de aanvraag is een landbouwgebied dat reeds door bebouwing aangetast werd. Zo maakt de site van de aanvraag deel uit van een gebouwencluster van meerdere landbouwbedrijven en al dan niet zonevrije woningen en constructies die vooral langs de weg gegroepeerd zijn. Op een 500-tal meter ten zuiden en ten oosten van het gevraagde bevindt zich de kern van Rijkvorsel. Er kan dus niet meer gesproken worden van een uitgesproken landbouwomgeving. Voor het overige komen er ook nog weilanden en akkers voor.*

### **De aanvraag is functionele inpasbaar.**

*Uit voorgaande blijkt reeds dat de aanvrager de intentie heeft om in deze loodsen een tuinbouwbedrijf op te starten. Aangezien het gaat om bestaande en vergund geachte gebouwen (behalve loods 3) is het aanvaardbaar - conform artikel 9 van het besluit Zonevrije functiewijzigingen – om een dergelijke functie hierin in te richten. Het wordt toegejuicht dat bestaande, niet meer als dusdanig in gebruik zijnde landbouwgebouwen opnieuw een bestemming krijgen en zodoende worden opgewaardeerd.*

### **Loodsen 1, 2 en 4 zijn ruimtelijk inpasbaar qua schaal. Loods 3 en de gevraagde weg niet.**

*Behalve wat betreft loods 3 zijn alle gebouwen vergund geacht. De meeste staan er reeds ongeveer 40 jaar. De constructies worden niet in volume aangepast, het gaat hier enkel om een renovatie van de bestaande loodsen, waarbij het visuele uiterlijk van deze gebouwen verbeterd zal worden. De ruimtelijke impact is dan ook gering. Bovendien vormen de gebouwen een cluster en wordt er geen nieuw open gebied aangesneden.*

*Loods 3 kan conform het voorgaande niet voor vergunning in aanmerking komen. Er kunnen geen onvergunde constructies bestemd worden in landbouwgebied, zeker wanneer deze geen landbouwfunctie hebben.*

*Daarnaast voorziet de aanvraag in bijkomende verhardingen, meer bepaald in functie van een nieuwe toegangsweg naar de centrale bestaande klinkerverharding op de site. Uit de luchtfoto's blijkt eveneens dat deze centrale verharding reeds bestaat van de tijd dat de rondom gelegen loodsen werden opgericht. De bijkomende toegang tot de site kan echter niet aanvaard worden. De vergunbare loodsen werden reeds voldoende ontsloten via een inrit onmiddellijk links van loods 4 en de woning beschikt zelf ook al over een eigen toegang. De nieuwe weg lijkt vooral in functie van de onvergunde herbouwde loods 3 voorzien te worden. Er kan dan ook niet worden ingezien waarom er nog een bijkomende ontsluiting nodig is voor deze site. Ook de bijkomende toegang dient uit de vergunning geschrapt te worden.*

### **De bijkomende impact op de mobiliteit is aanvaardbaar.**

*Een tuinaanlegbedrijf/beperkte kwekerij genereert relatief weinig mobiliteit. Deze is zeker niet hoger dan bij een landbouwbedrijf. De bijkomende druk op de voorliggende weg zal slechts in geringe mate toenemen. Er zijn voldoende verhardingen op het terrein om manoeuvres in functie van het gevraagde gebruik op eigen terrein mogelijk te maken.*

***Er wordt (na uitsluiting van loods 3) geen overdreven hinder naar de aanpalende veroorzaakt.***

*Het gevraagde (excl. loods 3 die tot bijna tegen de rechter perceelsgrens ingeplant staat) bevindt zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. De activiteiten richten zich voornamelijk naar de weg en het centrum van de site. De loodsen vormen een buffer op zich van de exploitatie naar de omliggende percelen toe. Achter de gebouwgroep bevindt zich het deel van het perceel waar de kweek zal plaats vinden van de buxus, hagen, etc. Voor het overige wordt de site ingepast in het landschap door de aanleg van een groene bomenpartij rondom het terrein en door de boomgaard vooraan op het perceel. De activiteiten veroorzaken ook geen overdreven hinder voor de omgeving. Er kan geconstateerd worden dat het gevraagde geen overlast veroorzaakt voor aanpalende percelen mits schrapping van loods 3, die te dicht tegen de rechter perceelgrens opgericht staat. Op die manier kan de groenbuffer ten oosten van de site van de aanvraag ook doorgetrokken worden.*

#### **BESLUIT:**

*(...)*

***Vergunning wordt verleend voor loodsen 1, 2 en 4.***

***Geen vergunning wordt verleend voor loods 3 en nieuwe verhardingen.***

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 4.3.1 en 4.4.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids-, redelijkheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij, die voorhoudt dat ze de site in 2007 voor haar tuinaanlegbedrijf kocht, stelt vast dat ze na jaren procederen geconfronteerd wordt met een beslissing die voor loods 3 en de verhardingen ten onrechte afwijkt van de eerdere beslissing van 3 maart 2016.



De verzoekende partij betwist de beoordeling in de bestreden beslissing dat loods 3 geen hoofdzakelijk vergund gebouw zou zijn, bedoeld voor de opslag van metaalbewerkingsmachines. Ze verwijst hiervoor naar uittreksels uit 'Geopunt' waaruit volgens blijkt dat loods 3 in 1971 nog niet te zien is maar wel te zien is op de situatie '1979-1990'. Vervolgens verwijst ze naar de tijdens de hoorzitting neergelegde verklaringen van omwonenden waaruit blijkt dat loods 3 al bestaat sedert 1975-1976 en dat ze samen met (de in 1974 vergunde en er ook mee verbonden) loods 2 werd opgericht. De verzoekende partij klaagt aan dat de bestreden beslissing die essentiële getuigenissen niet vermeldt, terwijl er ook geen proces-verbaal of anoniem bezwaarschrift wordt bijgebracht als tegenbewijs, zodat volgens haar loods 3 overeenkomstig artikel 4.2.14, §2 VCRO geacht wordt vergund te zijn.

De afbraak van loods 3 in 2009 ontkent de verzoekende partij formeel. Ze licht toe dat ze met behoud van de basisstructuur alleen geërodeerde materialen vervangen heeft, wat ook uit die getuigenissen blijkt. Ze merkt ook op dat de terminologie uit de VCRO haar niet bekend was toen ze op 7 september 2009 werd verhoord.

Met betrekking tot de functie van de loods stelt ze dat de in de loods aanwezige werkbanken voor eigen gebruik zijn, voor het onderhoud van zowel de machines voor tuinaanleg als deze voor het bewerken van 7 hectare landbouwgrond in de buurt.

Ook de nood aan een groenbuffer aan de oostzijde van de site is volgens haar geen dienstig weigeringsmotief, niet alleen omdat er volgens een bijgevoegde luchtfoto al één is, maar vooral omdat de neergelegde ruilovereenkomst juist mogelijk moet maken dat de loods meer dan 4 meter afstand ten aanzien van de perceelsgrens bewaart.

De toegangsweg zou bovendien niet alleen loods 3, maar alle loodsen bedienen omdat de oorspronkelijk aanwezige weg tussen de woning en loods 4 te smal is voor de normale exploitatie van een tuinaanlegbedrijf. Ze licht toe dat deze toegangsweg op basis van de initiële (en pas op 3 november 2015 vernietigde) vergunning van 23 december 2010 werd gerealiseerd, waarna (op 28 oktober 2015) - ter gelegenheid van de heraanleg van de Merret(straat) – nog toelating bekomen is voor het doortrekken ervan tot op het openbaar domein, zoals ook aangetoond met een tijdens de hoorzitting neergelegd stuk.

De verzoekende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing de door haar neergelegde stukken en gevoerde argumentatie miskent, met schending van de ingeroepen artikelen en beginselen tot gevolg.

2.

De tussenkomen partij antwoordt dat de (anders dan voorheen luidende) herstelbeslissing het rechtstreeks gevolg is van de overwegingen van de Raad die tot tweemaal toe heeft geoordeeld dat loods 3 in 2009 (en dus vóór het indienen van voorliggende aanvraag op 6 mei 2010) volledig afgebroken en terug heropgebouwd is, een oordeel dat ook de correctionele rechter deelt, bij vonnis van 29 oktober 2013. Ze meent dat het volstrekt negeren van deze vaststellingen ingaat tegen het gezag van gewijsde.

Ook waar de verzoekende partij (opnieuw) voorhoudt dat loods 3 voor het tuinaanlegbedrijf bedoeld is, gaat het volgens de tussenkomen partij over een reeds beslecht element. Ze verwijst hiervoor naar het arrest van 23 januari 2018 waarin de Raad geoordeeld heeft dat de loods al op het moment van het indienen van de regularisatieaanvraag geen vergund geachte functie had. Het volgen van

het standpunt van de verzoekende partij, met name het kijken naar de actuele situatie gaat in tegen het gezag van gewijzigde.

Omdat het voorgaande volstaat om de regularisatievergunning voor loods 3 te weigeren, is het volgens de tussenkomen partij in de herstelbeslissing vermelde argument over de inplanting ervan (en de groenbuffer) een 'overtollig motief' dat in geen geval tot de onwettigheid van de beslissing kan leiden. Ze stelt ook vast dat niet aangetoond is dat die beoordeling foutief of kennelijk onredelijk is.

Hetzelfde geldt volgens haar ook voor de toegangsweg, waarover de verzoekende partij zich zelfs tot loutere opportunitetskritiek beperkt, uitgaand dan nog van een foutieve voorstelling van feiten aangezien de (nieuwe) toegangsweg (ook volgens het op p. 17 van het verzoekschrift afgedrukt plan) beduidend smaller is dan de oorspronkelijke weg, gelegen tussen de woning en loods 4. Door de (nieuwe) toegangsweg bovendien al in de loop van de eerste vernietigingsprocedure aan te leggen, heeft de verzoekende partij volgens de tussenkomen partij ook een risico genomen dat ze later niet als voldongen feit ter verantwoording van een ruimtelijk onwenselijke situatie kan laten gelden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat uit bestreden beslissing niet blijkt dat rekening werd gehouden met de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken en argumentatie voor wat betreft loods 3.

2.

De perceel waarop loods 3 staat, is gelegen in agrarisch gebied.

Uit de motivatienota, ingediend bij de aanvraag van 21 april 2010, blijkt dat de verzoekende partij de loods wenst te gebruiken in het kader van haar tuinaanlegbedrijf.

Uit het proces-verbaal van 7 september 2009 blijkt dat er op dat ogenblik al sprake is van een recente nieuwe constructie die niet meer voor landbouwdoeleinden wordt aangewend, maar gebruikt wordt als 'werkruimte, opslagruimte'.

Omdat een tuinaanlegbedrijf (ondanks de eigen kweek van plantmateriaal) zonevreemd is, moet toepassing gemaakt worden van de basisrechten, die op grond van de artikelen 4.4.16 en 4.4.17 VCRO slechts gelden voor 'bestaande' zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw en die op grond van artikel 4.4.10 VCRO hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot zijn. Voor zover ook een functiewijziging werd gevraagd, moet de regeling van de zonevreemde functiewijzigingen op het aangevraagde worden onderzocht en beoordeeld.

De verwerende partij mag zich hierbij niet laten leiden of beïnvloeden door het gewicht van voldongen feiten aangezien de aanvraag een regularisatie betreft van reeds uitgevoerde werken.

3.

De toepassing van het geheel van de voormelde bepalingen is problematisch voor loods 3, waaromtrent met de vernietigingsarresten van 3 november 2015 en 23 januari 2018 al geoordeeld is dat ze "geen bestaande constructie" is aangezien die constructie volgens het proces-verbaal van 7 september 2009 gesloopt en zonder vergunning herbouwd was op het ogenblik van het indienen van de aanvraag (op 6 mei 2010), zodat het vermoeden van vergunning niet kan ingeroepen worden.

Het arrest van 23 januari 2018 wees ter bevestiging hiervan nog op het correctioneel vonnis van 29 oktober 2013, en de vaststelling dat het aanvraagdossier zélf de kwalificatie ‘instandhoudingswerken’ (in de zin van vernieuwing dak en bekleding gevel) tegenspreekt door telkens te spreken over een ‘herbouw’. De Raad oordeelde ook dat de loods “*geen agrarische functie*” meer had “*op het ogenblik van het indienen van de aanvraag*”, gelet op de sloop van de oorspronkelijke loods, zodat de gevraagde functiewijziging ook daarom niet onder het vermoeden van vergunning kon vallen.

4.

Het ingeroepen rechtzekerheidsbeginsel, volgens hetwelk de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, het ingeroepen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur en het ingeroepen zorgvuldigheidsbeginsel, dat de verwerende partij ertoe verplicht om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, staat er niet aan in de weg dat ook de op de verzoekende partij een plicht rust om het gezag van gewijsde van vermelde arresten te respecteren.

Ze kan niet blijven voorhouden dat ze slechts een renovatie met functiewijziging van een vergund geacht gebouw beoogt, noch dat de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie/renovatie en functiewijziging van loods 3 op vermeende onzekere elementen berust in functie waarvan ze de vergunningverlenende overheid, na het laatste vernietigingsarrest, nog verklaringen van omwonenden heeft aangereikt om alsnog aannemelijk te maken dat loods 3 van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan Turnhout dateert, zonder volledige afbraak is gerenoveerd, en zonder gebruikt geweest te zijn voor activiteiten die niets met haar tuinaanlegbedrijf te maken hebben. Er is volgens de Raad immers geen ‘*beweerd onzeker element*’ meer, wel integendeel.

De verwerende partij oordeelt als volgt:

“ ...

*Wat loods 3 betreft is het niet mogelijk om aan te tonen dat deze loods vergund geacht is. Er is een luchtfoto daterend van 1983 waar deze loods te zien is en er is eveneens een digitale luchtfoto die in de periode 1979-1990 genomen is waar deze loods eveneens ook te zien is. Dit bewijst echter niet dat de constructie werd opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan (1977). De aanvrager brengt verder geen bewijsmateriaal bij m.b.t. de vergunningstoestand. Bovendien blijkt uit de foto's bij de aanvraag dat de loods is uitgevoerd in een groene metalen beplating waardoor vermoed kan worden dat de loods sindsdien herbouwd is geweest. Dit blijkt eveneens uit het PV d.d. 07.09.2009. Op basis van de bijgebrachte gegevens moet geconstateerd worden dat het niet bewezen kan worden dat loods 3 vergund geacht is, integendeel zelfs, het lijkt ernaar uit te zien dat het hier om een onvergunde herbouw gaat.*

*De te regulariseren loods 3 zou volgens het PV gebruikt worden als opslag van metaalbewerkingsmachines, wat eveneens strijdig is met de planologische bestemming van het gewestplan.*

*De loods 3 betreft een nieuwbouwoods die zonder vergunning werd opgericht en waarop een PV rust. Het eigenlijke gebruik van deze loods is onduidelijk. Na plaatsbezoek door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur bleek dat deze loods gebruikt werd als loods voor metaalbewerking. Beroepers geven aan dat de loods zal gebruikt worden i.f.v. de*

*tuinaanlegwerken. Enerzijds dient te worden geoordeeld dat de loods een nieuwe zonevreemde constructie is, die niet voor vergunning in aanmerking kan komen. Anderzijds ligt de loods op de rechter perceelsgrens, wat ook vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet kan aanvaard worden (zie wat hierna volgt). **Loods 3 dient uit de vergunning geschrapt te worden.***

...

Uit deze motieven blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de bijkomende gegevens om vast te stellen dat de aanwezigheid van een loods op een luchtfoto daterend van na de inwerkingtreding van het gewestplan niet bewijst dat de huidige constructie opgericht werd vóór de scharnierdatum. De verwerende partij verwijst naar de foto's gevoegd bij de aanvraag en naar het proces-verbaal van 7 september 2009 om te besluiten dat het wel degelijk gaat om een onvergunde herbouw. De verwerende partij verwijst voor wat het zonevreemd gebruik betreft naar de vaststellingen van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur die vastgesteld heeft dat de recent opgerichte loods gebruikt wordt voor metaalbewerkingsmachines.

Dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met de bijkomende stukken en argumenten van de verzoekende partij blijkt enerzijds uit het feit dat ze zich integraal aansluit bij het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in haar aanvullend verslag de aanvullende stukken bespreekt. Ook uit de motieven zelf blijkt dat het standpunt van de verzoekende partij wordt betrokken in de beoordeling. Zo geeft de verwerende partij duidelijk aan dat de gewenste functie van tuinaanleg niet in aanmerking kan genomen worden, gelet op het feit dat het hier gaat om **een nieuwe** zonevreemde constructie.

Naar het oordeel van de Raad volstaat dit ter motivering, in het licht van het gezag van gewijsde van de vernietigingsarresten van 3 november 2015 en 23 januari 2018.

Volgens het correctioneel vonnis van 29 oktober 2013 gaf de verzoekende partij toe dat ze de loods 'in maart 2009' liet optrekken 'ter vervanging van een vroegere (eveneens zonder vergunning) afgebroken constructie'.

Het proces-verbaal van 7 september 2009, dat het over een '*vrij recente loods, gebouwd in groene aluminium platen tegen een stenen constructie*' heeft en ook over een '*(strijdig) gebruik als werkruimte/opslagruimte waarvoor ter plaatse stopzetting is gegeven aan de zaakvoerder (industrie-diensten)*', geldt in dit geval als duidelijk tegenbewijs voor het met getuigenissen vermeend gestaafde vermoeden van vergunning.

Bovendien staat met de vaststellingen van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur onbetwistbaar vast dat de agrarische functie van de loods niet meer aanwezig was op het moment van het indienen van de aanvraag op 6 mei 2010 en de constructie naar functie allerm minst nog hoofdzakelijk vergund was. Geen enkele getuigenis kan aan deze vaststaande gegevens nog iets veranderen.

De Raad herhaalt de vaststelling dat voor een reeds gesloopte constructie noch de basisrechten van toepassing kunnen zijn, gezien het ontbreken van een 'bestaande' constructie, noch het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen aangezien er op dat ogenblik geen sprake meer is van een vergund geachte functie.

5.

De kritiek op de motivering omtrent de (huidige) inplanting van de loods, tot op de rechter perceelsgrens, is dan ook niet meer relevant. Het betreft kritiek op een 'overtollig motief', dat in geen geval tot de onwettigheid van de beslissing leidt.

Hetzelfde geldt ook voor het motief aangaande de bijkomende ontsluitingsweg die (gezien de centrale verharding waaraan alle loodsen grenzen) vooral loods 3 lijkt te dienen. Zoals de tussenkomende partij terecht opmerkt, beperkt de verzoekende partij zich wat dit betreft zelfs eerder tot loutere opportuniteitskritiek, iets waarvoor de Raad niet bevoegd is.

Het middel wordt verworpen.

## **VII. KOSTEN**

1.

De verzoekende partij vraagt in haar verzoekschrift om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 700 euro.

De tussenkomende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partij te verwijzen in de kosten van het geding.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

3.1

Aangezien de Raad de vordering tot vernietiging verwerpt, wordt de verzoekende partij beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en valt het door haar betaalde rolrecht, ten hare laste.

3.2

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partij te leggen aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 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 van 29 oktober 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS