

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0146 van 20 oktober 2015  
in de zaak 1011/0765/A/8/0709

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves FRANCOIS  
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

■  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
curator ■  
kantoor houdende te ■  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 april 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 6 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■ van 25 augustus 2010 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het wijzigen van bestemming van een loods in polyvalente bedrijfsruimte.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■ en met als kadastrale ■.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak op 4 november 2014 verdaagd naar de openbare terechtzitting van 2 december 2014 en aan de tussenkomenende partij de mogelijkheid gegeven om met een aanvullende nota te antwoorden op de vraag of zij afstand wenst te doen van haar tussenkomst in de procedure dan wel uitdrukkelijk verzaakt aan de verleende stedenbouwkundige vergunning, waarna ook de verzoekende partij en de verwerende partij de mogelijkheid hebben om hierop te reageren.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 2 december 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomenende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 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 de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## III. TUSSENKOMST

■ verzoekt met een aangetekende brief van 25 mei 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

In het e-mailbericht van 3 november 2014 stelt de verzoekende partij dat de tussenkomenende partij ondertussen failliet werd verklaard en dat de curator van de tussenkomenende partij geen belang meer heeft bij het in stand houden van de bestreden beslissing. De curator laat de Raad met een e-mailbericht van 3 november 2014 weten dat zij *“de procedure inderdaad niet wenst te hernemen”*.

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak op 4 november 2014 verdaagd naar de openbare terechtzitting van 2 december 2014 en aan de tussenkomenende partij de mogelijkheid gegeven om met een aanvullende nota te antwoorden op de vraag of zij afstand wenst te doen van haar tussenkomst in de procedure dan wel uitdrukkelijk verzaakt aan de verleende stedenbouwkundige vergunning, waarna ook de verzoekende partij en de verwerende partij de mogelijkheid hebben om hierop te reageren.

In het e-mailbericht van 20 november 2014 meldt de curator dat zij *“enkel afstand doet van de tussenkomst in de betrokken procedure.”*

De Raad neemt akte van de afstand van de tussenkomst van de bvba LANGUE D'OC.

#### IV. FEITEN

Op 18 mei 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het wijzigen van bestemming van een loods in polyvalente bedrijfsruimte”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan 'Kortrijk', gelegen in milieubelastende industrieën.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2006. Er is voor dit perceel evenwel geen specifieke bestemming toegekend.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 mei 2010 tot en met 19 mei 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad ■■■■ brengt op 15 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 augustus 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*De aanvraag behelst een functiewijziging van loods naar polyvalente bedrijfsruimte. Deze vergunning wordt aangevraagd door het restaurant dat zich langs de ■■■■ bevindt; de loods in kwestie bevindt zich achter de tuin van dit restaurant.*

*Het huidige restaurant is gelegen in woongebied (50 m), de loods is gelegen in gebied voor milieubelastende industrieën en heeft een oppervlakte van ca 400 m².*

*Ter plaatse zijn er geen parkeermogelijkheden. In het dossier werden overeenkomsten bijgesloten i.v.m. het gebruik van private bedrijfsparkings in de nabije omgeving.*

*In het dossier wordt niet eenduidig gesteld wat de bedoeling is. Enerzijds is sprake van 'polyvalente bedrijfsruimte' voor productvoorstellingen, personeelsopleidingen en teambuildingsactiviteiten. Als deze activiteiten t.b.v. andere industriële bedrijven op het bedrijventerrein kunnen ze als complementaire dienstverlening aanzien worden, wat zone-eigen is binnen deze gewestplanbestemming. In het dossier werden verklaringen opgenomen van bedrijven en bedrijfjes uit de omgeving met eventuele interesse in het gebruik van een dergelijke polyvalente ruimte.*

*Uit het dossier blijkt echter ook dat de loods ook als vernissageruimte voor kunstenaars zal kunnen gebruikt worden, als onderkomen in het geval van slecht weer bij geplande buitenactiviteiten en als speelruimte voor de kinderen van de klanten. Uit de bezwaren blijkt ook dat de loods reeds gebruikt wordt als feestzaal. Deze activiteiten zijn hier zonevreemd. Een eventuele vergunningsbasis kan gevonden worden in art. 6 van het BVR inzake de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. In het dossier wordt echter niet aangetoond dat er voldaan wordt aan de toepassingsvoorwaarden voor deze functiewijziging. Er is dus geen wettelijke basis om deze functiewijziging te vergunnen.*

*Ook is de aanvraag onvoldoende duidelijk wat de aanpassingswerken betreft. Op de plattegrond werd een sanitaire blok getekend van 8,91 m x 4,30 m – uit luchtfoto's blijkt*

*dat dit volume momenteel niet bestaat. De foto's die aan het dossier werden toegevoegd geven geen duidelijkheid.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 25 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager omwille van het negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 1 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 december 2010 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

*Hoewel een feestzaal –mist het nemen van de nodige maatregelen inzake geluidshinder en het inbouwen van garanties m.b.t. parkeervoorzieningen– ruimtelijk inpasbaar in industriegebied, is de gevraagde bestemmingswijzing van een loods naar een polyvalente ruimte vandaag niet mogelijk gezien:*

- de aanvraag niet strookt met de bestemmingvoorschriften voor milieubelastende industrie.*
- het gebouw niet “hoofdzakelijk vergund” is zodat geen toepassing worden gemaakt van het functiewijzigingsbesluit.*

*Het dossier bevat ook te weinig informatie m.b.t. de toepassing van de gewestelijke verordening voor toegankelijkheid.*

*Onderstreept dient ook dat de aanvraag misleidend is vermits uit niets blijkt dat het om een regularisatieaanvraag gaat, terwijl de werken al zijn uitgevoerd.*

*De provinciale stedenbouwkundig ambtenaar stelt derhalve voor om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.*

*...”*

Na de hoorzitting van 7 december 2010 beslist de verwerende partij op 6 januari 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

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

*De Deputatie motiveert zijn standpunt als volgt:*

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

*Voorliggende aanvraag strekt tot een herbestemming van een bestaande schuur/loods die gelegen is in industriegebied naar een zgn. “polyvalente bedrijfsruimte”*

*De vergunning wordt aangevraagd door het [REDACTED] dat zich langs de [REDACTED] bevindt. Volgens aanvrager is het de bedoeling om de loods in te richten zodat men er activiteiten kan organiseren zoals productvoorstellingen, personeelsopleidingen, adventuredays, ... . De loods zou ook als speelruimte dienen voor de kinderen van het cliënteel.*

*De betreffende loods (15m diep x 25m breed; 6,9m kroonlijst onder licht hellend dak) situeert zich achter in de tuin van het restaurant, buiten de 50m zone van het. De bestaande loods paalt achteraan aan een ander bedrijfsgebouw (■■■■). Beide gebouwen worden door eenzelfde toegangsweg ontsloten.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden er 2 bezwaarschriften ingediend door de aanpalende eigenaars. Deze vrezen voor geluidsoverlast door het gebruik als feestzaal en verkeersoverlast door gebrek aan parkeergelegenheid.*

*De bezwaren werden door het schepencollege ongegrond verklaard. Men stelt daarbij dat eventuele geluidshinder te maken heeft met de exploitatie en niet met het bouwwerk. Wat betreft de ontbrekende parkeerplaatsen worden verwezen naar een akkoord die aanvrager heeft met de aanpalende bedrijven om gebruik te maken van hun parkeerplaatsen. Dit standpunt kan gevolgd worden.*

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

*De aanvraag is bestemd als "gebied voor milieubelastende industrie" in het gewestplan. Volgens het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de (ontwerp) gewestplannen zijn volgende voorschriften van toepassing:*

*"7.2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop. De gebieden voor milieubelastende industrie zijn specifiek bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen dienen afgezonderd te worden."*

*Een zonevrije functie wijziging wordt aangevraagd, conform artikel 4.4.23 VCRO en het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare functie wijzigingen.*

*De loods is op vandaag in gebruik als loods, de stelling van de PSA dat de loods op vandaag onvergund zou zijn qua functie omwille van het feit dat deze reeds in gebruik zou zijn als 'feestzaal' kan niet gevolgd worden. Ter hoorzitting werd gesteld dat er een éénmalig evenement is geweest voor het goede doel in de zaal maar dit heeft geenszins tot gevolg dat de loods haar bestaande vergunde functie verloren zou zijn. Uit de toegevoegde fotoreportage blijkt duidelijk de huidige invulling van de loods, waar een oude caravan en een oldtimer worden gestockeerd, dit in afwachting van de tussen te komen zonevrije functie wijziging.*

*In toepassing van artikel 4.4.23 VCRO kan een functie wijziging worden vergund in een hoofdzakelijk vergund gebouw.*

*Overeenkomstig artikel 4.1.1, 7° VCRO wordt 'hoofdzakelijk vergund' omschreven als volgt: 'een stedenbouwkundige toestand waarbij geldt dat (...) b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting binden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft'.*

*Aan deze definitie is ter zake voldaan, zodat de gevraagde functie wijziging voor vergunning in aanmerking komt.*

*De Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (artikel 6: toegankelijke verbruiksruimtes van drank en voedsel) is van toepassing. In een aanvullende nota wordt gesteld dat de loods is toegankelijk is via de grote schuifpoort en er een hellend vlak is naar de poort toe. Binnen in de loods is er een hellend vlak voorzien van de loods naar de sanitaire blok, en is de toegang naar de sanitaire blok voorzien met een breedte van 1 meter. Deze voorwaarden dienen opgelegd.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) is de bouwplaats gelegen buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”.*

*Voorts valt de aanvraag buiten de bepalingen van de gewestelijke hemelwateroverordening, zelfs met de gerealiseerde uitbreiding, in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

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

*Het herbestemmen van de loods naar een polyvalente bedrijfsruimte in industriegebied zal weinig tot geen impact hebben op de bestaande ruimtelijke situatie. Inplanting, bouwvolume en verschijningsvorm wijzigen niet.*

*Wat het parkeren betreft moet gesteld worden dat de polyvalente bedrijfsruimte in de eerste plaats gebruikt zal worden door de omliggende bedrijven, die zich op loopafstand bevinden. Door afspraken met de omliggende bedrijven met betrekking tot hun parkings zijn er voldoende parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving.*

*De aanvraag is dan ook in overeenstemming met een goede plaatselijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*De aanvraag kan verleend worden op voorwaarde dat voldaan wordt aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid: de loods is integraal toegankelijk via de schuifpoort en de integrale toegang tot het sanitaire blok wordt verzekerd door een hellend vlak.*

*Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde █████, gegeven in zitting van heden;*

#### **BESLUIT:**

*Artikel 1: Het beroep ingesteld door Mter. OCKIER Ludo namens █████, tegen de beslissing dd. 25/08/2010 van het college van burgemeester en schepenen te █████ houdende weigering tot het wijzigen van bestemming van een loods in polyvalente bedrijfsruimte, gelegen █████, wordt ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.*

*De vergunning wordt verleend op voorwaarde dat voldaan wordt aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid: de loods is integraal toegankelijk via de schuifpoort en de integrale toegang tot het sanitaire blok wordt verzekerd door een hellend vlak.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **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 VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “het gewestplan Kortrijk, art. 4.1.1.7° en 4.4.23 VCRO, art. 6 B. VLR. van 28.11.2003 en de formele motiveringsplicht”.

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

*1 Verzoekende partij put een eerste middel uit de schending van het gewestplan Kortrijk, art. 4.1.1,70 en 4.4.23 VCRO, art. 6 B.VI.R. van 28.11.2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone en de formele motiveringsplicht (W. 29.07.1991).*

*Er bestaat geen wettelijke basis voor de zonevreemde functiewijziging.*

*2 Het staat niet ter discussie dat de aanvraag zonevreemd is, minstens voor wat betreft de complementaire functie van de feestzaal voor de uitbating van het restaurant (onderdak in geval van slecht weer en speelruimte voor kinderen). Ook het inrichten van vernissages is zonevreemd.*

*Opdat een zonevreemde functiewijziging toegelaten zou zijn, moet het gebouw in kwestie hoofdzakelijk vergund zijn (art. 4.4.23,1° VCRO). In het dossier wordt geen duidelijkheid verschaft over het al dan niet vergund zijn van het sanitair blok. Niettegenstaande de uitleg van de aanvrager in zijn beroepsschrift, stelt de PSA vast dat er geen stedenbouwkundige vergunning voor dat sanitair blok voorligt, noch dat het geacht moet worden vergund te zijn. Volgens de stukken van het administratief dossier is het sanitair blok van recente datum, zeker niet van voor 1962.*

*De PSA koppelt daar ook terecht een schending van art. 3.2 van het B.VI.R. van 28.05.2004 betreffende de dossiersamenstelling aan vast, nu de ingediende plannen de realiteit niet correct weergeven.*

*De Deputatie gaat daar niet op in en weerlegt ook het standpunt van de PSA niet. De Deputatie beperkt zich tot een loutere affirmatie, wat geen afdoende formele motivering is:*

*Aan deze definitie is ter zake voldaan, zodat de gevraagde functiewijziging voor vergunning in aanmerking komt. "*

*Dit is een loutere stijlformule die niet wijst op een onderzoek in concreto, zeker nu de PSA specifiek op dat probleem heeft gewezen (OPDEBEEK, 1., Formele motivering van bestuurshandelingen, Die Keure 1999, nr. 191, p. 153).*

*3 De PSA had op basis van de ingediende bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek ook gewezen op het feit dat de functiewijziging reeds was doorgevoerd, wat op zich ook een wettelijke belemmering voor de goedkeuring van de aanvraag vormt. Door de reeds doorgevoerde functiewijziging kan het gebouw niet geacht worden hoofdzakelijk vergund te zijn.*

*In het bezwaarschrift werd opgemerkt dat de voormalige schuur reeds voor feesten gebruikt wordt.*

*Volgens de aanvrager betreft het echter een eenmalig evenement voor het goede doel. De Deputatie aanvaardt echter op basis van het voorgelegde fotomateriaal dat de schuur op vandaag nog steeds aldus gebruikt wordt en dat een eenmalig anders gebruik, niet impliceert dat de gevraagde functie zich al gerealiseerd zou hebben.*

*Op basis van de voorgelegde stukken, kan de Deputatie echter niet in redelijkheid tot dergelijk besluit komen. Het is vrij eenvoudig om op basis van fotomateriaal een momentopname te maken die de indruk geeft dat de loods nog niet als feestzaal gebruikt wordt, maar wel als opslagplaats voor een caravan en een oldtimer.*

*De aanvrager betwist niet dat op heden het toilettencomplex volledig ingericht is. Men kan zich de vraag stellen waarom men in een loods een toilettencomplex volledig inricht, inclusief toiletten voor mindervaliden, indien daar eigenlijk geen noodzaak toe is ... De loods die als opslagplaats gebruikt wordt voor een caravan en een oldtimer vraagt toch niet om een ingericht toilettencomplex?*

*De bewering dat de loods nog niet als een feestzaal gebruikt wordt, is totaal ongeloofwaardig. De bezwaarindieners/buren beleven dagdagelijks de realiteit.*

*4 Tevergeefs werpt de aanvrager op dat het inrichten van een toilettencomplex zonder stedenbouwkundige vergunning zou mogen uitgevoerd worden.*

*Het feit dat bepaalde werken zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning zouden mogen uitgevoerd worden, heeft als zodanig niets te maken met het al dan niet reeds doorgevoerd zijn van de functiewijziging. De aard van de werken wijst ontegensprekelijk op het reeds doorvoeren van de thans gevraagde functiewijziging.*

*De opslag van een caravan en oldtimer vereisen geen toilettencomplex ...*

*Daarenboven is er slechts vrijstelling van vergunningsplicht voor zover dat niet met een functiewijziging gepaard gaat. In casu is dat ontegensprekelijk wel het geval.*

*5 Trouwens, waaruit blijkt dat het huidige gebruik van de loods vergund is, zelfs al zou het nog geen feestzaal zijn?*

*De loods wordt zeker niet gebruikt voor een industriële en/of ambachtelijke activiteit. Hij wordt uitsluitend - volgens de verklaring van de aanvrager - gebruikt als opslagplaats voor een caravan en oldtimer. Art. 7.2.0 van het K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt dat enkel de opslag van goederen bestemd voor de nationale of internationale verkoop toegelaten is.*

*Die caravan en oldtimer zijn niet bestemd voor verkoop. De loods wordt klaarblijkelijk op vandaag minstens enkel als garage voor eigen goederen van de aanvrager (of de zaakvoerders) gebruikt. Dat is een zonevreemd niet vergund gebruik.*

*De Deputatie kon dus niet besluiten dat het een vergund gebouw betreft, zodat elke zonevreemde functiewijziging uitgesloten is.*

*Het eerste middel is gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verwerende partij wordt verweten ten onrechte de aanvraag als een toegelaten zonevreemde functiewijziging te hebben vergund.*

*Met het oog op de toepassing van het besluit inzake de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen wordt in het licht van artikel 4.4.23 VCRO vereist dat de desbetreffende constructie hoofdzakelijk vergund is. Met verwijzing naar artikel 4.1.1, 7° VCRO werd in de bestreden beslissing gesteld dat 90% van het bruto bouwvolume van de constructie vergund of vergund geacht is, ook voor wat de functie betreft. Uit de foto's blijkt dat de*



*loods vandaag de dag wel degelijk gebruikt wordt voor het stallen van een oldtimer en caravan alsook voor het uitvoeren van herstellingswerken. In het licht van het KB dd. 28 december 1972 is de loods dan ook hoofdzakelijk vergund voor wat de functie betreft nu dergelijke herstellingen als ambachtelijke activiteit kunnen worden aangemerkt. Ook inzake het vergund karakter van de constructie zelf konden geen opmerkingen worden geformuleerd. Verwerende partij stelt dan ook vast dat verzoekende partij deze vaststellingen betwist zonder concreet aan te tonen dat aan de vereiste van artikel 4.4.23 VCRO juncto 4.1.1, 7° VCRO niet is voldaan. De stelling dat de loods niet hoofdzakelijk vergund zou zijn, is dan ook louter speculatief.*

*Ook voor wat het vermeende gebruik van de loods als feestzaal betreft stelt verzoekende partij de feitelijke vaststellingen van verwerende partij in vraag, zonder zelf stukken voor te leggen waaruit het tegendeel zou kunnen blijken. Indien verzoekende partij van oordeel is dat de ingediende foto's een foutief beeld zouden scheppen van het gebruik van de loods, dient zij dit minstens aan de hand van concrete elementen te ondersteunen. De mogelijkheden hiertoe zijn legio. Verwerende partij kan dan ook geen schending van de motiveringsplicht worden verweten nu zij op basis van de aangereikte stukken tot de bestreden beslissing is gekomen en er geen indicaties waren die haar ertoe konden aanzetten een andersluidend standpunt in te nemen. Overigens had verzoekende partij naar aanleiding van de hoorzitting, waartoe zij nochtans rechtsgeldig werd uitgenodigd, de waarde van deze foto's toen reeds in vraag kunnen stellen. Verzoekende partij was echter niet aanwezig op de hoorzitting.*

*Voor wat de sanitaire voorzieningen betreft heeft verwerende partij zich aangesloten bij de stelling die door de aanvrager werd geformuleerd naar aanleiding van de hoorzitting. In het licht van het vrijstellingsbesluit kan dit niet als een vergunningsplichtige handeling worden aangemerkt. Bovendien leidt verzoekende partij louter uit de aanwezigheid van een sanitaire voorzieningen, af dat de loods onmiskenbaar reeds een functiewijziging zou hebben ondergaan. Om te kunnen vaststellen dat er een functiewijziging werd doorgevoerd dienen minstens een aantal elementen te worden opgeworpen waaruit in globo redelijkerwijs kan worden afgeleid dat de constructie niet langer wordt gebruikt in het kader van de vergunde activiteiten.*

*Het eerste middel is ongegrond.*

*...*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

*“ ...*

*2        Noch verwerende noch tussenkomende partij weerleggen het standpunt dat de PSA ingenomen heeft omtrent het sanitair blok. Het is helemaal niet duidelijk/bewezen dat het een loutere interne verbouwing betreft met externe herstellingswerken.*

*3        De Deputatie maakt zich er nogal gemakkelijk vanaf door te stellen dat de GSA niet bewijst dat de functiewijziging al gerealiseerd werd. Het uitvoeren van een sanitair blok bij een opslagplaats voor een caravan en oldtimer, kan toch bezwaarlijk wijzen op het feit dat er met die loods niets anders gebeurt dan de loutere opslag van die caravan en oldtimer. De Deputatie stelt zich daar geen vragen bij...*

*4        Of het nieuwe sanitair blok al dan niet vergunningplichtig is (qua bouwwerk) speelt daarbij geen enkele rol. Het feit dat het al bestaat, is een duidelijke indicatie, samen met*

*het feit dat al een zogenaamd eenmalig evenement in de zaal georganiseerd werd. De PSA heeft daarover duidelijke bezwaren geuit die de Deputatie niet ter dege ontmoet heeft.*

*5 De Deputatie voegt in haar antwoordnota een functie toe aan het bestaand gebruik van de loods, met name zou het ook gebruikt worden als een herstelplaats voor de oldtimer, terwijl daar nimmer sprake van geweest is. Zelfs de tussenkomende partij onderschrijft die bewering niet en spreekt enkel van een stockageruimte.*

*Het betreft een loutere opslagplaats (zie omschrijving in het bestreden besluit, punt 4B). Dergelijke functie is op vandaag niet vergund, wat de Deputatie niet betwist.*

*Tussenkomende partij stelt nogal gemakkelijk dat de loods voor zogenaamd 98% geen functiewijziging heeft ondergaan omdat de caravan en oldtimer maar een beperkte ruimte innemen. Feit is dat de loods op zijn geheel dient voor de opslag van die caravan en oldtimer, een ander (zone-eigen) gebruik voor die loods is er niet. Die caravan en oldtimer worden ook niet gestockeerd in een afgesloten deel van de loods. De loods wordt gebruikt voor een niet vergunde functie...*

*Het eerste middel is gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende partij verleent de stedenbouwkundige vergunning voor een zonevreemde functiewijziging.

Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen voor "Afdeling 3. Zonevreemde functiewijzigingen". Artikel 4.4.23, eerste lid, 1°, c) VCRO bepaalt dat het gebouw of gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de aanvraag.

De verwerende partij dient dus na te gaan of het gebouw hoofdzakelijk vergund is.

2.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke gegevens en overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct en met de nodige zorgvuldigheid heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De Raad kan zich wat deze beoordeling betreft met andere woorden niet in de plaats stellen van de verwerende partij.

3.

In casu blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de vergunningsaanvraag negatief adviseren.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent dat het gebouw niet hoofdzakelijk vergund is aangezien het sanitair blok reeds is uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning en dat de loods al in gebruik werd genomen voor de organisatie van feesten zodat de herbestemming reeds gerealiseerd is op het ogenblik van de aanvraag. Ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is van mening dat niet wordt aangetoond dat er voldaan wordt aan de toepassingsvoorwaarden voor deze functiewijziging.

4.

In de bestreden beslissing wordt de definitie van 'hoofdzakelijk vergund' weergegeven zoals opgenomen in artikel 4.1.1.,7° VCRO waarna de verwerende partij louter stelt dat aan deze definitie wordt voldaan, zodat de gevraagde functiewijziging voor vergunning in aanmerking komt.

Dit is een loutere standaardformulering die dan ook geen afdoende en concrete motivering vormt.

Nochtans heeft de verwerende partij de plicht om haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger te motiveren in de bestreden beslissing, gelet op de aanwezigheid van de negatieve adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit heeft zij evenwel nagelaten.

De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 4.4.23 VCRO en de formele motiveringsplicht.

Het middel is gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

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

1. De Raad neemt akte van de afstand van tussenkomst van de [REDACTED].
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 januari 2011, waarbij aan de [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van bestemming van een loods in polyvalente bedrijfsruimte op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de [REDACTED] en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 20 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Patrick VANDENDAEL