

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0356
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0611/A

Verzoekende partij de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RUIJTE
VLAANDEREN

vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE
met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan
128

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

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de aanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme van 1 december 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het wijzigen van de functie van gebouwen op een perceel gelegen te 9220 Hamme, Priester E. Poppestraat 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B nummer 496L.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 november 2017.

De procespartijen verschijnen schriftelijk.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De aanvrager dient op 18 augustus 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het wijzigen van functie van gebouwen conform art. 4.4.23 van de Vlaamse Codex RO” op een perceel gelegen te 9220 Hamme, Priester E. Poppestraat 59.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Zonevreemde bedrijven’ goedgekeurd op 5 november 2002, in een zone voor lokale ambachtelijke bedrijven verbonden met land- en tuinbouw.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 september 2015 tot en met 9 oktober 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 20 november 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 1 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het bovenvermeld gewestplan. De plaats van de aanvraag is de site van een voormalige verwerkingsbedrijf van landbouwgewassen, dat recent zijn activiteiten stopzette. Op de site bevindt zich vooraan een vrijstaande woning, voorheen in gebruik als landbouwbedrijfswoning, en een achterliggend magazijn.

De aanvraag omvat het wijzigen van de functie van het magazijn naar een opslagplaats voor allerlei materialen en materieel. In de aanvraag wordt niet omschreven welke goederen opgeslagen zullen worden. De site werd destijds opgenomen in het sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven, waarmee het gebruik als landbouw gerelateerd bedrijf bevestigd werd.

Artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering met een lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen stelt dat een vergunning kan verleend worden voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, voor zover het gebouw of gebouwencomplex gelegen is in een agrarisch gebied in de ruime zin en deel uitmaakt van een gebouwengroep en voor zover de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerlei materialen of materieel.

De aanvraag voldoet niet aan de tweede noodzakelijke voorwaarde, namelijk de ligging binnen een gebouwengroep. Om die reden is het aangevraagde niet voor vergunning vatbaar.

(...)

...”

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 4 januari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 januari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

(...)

Aangezien de in de voorliggende aanvraag beoogde opslag, ruimer is dan de door artikel 6.1 .a. omschreven toegelaten activiteiten, dient de aanvraag te worden getoetst aan de voorwaarden voorzien in artikel 8 besluit zone-vreemde functiewijzigingen, dat bepaalt:

“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 land- en tuinbouw 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”

Er kan bij voorliggende aanvraag niet worden betwist dat het gebouw gelegen is in een agrarisch gebied in de ruime zin, zodat zonder meer wordt voldaan aan de eerste voorwaarde.

In de aanvraag wordt eveneens voldaan aan de derde voorwaarde, nu de nieuwe aangevraagde functie louter betrekking heeft op de opslag van allerlei materialen of materieel.

Het voldoen aan de tweede voorwaarde, met name “deel uitmaken van een gebouwengroep”, vormt echter wel een probleem.

Art.1.2° van het besluit op de zonevreemde functiewijzigingen definieert het begrip gebouwengroep, als minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.

Voorliggende aanvraag dient bijgevolg in concreto te worden onderzocht of de aanvraag zich situeert binnen “een ruimtelijke aaneengesloten geheel”.

De betreffende opslagruimte op het perceel van de aanvraag betreft een alleenstaande loods, waarbij, naast de woning van appellanten, geen enkele bebouwing binnen de directe omgeving ervan werd ingeplant.

De dichtst bijzijnde bebouwing, bevindt zich noordelijk gelegen van het perceel van de aanvraag en op ongeveer 130m en 120m afstand.

De opslagruimte maakt bijgevolg geen deel uit van een aaneengesloten gebouwengroep, er is immers geen sprake van ‘gebouwengroep’, zoals bedoeld in artikel 8.

Het gegeven, dat volgens appellant het perceel gelegen is binnen de “oksel” van de Priester Edward Poppestraat, waar zich meerdere gebouwencomplexen, die de bestaande ruimte

langs deze straat volledig ordenen en aldus een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen, kan niet worden bijgetreden.

Uit wat voorafgaat dient geconcludeerd te worden, dat de aanvraag niet voldoet aan de tweede voorwaarde, zodat er een legaliteitsbeletsel is om de toepassing toe te laten van artikel 8 van het besluit zone-vreemde functiewijzigingen.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

*(...)
...”
...*

Na de hoorzitting van 1 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 maart 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“
...*

2.3 De juridische aspecten

Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van de functie van een achter de woning ingeplant magazijn, van landbouw gerelateerd gebruik, naar een opslag van allerhande materialen en materieel, dit binnen het gebouwde volume.

De aanvraag is strijdig met de voorschriften van het agrarisch gebied, overeenkomstig het geldend gewestplan, als hoger omschreven.

De site werd destijds opgenomen in het sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven, artikel 6, waarmee het gebruik als landbouw gerelateerd bedrijf bevestigd werd.

Dit artikel 6.1.a. van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften stelt dat het gebied bestemd is voor ambachtelijke bedrijvigheid, zoals bedoeld in de bestaande wetgeving hieromtrent, die voor de omgeving geen abnormale hinder veroorzaakt en niet moet geïsoleerd worden in een daartoe geëigende zone, in die zin dat de bestaande bedrijfsactiviteiten van het hier gevestigde verwerkingsbedrijf van landbouwgewassen kunnen gehandhaafd blijven naar de toekomst toe.

Bij stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen alleen agrarische, para-agrarische, agrarische toeleverende en agrarisch verwerkende bedrijven of aanverwante bedrijfsactiviteiten toegestaan worden. Activiteiten die de draagkracht van het gebied overstijgen zijn niet toegelaten.

Aangezien de in de voorliggende aanvraag beoogde opslag, ruimer is dan de door artikel 6.1 .a. omschreven toegelaten activiteiten, dient de aanvraag te worden getoetst aan de voorwaarden voorzien in artikel 8 besluit zone-vreemde functiewijzigingen, dat bepaalt:

“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 land- en tuinbouw 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 allerhande materialen of materieel”

Er kan bij voorliggende aanvraag niet worden betwist dat het gebouw gelegen is in een agrarisch gebied in de ruime zin, zodat zonder meer wordt voldaan aan de eerste voorwaarde.

In de aanvraag wordt eveneens voldaan aan de derde voorwaarde, nu de nieuwe aangevraagde functie louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel.

Appellant toont met foto's aan dat het gevraagde wel degelijk deel uitmaakt van een gebouwengroep.

Art.1.2° van het besluit op de zonevreemde functiewijzigingen definieert het begrip gebouwengroep, als minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.

Voorliggende aanvraag dient bijgevolg in concreto te worden onderzocht of de aanvraag zich situeert binnen "een ruimtelijke aaneengesloten geheel".

De betreffende opslagruimte op het perceel van de aanvraag betreft een loods, waarbij, naast de woning van appellanten, nog bebouwing voorkomt binnen de directe omgeving. De dichtst bijzijnde bebouwing, bevindt zich noordelijk gelegen van het perceel van de aanvraag op ongeveer 130m en 120m afstand. Een dergelijke afstand maakt niet dat kan gesteld worden dat het gevraagde geen deel uitmaakt van een aaneengesloten gebouwengroep.

Het gegeven, dat volgens appellant het perceel gelegen is binnen de "oksel" van de Priester Edward Poppestraat, waar zich meerdere gebouwencomplexen, die de bestaande ruimte langs deze straat volledig ordenen en aldus een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen, wordt bijgetreden.

Uit wat voorafgaat dient geconcludeerd te worden, dat de aanvraag voldoet aan alle voorwaarden, zodat er geen legaliteitsbeletsel is om de toepassing toe te laten van artikel 8 van het besluit zone-vreemde functiewijzigingen.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde zal de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengen en kadert binnen een duurzame ruimtelijke ordening, door het valoriseren van bestaande gebouwen.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In dit enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.23 VCRO, artikel 4.7.23, §1 en artikel 4.7.21, §1 eerste lid VCRO, van artikel 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen (hierna: Besluit Zonevrije Functiewijzigingen), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

In een eerste middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat het betreffende terrein gelegen is binnen het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Zonevrije bedrijven' in een zone voor "lokale ambachtelijke bedrijven verbonden met land- en tuinbouw" maar dat, aangezien de beoogde opslag waarvoor de functiewijziging wordt aangevraagd, ruimer is dan de voor de bestemmingszone toegelaten activiteiten, het aangevraagde moet worden getoetst aan de voorwaarden voorzien in artikel 8 Besluit Zonevrije Functiewijzigingen.

De verzoekende partij argumenteert dat de verwerende partij van oordeel is dat aan alle drie de voorwaarden uit de voormelde bepaling is voldaan, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat niet is voldaan aan de voorwaarde dat het betrokken goed deel moet uitmaken van een gebouwengroep. De verzoekende partij wijst er op dat de verwerende partij in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat een afstand van 130 en 120 meter tot de dichtstbijzijnde bebouwing volstaat om van een gebouwengroep te kunnen spreken.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit het verslag aan de Koning (lees: verslag aan de Vlaamse regering) bij het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen dat de gebouwen zeer dicht bij elkaar moeten staan en dat een ruimte van meer dan 50 meter tussen de gebouwen volstaat om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken. Dit is volgens haar een richtinggevende maat waar rekening mee moet worden gehouden.

Een afstand van 120 en 130 meter is volgens de verzoekende partij niet de directe omgeving, te meer daar de "ruimere omgeving" in artikel 1, 4° van het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen wordt bepaald op 200 meter.

De verzoekende partij wijst er tevens op dat de bestreden beslissing niet motiveert waarom het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt bijgetreden noch waarom van de richtlijnen uit het verslag aan de Vlaamse regering wordt afwijken.

Volgens de verzoekende partij is er is ook geen sprake van "meerdere gebouwencomplexen" in "de oksel" van de Priester E Poppestraat, zodat de bestreden beslissing op dit punt ook kennelijk foutief is. Zij stelt dat het gebouwencomplex van de aanvragers een volledig geïsoleerd bedrijf is.

1.2.

In een tweede middelonderdeel benadrukt de verzoekende partij dat artikel 4.7.23, §1 eerste lid VCRO veronderstelt dat de verwerende partij de feitelijke en juridische determinerende overwegingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar besluitvorming betreft. Het volstaat volgens haar niet het verslag over te nemen of met een stijlformule tegen te spreken.

Ter zake poneert de verwerende partij enkel het tegenovergestelde als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er kan volgens de verzoekende partij dan ook niet worden nagegaan of de verwerende partij haar beslissing heeft genomen op grond van het verslag van haar provinciale ambtenaar. Zij meent dat de bestreden beslissing in die zin onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig tot stand is gekomen.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middelonderdeel, onder verwijzing naar de motivering van de bestreden beslissing, dat de overweging dat het gebouw deel uitmaakt van een gebouwengroep niet kennelijk onredelijk is, zoals ook blijkt uit de luchtfoto die de verzoekende partij zelf aanbrengt. In het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen wordt volgens haar geen afstand van 50 meter vermeld of gehanteerd zodat het feit dat de afstand hier groter is niet kan volstaan om de vergunning te weigeren.

Wat betreft het tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij dat uit de bestreden beslissing wel degelijk op voldoende gemotiveerde wijze blijkt waarom zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota over het eerste middelonderdeel dat de verwerende partij geen verweer voert, dat het niet opgaat de motivering uit de bestreden beslissing te citeren en gewoon te stellen dat deze motivering niet kennelijk onredelijk is, en dat de betreffende luchtfoto net werd aangebracht om aan te tonen dat het gebouw van de aanvrager net géén deel uitmaakt van een gebouwengroep.

Verder benadrukt de verzoekende partij dat, ook al komt de afstand van 50 meter niet voor in het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen, dit toch een richtinggevende maat is waar rekening mee moet worden gehouden.

Voor het overige verwijst zij naar haar inleidend verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de voorliggende aanvraag wordt de wijziging vergund van de hoofdfunctie land- en tuinbouw van gebouwen naar een nieuwe functie met betrekking tot de opslag van allerlei materialen of materieel, in toepassing van artikel 4.4.23 VCRO.

Artikel 4.2.1, 6° VCRO bepaalt dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk mag wijzigen, indien de Vlaams regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt.

Geen van de partijen betwist dat de aanvraag een vergunningsplichtige zonevrije functiewijziging in de zin van artikel 4.4.23 VCRO betreft. Op grond van artikel 2 van het Besluit

Zonevrije Functiewijzigingen is immers een stedenbouwkundige vergunning nodig wanneer een in het artikel vermelde hoofdfunctie wordt gewijzigd in een andere vermelde hoofdfunctie. De opslag van allerlei materialen of materieel is geen landbouwactiviteit en is dus zonevrij.

Naast de cumulatieve voorwaarden gesteld in artikel 4.4.23 VCRO waaraan moet worden voldaan – wat ter zake niet ter discussie staat – is de Vlaamse regering op grond van dezelfde bepaling gemachtigd om bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van het gebruik te bepalen.

Met het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen, heeft de Vlaamse regering van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en in artikel 8 van dit besluit volgende voorwaarden bepaald voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin.

“
...
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 vaststelling in de bestreden beslissing dat het aangevraagde gelegen is in agrarisch gebied (eerste voorwaarde) en dat een functiewijziging wordt aangevraagd met het oog op de opslag van allerlei materialen en materieel (derde voorwaarde) staat niet ter discussie.

2.

De partijen verschillen evenwel van mening wat betreft de tweede gestelde voorwaarde, te weten het criterium dat het aangevraagde deel uitmaakt van een gebouwengroep.

Het begrip ‘gebouwengroep’ wordt in artikel 1, 2° Besluit Zonevrije Functiewijzigingen als volgt omschreven:

“
...
gebouwengroep: minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen;
...”

In het verslag aan de regering bij het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen (B.S. 10 februari 2004), wordt het begrip “gebouwengroep” als volgt verder toegelicht:

“
...
Het dient te gaan over minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Een boerderijcomplex, bestaande uit het woongebouw en twee losstaande stallen, is dus geen gebouwengroep, want het vormt één functioneel geheel. Het moet dus werkelijk minstens 3 onafhankelijk van elkaar functionerende eenheden betreffen (van 3 verschillende eigenaars). Met in aparte onderdelen gesplitste onroerende goederen zal geen rekening worden gehouden. Met ruimtelijk aaneengesloten geheel wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn.

*Wanneer de ruimte tussen de gebouwen meer dan 50 meter bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken.
...*

Ook al maakt het hierboven deels geciteerde verslag aan de Vlaamse regering geen deel uit van de verordenende en bindende bepalingen van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen, toch vormt dit verslag een relevante indicatie die inzicht biedt in de intenties van de regelgever.

De afstand van 50 meter kan weliswaar niet als bindend worden beschouwd voor het bepalen van een “ruimtelijk aaneengesloten geheel” van gebouwen, maar uit deze toelichting, samen gelezen met de omschrijving van het begrip “gebouwengroep” in artikel 1, 2° van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen, blijkt onmiskenbaar de bedoeling van de decreetgever om het toepassingsgebied voor het bepalen of het goed al dan niet deel uitmaakt van een gebouwengroep, te beperken tot de relatief directe omgeving van het gebouw of gebouwencomplex waarvoor de functiewijziging wordt aangevraagd. In het licht van het voorgaande moet het begrip ‘ruimtelijk aaneengesloten geheel’ in functie van het bepalen van een gebouwengroep, begrepen worden als een ruimtelijk bepaalbaar geheel van gebouwen, die onderling zeer dicht bij elkaar zijn gelegen en waarbij de mate van open ruimte tussen de gebouwen verhoudingsgewijs zeer beperkt is ten opzichte van de onmiddellijke omgeving.

3.

Met betrekking tot de voorwaarde dat het aangevraagde deel moet uitmaken van een gebouwengroep in de zin van artikel 8 en artikel 1, 2° Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen, overwoog de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 18 februari 2016 onder meer het volgende:

“ ...

De betreffende opslagruimte op het perceel van de aanvraag betreft een alleenstaande loods, waarbij, naast de woning van appellanten, geen enkele bebouwing binnen de directe omgeving ervan werd ingeplant.

De dichtst bijzijnde bebouwing, bevindt zich noordelijk gelegen van het perceel van de aanvraag en op ongeveer 130m en 120m afstand.

De opslagruimte maakt bijgevolg geen deel uit van een aaneengesloten gebouwengroep, er is immers geen sprake van ‘gebouwengroep’, zoals bedoeld in artikel 8.

Het gegeven, dat volgens appellant het perceel gelegen is binnen de “oksel” van de Priester Edward Poppestraat, waar zich meerdere gebouwencomplexen, die de bestaande ruimte langs deze straat volledig ordenen en aldus een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen, kan niet worden bijgetreden.

Uit wat voorafgaat dient geconcludeerd te worden, dat de aanvraag niet voldoet aan de tweede voorwaarde, zodat er een legaliteitsbeletsel is om de toepassing toe te laten van artikel 8 van het besluit zone-vreemde functiewijzigingen.

...”

De verwerende partij meent in de bestreden beslissing dat aan de betreffende voorwaarde evenwel wel degelijk is voldaan en overweegt het volgende:

“ ...

De betreffende opslagruimte op het perceel van de aanvraag betreft een loods, waarbij, naast de woning van appellanten, nog bebouwing voorkomt binnen de directe omgeving. De dichtst bijzijnde bebouwing, bevindt zich noordelijk gelegen van het perceel van de aanvraag op ongeveer 130m en 120m afstand. Een dergelijke afstand maakt niet dat kan gesteld worden dat het gevraagde geen deel uitmaakt van een aaneengesloten gebouwengroep.

Het gegeven, dat volgens appellant het perceel gelegen is binnen de “oksel” van de Priester Edward Poppestraat, waar zich meerdere gebouwencomplexen, die de bestaande ruimte langs deze straat volledig ordenen en aldus een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen, wordt bijgetreden.

Uit wat voorafgaat dient geconcludeerd te worden, dat de aanvraag voldoet aan alle voorwaarden, zodat er geen legaliteitsbeletsel is om de toepassing toe te laten van artikel 8 van het besluit zone-vreemde functiewijzigingen.

...”

In zover de verwerende partij vaststelt dat de meest nabije bebouwing zich op een afstand van maar liefst 120 à 130 meter bevindt ten opzichte van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, kan hieruit worden afgeleid dat er zich geen enkele relevante in aanmerking te nemen bebouwing bevindt op een kortere afstand tot het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. De luchtfoto die zowel door de verzoekende als de verwerende partij wordt bijgebracht, bevestigt deze vaststelling. Omgekeerd volgt hieruit eveneens dat alle overige bebouwing zich op nog grotere, of minstens gelijke afstand bevindt.

Zoals blijkt uit de gegevens van de zaak is de aanvraag namelijk gelegen in agrarisch gebied op ongeveer 1 km ten noordwesten van de dorpskern van Moerzeke in een door een ruime bocht in de Priester Edward Poppestraat omsloten gebied (de ‘oksel’) waarbinnen zich aan de noordoostelijke zijde eengezinswoningen bevinden, aan de noordelijke kant een hoeve met woning en aan de westelijke zijde de woning van de aanvrager en voor het overige akkers en weilanden.

Indachtig de definitie van het begrip ‘gebouwengroep’ zoals opgevat in het licht van de doelstelling van de regelgever en zoals blijkt uit het verslag aan de regering, kon de verwerende partij niet redelijkerwijze alle bebouwing binnen de ‘oksel’ van de Priester Edward Poppestraat in aanmerking nemen als één ruimtelijk aaneengesloten geheel om op grond hiervan te besluiten dat het aangevraagde deel uitmaakt van een gebouwengroep.

4.

Dat de verwerende partij op grond van artikel 4.7.23 VCRO, gehouden is haar beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, houdt in dat zij dit verslag in haar besluitvorming dient te betrekken. Hoewel dit verslag niet bindend is zodat de verwerende partij hiervan kan afwijken, moet zij in dat laatste geval haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger motiveren.

Met de overweging dat een afstand van 120 à 130 m niet uitsluit dat er wel degelijk sprake is van een gebouwengroep en dat de ligging in de ‘oksel’ van de Priester Edward Poppestraat een ruimtelijk aaneengesloten geheel van gebouwencomplexen vormt, beperkt de verwerende partij zich tot het louter tegenspreken van het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt niet op grond van welke concrete en zorgvuldig vastgestelde determinerende elementen de verwerende partij tot de bestreden beslissing komt dat de concrete situering van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, deel uitmaakt van een bestaande gebouwengroep gelet op de afstand tot de meest nabijgelegen bebouwing. Evenmin blijken de motieven op grond waarvan de verwerende partij besluit dat de overige bebouwing in de 'oksel' van de Priester Edward Poppestraat mee in aanmerking kan worden genomen voor het bepalen van de relevante gebouwengroep. De enkele overweging dat het standpunt van de aanvrager met betrekking tot de ordening binnen de 'oksel' van de straat wordt bijgetreden, is onvoldoende draagkrachtig en biedt geen afdoende inzicht in de concrete elementen die de verwerende partij in het kader van een eigen en zorgvuldige besluitvorming tot de bestreden beslissing hebben gebracht.

Het middel is gegrond.

VI. KOSTEN

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 maart 2016, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van de functie van gebouwen op een perceel gelegen te 9220 Hamme, Priester E. Poppestraat 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B nummer 496L.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 december 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS