

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 8 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0246  
in de zaak met rolnummer 1314/0762/A/4/0731

Verzoekende partij	de heer <b>Patrick AMERIJCKX</b> , wonende te 1860 Meise, Onze-Lieve-Heerweg 24
	vertegenwoordigd door advocaat <b>Piet ROTSAERT</b> met woonplaatskeuze op het kantoor te 8700 Tielt, Beernegemstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 juni 2014

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 27 januari 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een functiewijziging van landbouwloods naar loods voor opslag (garage) op een perceel gelegen te 1850 Grimbergen, Heidebaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 269a.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 september 2016.

Advocaat Piet ROTSAERT voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 23 oktober 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de functiewijziging van een loods in agrarisch gebied naar een loods voor louter opslag van voertuigen” op een perceel gelegen te 1850 Grimbergen, Heidebaan zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 november 2013 tot en met 6 december 2013, worden zes bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van de provincie Vlaams-Brabant adviseert op 25 november 2013 ongunstig. Zij stelt het volgende:

“ ...

- *De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot de regularisatie van de functiewijziging van een land-bouwloods naar loods (garage).*
- *Op 26/03/2013 werd er een stedenbouwkundige overtreding voorgelegd aan de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling waarbij een loods werd omgebouwd naar garage en waarbij er ter plaatsen onderhoud en herstellingen worden verricht.*
- *De loods in kwestie is geïsoleerd gelegen in agrarisch gebied.*
- *Bij de loods is ten slotte een parking die wordt aangewend voor het stallen van voertuigen, hetgeen in strijd is met de basisbestemming van het gebied.*
- *Bij plaatsbezoek werd vastgesteld dat op de site zich diverse voertuigen bevonden die her en der gestald waren, voorzien van officiële nummerplaten. Eveneens bevond er zich een voertuig met garagnummerplaten.*
- *De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling stelt ernstige vragen bij de voorgelegde functiewijziging en de verenigbaarheid ervan met de voorschriften in het VCRO. Op deze site mogen immers geen garageactiviteiten worden ingericht. Enkel en alleen in de loods mogen voertuigen worden gestockeerd en niet meer dan dat. Het voorzien van een ruimte voor de behandeling van de voertuigen wijst duidelijk op garage-activiteiten. De stalling van voertuigen buiten de loods kan eveneens niet worden aanvaard.*
- *Gelet op de aard en de ligging is er uit landbouwkundig standpunt een overwegend bezwaar tegen de voorgestelde functiewijziging en wordt er een ongunstig advies verstrekt.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 23 december 2013 ongunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 8 januari 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 27 januari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college stelt onder meer:

“ ...

#### **1.2.4. Overeenstemming met dit plan**

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de hierboven vermelde bepalingen.*

*Het gebouw gelegen in landbouwgebied dat volgens de aanvraag louter voor opslag zou worden gebruikt maakt geen deel uit van een gebouwengroep. Hierdoor wijkt de aanvraag*

af van de voorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Bovendien wordt uit de feiten vastgesteld dat geen sprake is van louter opslag, maar dat op de site een garage wordt uitgebaat.

...

#### **1.6. Openbaar onderzoek**

De aanvraag valt onder de aanvragen, die openbaar moeten gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluiten van de Vlaamse regering van 30 maart 2001, 8 maart 2002 en 5 juni 2009.

Overwegende dat een openbaar onderzoek gehouden werd van 7 november 2013 t.e.m. 6 december 2013, waarbij 6 bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen vaststelt dat deze bezwaarschriften handelen over:

- het feit dat aan één voorwaarde van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen niet wordt voldaan, meer bepaald moet het gebouw of gebouwencomplex deel uit te maken van een gebouwengroep om een functiewijziging naar opslag toe te kunnen laten dient;
- het feit dat er een garage/handelszaak in 2<sup>e</sup> hands voertuigen wordt uitgebaat;
- het feit dat een garage niet thuis hoort in agrarisch gebied;
- het feit dat bij het aanslaan van de aanwezige compressor er een spanningsval is in het elektriciteitsnet.

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen volgend standpunt inneemt omtrent deze bezwaarschriften:

- het bezwaar betreffende het feit dat aan één voorwaarde van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen niet wordt voldaan is gegrond. De loods staat volledig alleen in de open velden;
- het bezwaar betreffende het uitbaten van een garage/handelszaak in 2<sup>e</sup> hands voertuigen is gegrond. Op 25/02/2013 werd er een stedenbouwkundige overtreding vastgesteld met PV BR.64.LG.00867/2013 dd. 01/03/2013 door de politie van Grimbergen. Hierbij werd vastgesteld dat een loods werd omgebouwd naar garage en waarbij er ter plaatsen onderhoud en herstellingen werden verricht. De voorgelegde functiewijziging betreft een regularisatiedossier voor bovenstaand PV. Het voorzien van een ontvangstruimte voor voertuigen, een opslagruimte voor wisselstukken en een archief wijst duidelijk op het bestendigen van deze garage-activiteiten, wat niet in overeenstemming gebracht kan worden met de gewestplan bestemming. De website van de aanvrager, de aanwezige hefbruggen en andere materialen voor gebruik in een garage geven aan dat in de loods niet enkel tot opslag van voertuigen dient;
- het bezwaar betreffende het feit dat een garage niet thuishoort in agrarisch gebied is gegrond. Een functiewijziging van loods naar garage is niet toegelaten in deze bestemmingszone.
- het bezwaar betreffende een spanningsval is niet van een stedenbouwkundige aard.

...

## **2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

### **2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

#### **De bestaande toestand**

De aanvraag is gelegen langsheen de Heidebaan, een gemeenteweg, die qua uitrusting

beantwoordt aan de bepalingen van artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De zeer landelijke omgeving wordt gekenmerkt door een open landschap met hier en daar wat bebouwing. De aanpalende percelen zijn onbebouwd. Het perceel is bebouwd met een loods.

De bestaande loods is schuin ingeplant op 53,04 m en 60,21 m achter de rooilijn, op 3,61 m van de rechterperceelsgrens en op 3,61 m van de linkerperceelsgrens. De loods heeft een voorgevelbreedte van 18,00 m, een bouwdiepte van 70,00 m. De loods is afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,60 m gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenzijde van de dakgoot.

#### **De gewenste ontwikkelingen**

Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van een functiewijziging van landbouwloods naar een loods voor opslag van voertuigen.

Binnenin de loods zijn er verschillende ruimtes aanwezig: ontvangstruimte voertuigen, archief, opslagruimte wisselstukken en een opslagruimte voertuigen. Vooraan aan de loods werd een grindverharding aangebracht over een breedte van ongeveer 10 meter.

#### **2.2. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

##### **Functionele inpasbaarheid**

Het regulariseren van een functiewijziging van landbouwloods naar opslag is functioneel inpasbaar in deze omgeving.

Op 25/02/2013 werd er een stedenbouwkundige overtreding vastgesteld met PV BR.64.LG.00867/2013 dd. 01/03/2013 door de politie van Grimbergen. Hierbij werd vastgesteld dat een loods werd omgebouwd tot garage, waarbij er ter plaatse onderhoudswerkzaamheden en herstellingen worden verricht. De voorgelegde functiewijziging betreft een regularisatiedossier voor bovenstaand PV. Het voorzien van een ontvangstruimte voor voertuigen, een opslagruimte voor wisselstukken en een archief wijst echter duidelijk op het bestendigen van deze garage-activiteiten, wat niet in overeenstemming gebracht kan worden met de bestemming volgens het gewestplan.

De loods maakt geen deel uit van een gebouwengroep, waardoor er niet voldaan kan worden aan één van de voorwaarden om een functiewijziging naar opslag toe te kunnen laten volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

##### **Mobiliteitsimpact**

Het uitoefenen van garageactiviteiten op dit perceel leidt tot een toename van de verkeersdruk op de landelijke en zeer smalle Heidebaan.

##### **Schaal**

Een garage/handelszaak in 2de hands voertuigen die een volledige loods van 18,00 m op 70,00 m inneemt is veel te groot en buiten proportie voor een landelijke omgeving.

##### **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

Voorliggend aan de loods werd een grindverharding aangebracht over een breedte van 10 meter. Het aanbrengen van een verharding over een dergelijke breedte sluit qua ruimtegebruik niet aan bij de omgeving.

##### **Visueel-vormelijke elementen**

De loods verandert niet van uitzicht.

##### **Cultuurhistorische aspecten**

///

##### **Het bodemreliëf**

Er worden geen wijzigingen aan het reliëf aangebracht.

### ***Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen***

*Het stationeren van een groot aantal (leger)wagens op het perceel buiten de loods is visueel storend voor de omgeving en tevens in strijd met de basisbestemming van het gebied.*

*Het uitoefenen van garageactiviteiten op dit perceel leidt tot een toename van de verkeersdruk op de landelijke en zeer smalle Heidebaan, wat voor hinder zal zorgen voor de Omwonenden.*

### ***2.3. Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar***

*De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar heeft in zijn advies uitgebracht op 19 december 2013 volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:*

*...*

### ***3. ALGEMENE CONCLUSIE***

*Het ontwerp integreert zich niet in de omgeving, inzonderheid omwille van:*

- *de functionele inpasbaarheid van het project:*

*Op 25/02/2013 werd er een stedenbouwkundige overtreding vastgesteld met PV BR.64.LG.00867/2013 dd. 01/03/2013 door de politie van Grimbergen. Hierbij werd vastgesteld dat een loods werd omgebouwd naar garage en waarbij er ter plaatsen onderhoud en herstellingen werden verricht. De voorgelegde functiewijziging betreft een regularisatiedossier voor bovenstaand PV. Het voorzien van een ontvangstruimte voor voertuigen, een opslagruimte voor wisselstukken en een archief wijst duidelijk op het bestendigen van deze garageactiviteiten, wat niet in overeenstemming gebracht kan worden met de gewestplan bestemming. De loods maakt geen deel uit van een gebouwgroep, waardoor er niet voldaan kan worden aan één van de voorwaarden om een functiewijziging naar opslag toe te kunnen laten volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.*

- *de mobiliteitsimpact van het project:*

*Het uitbaten van een garage in agrarisch gebied langs de zeer smalle Heidebaan is niet wenselijk omwille van de te grote mobiliteitsimpact op de omgeving*

- *de schaal van het project:*

*Een garage/handelszaak in 2de hands voertuigen die een volledige loods van 18,00 m op 70,00 m inneemt is veel te groot en buiten proportie voor een landelijke omgeving.*

- *het ruimtegebruik en bouwdichtheid van het project:*

*Het uitbaten van een garage/handelszaak in 2de hands voertuigen past qua ruimtegebruik niet in een landelijke omgeving. De nieuwe functie is namelijk zonevreemd en niet toegelaten binnen de bestemmingszone agrarisch gebied. Voor de loods is het perceel bijna volledig verhard met grind. Hierop staan een groot aantal (leger)wagens gestationeerd.*

*Op een perceel gelegen in agrarisch gebied kunnen geen garageactiviteiten worden ingericht. Enkel en alleen in de loods mogen voertuigen worden gestockeerd en niet meer dan dat. Het voorzien van een ruimte voor de behandeling van de voertuigen en de eerdere vaststellingen hiervan wijzen duidelijk op garageactiviteiten.*

- *de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen van het project: Het stationeren van een groot aantal (leger)wagens op het perceel buiten de loods is visueel storend voor de omgeving en tevens in strijd met de basisbestemming van het gebied.*

*Het uitoefenen van garageactiviteiten op dit perceel leidt tot een toename van de verkeersdruk op de landelijke en zeer smalle Heidebaan. Wat weer zeer storend is voor omwonenden.*

- *het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling duurzame landbouwontwikkeling van 25 november 2013.*

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 13 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juni 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 juni 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 juni 2014 ontvankelijk en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 5.2 Beschrijving van de plaats

*Het goed maakt deel uit van een open ruimtegebied in het oosten van het grondgebied van Grimbergen. Meer bepaald ligt het goed tussen de Willebroekse Vaart en het recreatief vliegveld van Grimbergen. De Heidelaan is een kleine lokale weg en wordt gekenmerkt door enkele geïsoleerd gelegen zonevrije woonlinten en akkers. Het betreft een agrarische omgeving. De woondichtheid is er laag.*

*Het goed is aan de straat ca. 27m breed en het is bijna 200m diep. Centraal op deze lange en smalle kavel werd in 1981 een loods voor witloofteelt opgericht. Langs beide zijdelingse perceelsgrenzen staan grote coniferen. De zone gelegen voor de loods is ca. 55m diep en centraal in deze zone werd een oprijlaan in steenslagpuin aangelegd. Links hiervan staan oude legervoertuigen geparkeerd. Het rechterdeel bestaat vooral uit hoog gras en biedt tevens de mogelijkheden om enkele auto's te parkeren. De zone achter de loods is begroeid met hoog gras (braakliggend).*

*De loods is 18m breed en 70m lang (1260m<sup>2</sup>). Beide zijdelingse bouwvrije stroken bedragen ca. 3.60m. De kroonlijsthoogte bedraagt eveneens 3.6m. De nok ligt 2.75m hoger, wat resulteert in een dakhelling van ca. 15°. De gevels zijn vervaardigd uit grote witte panelen en het dak uit donkere golfplaten. Centraal in de voorgevel is een grote poort aanwezig. Rechts hiervan is een klein raam dat een bureauruimte van daglicht voorziet.*

*Vooraan in de loods is er een kleine bureauruimte met collectiekast (miniaturen) en een atelier met brug waar aan wagens 'gesleuteld' kan worden. Achteraan is een zeer grote ruimte waar oude wagens en allerhande toebehoren zijn opgeslagen.*

#### 5.3 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag behelst een zonevrije functiewijziging. De loods die in 1981 vergund werd voor witloofteelt zal aangewend worden voor opslag van materiaal en materieel. De eigenaar is een groot verzamelaar van oude legervoertuigen uit de tweede wereldoorlog en was vroeger ook uitbater van een commerciële garage langs de Wolvertemsesteenweg 319 (Patrick's American Cars bvba). Meer bepaald gaat het nu om de opslag van deze oude legervoertuigen, aanhangwagens, enkele oldtimers, wisselstukken, piaggio driewielers, wagentjes voor commerciële doeleinden en ook enkele nieuwere bestelwagens met open laadbak. Volgens de gegevens van de eigenaar gaat het om het stockeren van een grote privécollectie met bijhorend onderhoud, herstelling en restauratiewerk aan deze voertuigen met historisch belang. Volgens het opgemaakte PV gaat het ook om*

garageactiviteiten en verkoop van tweedehandswagens en oldtimers. De gegevens op de website lijken aan te sluiten bij dit laatste.

De loods wordt al sinds eind jaren '80 voor opslag aangewend. De betwiste garage/verkoopsactiviteiten zouden er sinds begin 2013 gevestigd zijn. Het betreft een regularisatie.

#### 5.4 Historiek

- op 7 juli 1981 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een landbouwloods voor witloofteelt (ref. BA/43/81; 98/AB/2718/81);
- op 25 februari 2013 werd een stedenbouwkundige overtreding vastgesteld en op 1 maart 2013 werd PV van bouwovertreiding vastgesteld door de politie van Grimbergen (BR.64.LG.00867/2013); hierbij werd vastgesteld dat er een autogarage gevestigd is in het agrarisch gebied.

...

#### 5.7 Beoordeling

a) Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

b) Gezien de aanvraag geen uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt (regularisatie binnen bestaande in 1981 fysiek vergunde volume) zal er geen vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in het agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied:

artikel 11:

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

d) De wetgever voorziet onder hoofdstuk 4 van titel 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in een aantal beperkte mogelijkheden om bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften. Zonevreemde functiewijzigingen behoren tot die mogelijkheden, weliswaar met toepassing van strike voorwaarden.

Over de zonevreemde functiewijzigingen wordt in art. 7.5.1.3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ook nog het volgende gesteld: “Tot de dag waarop de door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst van vergunningsplichtige functiewijzigingen in werking treedt en met terugwerkende kracht vanaf 9 september 1984, worden eveneens de hierna vermelde gebruikswijzigingen geacht vergunningsplichtig te zijn vanwege de belangrijke ruimtelijke weerslag op de onmiddellijke omgeving: wanneer de hoofdfunctie van een vergund gebouw gewijzigd wordt, wanneer het gaat om een gebouw, gelegen in een agrarisch gebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied, en het nieuwe gebruik is niet agrarisch.”

Dit wil zeggen dat sinds 1984 een stedenbouwkundige vergunning nodig is voor het wijzigen van een landbouwloods gelegen in het agrarisch gebied naar een loods voor opslag van oude legervoertuigen, gezien deze laatste niets te maken hebben met landbouw, ook al wijzigt er fysisch niets aan de bestaande loods. De loods zou volgens gegevens van de aanvrager al in gebruik zijn als opslagloods voor oude voertuigen sinds 1989. Bij aankoop van de loods in 1993 werd het gebruik voor opslag van voertuigen opgenomen in de notariële akte. Niettemin was toen deze functiewijziging ook al vergunningsplichtig.

Art. 4.4.23. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening stelt dat: “Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:
  - 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
  - 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.”

Met betrekking tot dit laatste punt gaat het meer bepaald over art. 8 van het besluit van de Vlaamse Regering inzake toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, dat stelt dat: “Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw” in de ruime zin, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
- 2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;
- 3° de nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerlei materialen of materieel.”



*Daarnaast stelt art. 2 van ditzelfde besluit dat: “art. 2. §1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*§2. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 9, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het begrip “voldoende uitgeruste weg” wordt gelezen in de zin die artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daaraan geeft.*

*De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of gebouwencomplex of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.*

*§3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met artikel 10, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.*

*Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.“*

*Er is vooreerst niet voldaan aan de voorwaarden vermeld in art. 4.4.23. van de Codex. De loods is op het ogenblik van de aanvraag wel bestaand, niet verkrut en evenmin gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. De functiewijziging van landbouwloods naar loods voor opslag komt voor op een door de Vlaamse regering opgestelde lijst. Maar de loods is op het moment van de aanvraag niet hoofdzakelijk vergund; niet wat de functie betreft. Ook het in openlucht stallen van voertuigen betreft op de site een niet vergunde functie.*

*Art. 4.1.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening aangaande definities stelt dat: “hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:*

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

*b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.”*

*Het gebouw staat er vandaag bouwfysisch op dezelfde wijze als het in 1981 vergund werd. De inplanting, de hoogte, de afmetingen en het gabarit van het gebouw werden nooit gewijzigd. Maar de functie op dit moment is geen agrarische functie meer. De legervoertuigen en de opslag ervan - de betwiste garage/verkoopsactiviteiten nog maar daargelaten - hebben niets te maken met de landbouw. De landbouwfunctie is al uit de loods verdwenen op het moment van de aanvraag. Precies de relatie met de landbouw kon enkel maar de vergunning van de loods op die specifieke locatie rechtvaardigen. Deze redenering wordt ook door de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar arrest van 13 augustus 2013 (nr. A/2013/0470 in de zaak 1112/0097/A/1/0075) uiteengezet.*

*e) Zelfs al zou er kunnen uitgegaan worden van een hoofdzakelijk vergunde situatie, dan nog kan de aanvraag niet vergund worden omdat de loods geïsoleerd gelegen is. Langs*

*alle zijden grenst het goed aan weiden en akkers. De dichtstbijzijnde zonevreemde woning ligt op 125m. De loods maakt geen deel uit van een gebouwengroep. Er kan dus niet voldaan worden aan de voorwaarde vermeld in art. 8.2°. van het besluit van de Vlaamse regering tot toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.*

*Verder moet nog gesteld worden dat enkel de opslag van materiaal en materieel (bijvoorbeeld oude legervoertuigen, collectie oldtimers en bijhorende restauratie- en wisselstukken) zoals vermeld in art. 8.3° van datzelfde besluit, tot de mogelijkheden behoren. Het uitbaten van een garage en de verkoop van tweedehandswagens, indien deze activiteiten daadwerkelijk worden uitgebaat in de loods, kunnen nooit vergund worden op basis van het besluit aangaande de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.*

*f) Gelet op de planologische onverenigbaarheid is de ruimtelijke integratie en de goede plaatselijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikt belang. Zij kan de aanvraag niet verantwoorden. Dat het om een zeer omvangrijke en unieke collectie gaat, wordt niet betwist. Het stockeren van deze oldtimers binnen in de loods heeft geen negatieve weerslag op de verdere uitbating van het omliggende agrarische gebied, maar onttrekt wel de hele site aan haar landbouwdoeleinden, die juridisch vastgelegd zijn in het gewestplan. De site ligt afgelegen en langs een kleine weg waardoor de locatie ook vanuit ruimtelijk standpunt niet geschikt is voor een handelsfunctie.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de functiewijziging heeft geen betrekking op landbouwgerelateerde activiteiten of handelingen; de aanvraag is strijdig met de gewestplanvoorschriften van het agrarisch gebied;*
  - de constructie kan niet als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden, zoals gesteld art. 4.1.1.7° van de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening;*
  - omdat de loods niet hoofdzakelijk vergund is kan er ook niet voldaan worden aan alle voorwaarden van art. 4.4.23. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; bijgevolg kan geen gebruik gemaakt worden van de lijst met toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen zoals gesteld in het besluit van 28 november 2003;*
  - bovendien voldoet de aanvraag niet aan de randvoorwaarden voor zonevreemde functiewijzigingen, gezien de loods niet tot een gebouwengroep behoort.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en het belang van de verzoekende partij**

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad**

*Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt op:

“  
...

Verzoekende partij beoogt met het opgeworpen middel immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de verkavelingsaanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen en verkavelingsaanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

Zo oordeelde het Grondwettelijk Hof in een recent arrest:

*“B.7.2. De beginselen van de onafhankelijkheid van de rechter en van de scheiding der machten zijn fundamentele kenmerken van de rechtsstaat.*

*B.7.3. Het rechterlijk toezicht dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitoefent, betreft de externe en interne wettigheidscontrole, die niet zover gaat dat hij zijn beoordeling in de plaats zou kunnen stellen van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de administratie. Bij zijn controle mag de rechter zich immers niet begeven op het terrein van de opportuniteit, vermits dat onverenigbaar zou zijn met de beginselen die de verhoudingen regelen tussen het bestuur en de rechtscolleges.”*

(GwH 8 mei 2014, nr. 74/2014)

De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling dus niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend (RvVb 13 mei 2014, nr. A/2014/0363; RvVb 21 november 2012, nr. A/2012/0494; RvVb 31 mei 2011, nr. A/2011/0081; RvVb 24 mei 2011, nr. A/2011/0076 en RvVb 15 maart 2011, nr. A/2011/0021; RvS 30 november 2010, nr. 209.315, Del Turco).

...

Door het opgeworpen middel van verzoekende partijen toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken verkaveling al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.

In een arrest van 25 maart 2014 (nr. A/2014/0224) oordeelde Uw Raad in gelijkaardige zin:

“7.

De Raad is enkel bevoegd om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en het komt aan een verzoeker toe om in zijn verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Het komt de Raad derhalve niet toe om in graad van vol beroep en in de plaats van de vergunningverlenende overheid te onderzoeken of een vergunning al dan niet (onder voorwaarden) kan verleend worden. Hij kan enkel nagaan of de vergunningsverlenende overheid bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven.

*Er moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen hun middel niet betrekken op de hiervoor aangehaalde overwegingen van de bestreden beslissing en zich bovendien beroepen op bijkomende gegevens – verklaring van vroegere bewoners en “fotografische opnames” – die niet als bewijsgegevens werden voorgelegd tijdens de administratieve procedure.*

*Het onderzoek van het middel zou er de Raad toe nopen om in de plaats van de vergunningverlenende overheid te beoordelen of de betrokken constructies al dan niet genieten van het vermoeden van vergunning, waarvoor de Raad echter niet bevoegd is.*

6.

*De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen in hun middel niet aantonen dat de verwerende partij in haar beoordeling het zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel of artikel 4.2.14 VCRO schendt.”*

*(eigen onderlijning)*

*Het door verzoekende partijen ingediende verzoekschrift tot vernietiging dient derhalve als onontvankelijk te worden afgewezen.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

De exceptie van de verwerende partij komt er op neer dat het enig middel onontvankelijk is. De verwerende partij argumenteert in het algemeen dat met het aangevoerd middel een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag wordt beoogd. Hoe deze exceptie moet begrepen worden in het licht van het verder verweer in de antwoordnota, is echter niet duidelijk. De verzoekende partij voert in het enig middel de schending aan van diverse bepalingen en beginselen, met vervolgens een toelichting. De verwerende partij beantwoordt in de antwoordnota de aangevoerde schendingen en stelt in fine dat de aangevoerde bepalingen en beginselen niet zijn geschonden.

Een onduidelijke exceptie laat, evenmin als een onduidelijk middel, een beoordeling toe door de Raad.

Voor het overige kan verwezen worden naar de bespreking van het enig middel onder de hierna volgende titel.

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

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de verplichte functiewijzigingen, en de latere wijzigingen, van artikel 4.1.1,7° VCRO en van de beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid het rechtszekerheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*Uit de voorafgaandelijke administratieve procedure is genoegzaam gebleken dat de loods*

oorspronkelijk op 07.07.1981 vergund werd als landbouwloods voor witloofteelt. Uit de aankoopakte blijkt dat er bij de aankoop geen witloof meer geteeld werd, meer bepaald staat er in de aankoopakte dd. 08.06.1993 :

"De verkoper verklaart dat het verkochte goed sinds veertien augustus 1989 in gebruik is als staanplaats voor voertuigen, aan voorwaarden welgekend aan de koper".

De situatie is dan ook duidelijk in die zin dat er een opslagloods werd gebouwd in toepassing van de vergunning dd. 07.07.1981 daartoe en dat die loods sedert 1989 nog louter als staanplaats voor voertuigen aangewend werd.

De aanvraag in casu behelst het horen bevestigen dat de functiewijziging van landbouwloods naar loods zonder meer legaal is ingetreden.

Ten onrechte werd er tijdens de administratieve procedure kennelijk "garage" tussen haakjes aan toegevoegd.

De aanvraag werd blijkens de bestreden beslissing getoetst aan het besluit van de Vlaamse Regering dd. 28.11.2003 met betrekking tot de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Pas in 2000 werd een vergunningsplicht ingevoerd voor het stallen van voertuigen en de opslag van materiaal en werd het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed vergunningsplichtig, voor zover de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt.

Wat de wijziging van de hoofdfunctie betreft, is het evenwel zo dat de wetgever kennelijk de vergunningsplicht voor reeds doorgevoerde wijzigingen enkel wou opleggen wanneer er ook een overdracht van zakelijk recht gebeurde na het invoeren van de vergunningsplicht (cfr. De Jonghe, J. Kluwer, Ruimtelijke Ordening, stedenbouw en onroerende goederen, pagina 363).

Meer bepaald werd bij het invoeren van de vergunningsplicht voor functiewijzigingen op het voorbeeld van de landbouwer die zijn hoeve is blijven bewonen nadat hij zijn landbouwactiviteiten heeft stopgezet en zijn schuren enkel nog gebruikt voor opslag, geantwoord dat er geen functiewijziging diende aangevraagd te worden voor zover er geen overdracht van zakelijk recht aan de orde is.

In casu is het duidelijk dat de aankoop door cliënt gebeurde op 08.06.1993, waardoor er géén sprake kan zijn van enige vergunningsplicht voor het wijzigen van de landbouwloods naar het stallen van voertuigen (en het opslaan van materiaal) omdat de functiewijziging reeds voltrokken was op het ogenblik van het invoeren van de vergunningsplicht.

En verder is het duidelijk dat er aan het gebouw en in het gebouw géén vergunningsplichtige verbouwings- of inrichtingswerken plaatsvonden, spijs de bewoordingen in de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing gaat immers gewoon uit van het proces-verbaal van de politieagent in kwestie die spreekt over een ombouwen, terwijl de ruimtes zoals deze waren in de witloofloods gewoon behouden werden. hi dat verband moet opgemerkt worden dat het proces-verbaal nergens vergelijkt met de afgeleverde vergunning wat nochtans

*noodzakelijk is om te kunnen spreken van ombouwen. De ruimtes werden wel degelijk gerespecteerd zoals ze destijds vergund waren.*

*Er werden wel rekken geplaatst (waarin onderdelen van oldtimers gestockeerd worden), er werd wat meubilair geplaatst (tafel, stoelen, kast, koelkast en bureaumeubel), en er staan ook twee oude bruggen voor auto's binnenin bezijden de inkompoort. Het gaat daarbij om afgedankte bruggen uit de reguliere garage-uitbating van cliënt (op een andere plaats), die aldaar gestockeerd worden. Er kan dan ook helemaal geen sprake zijn van verbouwen of ombouwen van de destijds behoorlijk vergunde loods.*

*Er is dan ook aanleiding tot het bevestigen dat cliënt géén vergunning voor functiewijziging hoort aan te vragen en dat het gebruik als stalplaats voor voertuigen, in casu oldtimers uit de tweede wereldoorlog, aldaar legaal gebeurt.*

*Verder dient de aanvraag beoordeeld te worden voor wat betreft het aanwenden van de grond naast de loods tot het gewoonlijk stallen van voertuigen.*

*Gelet op het arrest van het Hof van Cassatie dd. 06.12.2011 (P.11.0599) is het aangewezen om voor het gewoonlijk stallen van voertuigen een vergunning aan te vragen, ook al gebeurt dat stallen al van voor de ingevoerde vergunningsplicht en vond er geen overdracht van zakelijk recht plaats.*

*In dat opzicht verschilt deze vergunningsverplichting met de regeling inzake functiewijziging.*

*Er moet evenwel vastgesteld worden dat de vergunningsaanvraag op dit punt niet getoetst werd aan de geldende voorschriften.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*In het enig middel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de deputatie ten onrechte zou hebben geoordeeld dat de constructie met de huidige functie als niet hoofdzakelijk vergund kan worden beschouwd waardoor de actuele functie niet toelaatbaar wordt geacht en de constructie niet onder de toepassing valt van de uitzonderingsregels inzake zonevreemde constructies.*

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*Verzoekende partij gaat er ten onrechte van uit dat het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, van toepassing is.*

*In casu is er sprake van een loods die in 1981 werd vergund voor witloofteelt. Overeenkomstig de aankoopakte die werd opgesteld in 1993, wordt de loods sinds 1989 gebruikt als staanplaats voor voertuigen.*

*Verzoeker gaat er van uit dat pas in 2000 een vergunningsplicht werd ingevoerd voor het stallen van voertuigen en de opslag van materiaal. Bovendien zou de vergunningsplicht voor reeds doorgevoerde functiewijzigingen enkel gelden indien er na het invoeren van de vergunningsplicht ook een overdracht van zakelijk recht gebeurde. De doorgevoerde*

*functiewijziging zou volgens verzoeker dus niet vergunningsplichtig geweest zijn, waardoor het gebouw als hoofdzakelijk vergund moet worden beschouwd.*

*Artikel 7.5.1., 3° VCRO bepaalt echter dat een wijziging van het hoofdgebruik van een gebouw in agrarisch gebied in een nieuw gebruik dat niet agrarisch is, reeds sinds 9 september 1984 vergunningsplichtig is:*

*“Art. 7.5.1. Tot de dag waarop de door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst van vergunningsplichtige functiewijzigingen in werking treedt en met terugwerkende kracht vanaf 9 september 1984, worden eveneens de hierna vermelde gebruikswijzigingen geacht vergunningsplichtig te zijn vanwege de belangrijke ruimtelijke weerslag op de onmiddellijke omgeving:*

*...*

*3° wanneer de hoofdfunctie van een vergund gebouw gewijzigd wordt, wanneer het gaat om een gebouw, gelegen in een agrarisch gebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied, en het nieuwe gebruik is niet agrarisch; “*

*De in casu na 9 september 1984 ingetreden functiewijziging van agrarisch gebruik naar niet agrarisch gebruik van een gebouw gelegen in agrarisch gebied, was dus vergunningsplichtig aangezien de functiewijziging van de betrokken loods volgens de aankoopakte plaatsvond in 1989.*

*Er is dan ook ontegensprekelijk sprake van een zonevreemde functiewijziging. Bijgevolg is het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, van toepassing en niet het besluit van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.*

*Bovendien dient in de eerste plaats te zijn voldaan aan artikel 4.4.23 VCRO. Dat artikel bepaalt:*

*Art. 4.4.23. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:*

*1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:*

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:*

- 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
- 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” sorteren;*

*2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.*

*Zoals gesteld, was de functiewijziging van loods voor witloofteelt naar staanplaats voor voertuigen vergunningsplichtig sinds 9 september 1984. De loods en bijhorende functie kunnen dan ook niet als hoofdzakelijk vergund worden beschouwd in de zin van artikel 4.1.1., 7° VCRO:*

*“Art. 4.1.1. Voor de toepassing van deze titel wordt verstaan onder:*

*...*

*hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:*

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

*b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;”*

*Er is niet voldaan aan de voorwaarden bepaald in artikel 4.4.23 VCRO. Alleen al om deze reden is de aanvraag niet vergunbaar.*

*Bovendien voldoet de aanvraag ook niet aan de bepalingen van het van toepassing zijnde besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003. De artt. 2 jo. 8 van het besluit van 28 november 2003 bepalen nl.:*

*Art. 2. § 1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*...*

*Art. 8. Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie " landbouw " in de ruime zin, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is :*

*1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;*

*2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;*

*3° de nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerlei materialen of materieel.*

*De betrokken loods ligt volledig geïsoleerd. Langs alle zijden grenst het goed aan weiden en akkers. De dichtstbijzijnde zonevreemde woning ligt op 125m. De loods maakt dan ook geen deel uit van een gebouwengroep. Er is niet voldaan aan de voorwaarde vermeld in art. 8, 2° van het besluit van 28 november 2003.*

*De deputatie heeft dan ook volkomen terecht geoordeeld dat de aanvraag om hoger vernoemde redenen niet vergunbaar is.*

*De motieven waarop de bestreden beslissing is gesteund, zijn duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule,*



*ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid.*

*De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geenszins geschonden.*

*Het enig middel dient als ongegrond te worden afgewezen.*

*De vordering dient als ongegrond te worden afgewezen.  
...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De betrokken aanvraag beoogt de regularisatie van een functiewijziging van een landbouwloods naar een loods voor opslag/garage.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde is gelegen in agrarisch gebied.

2.

De verzoekende partij houdt in essentie voor dat de functiewijziging van de loods met agrarische doeleinden naar het stallen van voertuigen en opslag voor materiaal, geen stedenbouwkundige vergunning noodzaakt. Zij steunt daarvoor op de stelling dat er daarvoor pas in 2000 een vergunningsplicht werd ingevoerd.

De verzoekende partij argumenteert daarmee in tegenspraak met de overwegingen in de bestreden beslissing waarin, verwijzende naar artikel 7.5.1 VCRO, wordt vastgesteld dat sinds 1984 een vergunning nodig is voor het wijzigen van een landbouwloods gelegen in agrarisch gebied.

De verzoekende partij laat deze overwegingen buiten elke kritiek en toont derhalve niet aan dat de verwerende partij ten onrechte vaststelt dat er sinds 1984 een vergunningsplicht bestaat voor een aanvraag zoals de betrokken aanvraag. Deze vaststelling volstaat om het enig middel te verwerpen.

Het enig middel wordt verworpen.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 november 2016 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ