

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0035 van 20 januari 2015
in de zaak 1011/0612/A/8/0553

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Godfried DE SMEDT
kantoor houdende te 9160 Lokeren, Roomstraat 40
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 6 september 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een functiewijziging.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel aan de tweede kamer werd toegewezen, werd op 26 mei 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anne-Marie LAUREYS die loco advocaat Godfried DE SMEDT voor de verzoekende partijen verschijnt, [REDACTED] die voor de verwerende partij verschijnt, advocaat Bram DE SMET die loco advocaat Wim DE CUYPER voor de tussenkommende partij verschijnt, zijn gehoord.

De vordering is aanvankelijk door elf verzoekende partijen ingesteld. De Raad heeft met het arrest van 28 juni 2011 met nummer A/4.8.18/2011/0043 het beroep van [REDACTED] onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

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

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 25 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 28 juni 2011 het verzoek tot tussenkomst ingewilligd. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Ter zitting vestigt de tussenkommende partij de aandacht op het vonnis van 25 november 2011 van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde waarvan zij per aangetekende brief van 26 februari 2014 een afschrift heeft neergelegd.

De door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur tegen onder andere de tussenkommende partij ingestelde herstellvordering wordt als ongegrond afgewezen. De rechtbank oordeelt in het genoemde vonnis na een toets op grond van artikel 159 van de Grondwet dat de bestreden beslissing niet onwettig is. Zonder zich bevoegd te achten om te beoordelen of de motivering van de beslissing correct is, stelt de rechtbank dat er afdoende rekening werd gehouden met de

goede ruimtelijke ordening, dat de geregulariseerde functiewijziging niet onduidelijk en handhaving mogelijk is daar het zonder meer om de opslag van allerhande materialen of materieel gaat, en dat een met de bestreden beslissing strijdig gebruik niet is bewezen.

Het toen geldende artikel 4.8.22 VCRO bepaalt dat de partijen ter zitting geen bijkomende stukken aan de Raad kunnen overmaken. Die bepaling verbiedt niet dat de tussenkomende partij de Raad kan inlichten over nieuwe relevante gegevens of stukken, zoals de uitslag van een burgerlijk rechtsgeding betreffende de juridische context van de bestreden beslissing, waarover zij niet beschikte of niet kon beschikken op het tijdstip van het neerleggen van haar schriftelijke uiteenzetting.

Het vonnis kan, voor zover dat relevant is voor de berechting van het vernietigingsberoep en met eerbied voor het recht op tegenspraak van de verzoekende partijen, ten titel van inlichting in aanmerking worden genomen.

V. FEITEN

Op 27 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een functiewijziging.

De verklarende nota licht toe dat de aanvraag betrekking heeft op drie loodsen die oorspronkelijk voor paardenfokkerij werden vergund. Op 13 april 2006 werd er proces-verbaal tegen de tussenkomende partij opgesteld wegens het gebruik van de loodsen voor het uitbaten van een garage en de opslag van schroot, rubber en afvalolie, en het stallen van afgedankte, niet rijklare voertuigen. Met de aanvraag streeft de tussenkomende partij de regularisatie na van de functiewijziging van de drie loodsen als opslagplaatsen van allerhande materiaal en materieel.

De loods vooraan op het perceel dient als opslagruimte voor het bergen van materieel dat voor de beroepsactiviteit van de tussenkomende partij – handel in oud ijzer en andere metalen – wordt gebruikt. De verklarende nota vermeldt twee vrachtwagens, enkele containers, een voorheftruck en enkele kleine aanhorigheden. Oud ijzer of schroot wordt er niet opgeslagen.

De andere twee loodsen worden als opslagruimte voor de hobbyactiviteit van de tussenkomende partij gebruikt. Zij dienen voor het stallen van oldtimers, motorfietsen, een caravan, een bestelwagen, een aanhangwagen en enkele reserve- en vervangingsonderdelen. Nog volgens de verklarende nota worden de loodsen niet meer voor de uitbating van een autoherstelwerkplaats of voor garagewerkzaamheden gebruikt.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978 in agrarisch gebied gelegen.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 7 juni 2010 tot en met 6 juli 2010 wordt gehouden, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 28 juni 2010 een ongunstig advies uit.

De Milieudienst van de gemeente [REDACTED] brengt op 19 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 13 augustus 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 6 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen die beslissing op 11 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De hoorzitting vindt op 7 december 2010 plaats.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 8 december 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 20 januari 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert die beslissing als volgt:

“ ...

2.6 Beoordeling

2.6.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

(...)

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).

Het artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex stelt met betrekking tot het verlenen van een zonevreemde functiewijziging:

(...)

Het uitvoeringsbesluit van 28 november 2003 inzake de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen stelt:

(...)

Voorliggende aanvraag beoogt de loods op het perceel te gebruiken in functie van zuivere opslag van materialen en materieel.

De gebouwen zijn bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie en de aanvraag voorziet niet in enige wijziging van het volume of uitzicht van de bestaande bebouwing. De nieuwe functie behoeft geen ingrijpende werken en de loods is gelegen langs een

uitgeruste weg.

Het complex is gelegen in een agrarisch gebied en sluit aan bij de wooncluster [REDACTED]. Aan de overzijde van de straat ligt een woongebied met landelijk karakter waarlangs voornamelijk vrijstaande ééngezinswoningen voorkomen. Rechts van het perceel is eveneens een ééngezinswoning gelegen. Alle in de omgeving voorkomende bebouwing vormt ruimtelijk een aaneengesloten geheel.

De aanvraag heeft louter betrekking op de opslag van materialen en materieel in de loods. De aanvraag betreft geen productie.

Ook het bestaand hoofdzakelijk vergund zijn en de niet verkrotting van het gebouw, maken een vergunning mogelijk. Voor de drie loodsen werd vergunning afgeleverd. Alleen de achterste loods werd groter uitgevoerd dan vergund, hiervoor werd PV van bouwoverschrijding opgemaakt. Doch in zijn totaliteit bekeken kan gesteld worden dat de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn. Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaar ingediend dat de inplanting van de loodsen niet conform de vergunning is gebeurd, doch uit plaatsbezoek is gebleken dat de loodsen op de correcte plaats werden opgericht.

Met betrekking tot de beoogde functiewijziging naar opslagruimte dient gesteld te worden dat hier toepassing kan gemaakt worden van artikel 4.4.23 van de codex en artikels 2 en 8 van het BVR van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

De decreetgever heeft door het goedkeuren van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen aanvaard dat het bestaande gebouwen patrimonium onder bepaalde voorwaarden ook kan gevaloriseerd worden i.f.v. een gebruik dat vreemd is aan de geldende bestemmingsbepalingen.

Voorliggend voorstel voorziet een gebruik dat overeenstemt met hetgeen volgens voormeld besluit van de Vlaamse regering kan aanvaard worden. Zo de vrees van de bezwaarindieners en de gemeente, dat in deze loods meer zal gebeuren dan de loutere opslag van voertuigen en containers – concreet het herstel van voertuigen – dan dient dit via het handhavingsbeleid gesanctioneerd te worden. Deze vrees kan niet als weigeringsgrond ingeroepen worden. Immers een dergelijke vrees kan voor elke functiewijziging van die aard ingeroepen worden, waardoor deze afwijkingsregel onuitvoerbaar zou worden.

De aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving komen door het gevraagde niet in het gedrang. De uiterlijke verschijningsvorm van de loods wijzigt niet en de nieuwe functie heeft geen enkele invloed op de bestemming van het gebied. De dynamiek die een opslagplaats veroorzaakt is niet van die aard dat zij deze landelijke omgeving zal ontwrichten. Het aantal vervoersbewegingen blijft beperkt tot 2 vrachtwagens per dag. Om die reden dient in de vergunning uitdrukkelijk te worden vermeld dat de nieuwe functie louter betrekking op de opslag van allerlei materialen of materieel.

Door de bezwaarindieners wordt aangehaald dat de zoon van appellant op het adres van voorliggende aanvraag zijn domicilie zou hebben. Volgens het bevolkingsregister is dhr [REDACTED] inderdaad ingeschreven op voormeld adres sinds 14 maart 2006. Evenwel heeft appellant deze situatie reeds rechtgezet, sinds 12 oktober 2010 staat dhr [REDACTED]

ingeschreven op het adres van appellant. Of hij ook daadwerkelijk daar woont, is weerom een taak van de gemeente om dit te controleren en eventueel te sanctioneren.

De goede ruimtelijke ordening wordt door de voorliggende aanvraag niet in het gedrang gebracht.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. De verwerende en de tussenkommende partij werpen ter zake ook geen excepties op.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen dienen zich aan als omwonenden in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Zij voeren ter verantwoording van hun belang aan dat zij als gevolg van de door de verwerende partij afgegeven vergunning hinder ondervinden die bestaat in het aan- en afrijden van wagens en vrachtwagens, geluidsoverlast door het werken en sleutelen aan wagens, en brullende motoren, milieuschade...

2.

De tussenkommende partij voert ter betwisting van het belang van de verzoekende partijen de volgend exceptie aan:

“ ...

Verzoekende partijen zijn buurtbewoners, toch blijkt uit de bij het verzoekschrift bijgevoegde luchtfoto niet duidelijk waar de buurtbewoners exact wonen.

Volgens vaste rechtspraak dient het belang steeds in concreto te worden aangetoond. In het verzoekschrift beweren verzoekers dagelijkse hinder te zullen ondervinden. Toch wordt geenzins aangetoond waaruit de beweerde hinder, voor ieder van de partijen in concreto bestaat.

Uit de luchtfoto aangevoerd door verzoekende partijen blijkt dat de buurtbewoners op verschillende plaatsen wonen, al dan niet dicht bij het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. De beweerde hinderaspecten kunnen geenzins gelijk zijn voor alle verzoekende partijen.

De hoofdfunctie van de loodsen betreft de opslag van materialen voor de beroepsuitoefening en hobby van tussenkommende partij en zijn zonen. Verzoekende partij heeft als beroep het overbrengen van metalen voor hergebruik. (zie stuk 1) Hierbij worden de metalen rechtstreeks op de werf opgehaald en worden zij rechtstreeks naar de ijzerverwerkende industrie gevoerd. Zij worden niet in de loodsen gebracht en/of opgeslagen.

Verkeershinder kan er niet zijn, aangezien de functie louter het opslaan van materieel betreft, welk tussenkomende partij aanwendt om zijn beroep te kunnen uitoefenen. Er wordt geen schroot naar de op het perceel aanwezige gebouwen aangevoerd. Het verkeer bestemt voor het gebouw betreft alleen 1 à 2 keer per dag de vrachtwagen van tussenkomende partij die vertrekt om schroot op te halen en door te voeren. Het schroot zelf wordt niet opgeslagen op de percelen.

Het overige gebruik van de loodsen heeft enkel betrekking op het opslaan van voertuigen in het kader van de hobby van tussenkomende partij en zijn zonen. Hier kan bezwaarlijk dagelijks verkeers- en lawaaihinder uit voortvloeien. Te meer daar de daarvoor gebruikte ruimten zich achteraan bevinden, ver verwijderd van de bewoning in de buurt.

Eveneens dient opgemerkt te worden dat de vroegere functie een paardenstoeterij betrof. Bij het uitoefenen van deze activiteit was er eveneens verkeer naar de gebouwen door eigenaars van paarden, leveranciers, paardenvervoer, e.a.. Bijgevolg zal deze functiewijziging integendeel het verkeer verminderen daar het louter het stallen van voertuigen betreft en materiaal voor de beroepsuitoefening van tussenkomende partij betreft.

*Verzoekende partijen duiden geenszins in concreto hun belang aan, evenmin maken ze aannemelijk een belang te hebben.
..."*

3.

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen naar de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift zonder specifiek te repliceren op de betwisting van hun belang.

Beoordeling door de Raad

In overeenstemming met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

Ter verantwoording van het bestaan van een belang is het noodzakelijk, maar ook voldoende, dat de verzoekende partijen de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en dat zij aannemelijk maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. Het is niet vereist dat het bestaan van hinder of nadelen, en het oorzakelijk verband tussen die hinder of nadelen en de bestreden beslissing met onomstotelijke zekerheid worden aangetoond. Het vereiste van een belang bij het beroep bij de administratieve rechter mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de regularisatie van de functiewijziging van drie, aanvankelijk voor een paardenstoeterij vergunde loodsen. De vergunning houdt in dat de loods vooraan ten behoeve van de beroepsactiviteit van de tussenkomende partij onder meer voor het stallen van twee vrachtwagens, enkele containers en een voorheftruck mag worden gebruikt, en de andere twee loodsen als opslagruimte voor de hobbyactiviteit van de tussenkomende partij mogen worden gebruikt. Uit de bij het verzoekschrift gevoegde luchtfoto

blijkt de woonplaats van elk van de verzoekende partijen ten opzichte van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Ook als er wordt aangenomen dat het aantal vervoersbewegingen van de vrachtwagens, zoals in de aanvraag wordt gesteld, tot hooguit tweemaal per dag beperkt is, dan kan het niet worden ontkend dat ook de regularisatie van de functiewijziging van de andere twee loods en een mobiliteitsimpact heeft, ook als dat niet dagelijks is. De verkeershinder die de verzoekende partijen als gevolg van de bestreden beslissing vrezen te ondergaan, wordt dan ook afdoende concreet aannemelijk gemaakt.

De tegenwerping van de tussenkomende partij dat de aangevoerde hinder niet voor alle verzoekende partijen, gelet op hun woonplaatsen, gelijk kan zijn, kan hooguit opgaan voor de geluidshinder, maar niet voor de mobiliteitsimpact van de aanvraag die alleen al het bestaan van een belang aannemelijk maakt.

Evenmin kan de tussenkomende partij worden gevolgd waar zij stelt dat de verzoekende partijen op het vlak van verkeershinder beter af zijn in vergelijking met de vroegere functie van paardenstoeterij, nu de door de bestreden beslissing vergunde aanvraag juist minder verkeer zal genereren. Dat de verzoekende partijen minder hinder zullen ondergaan, is niet alleen een veronderstelling. Het valt ook niet in te zien waarom de vroegere functie de maatstaf zou moeten zijn voor de beoordeling van het belang van de verzoekende partijen. De landbouwfunctie op het perceel heeft opgehouden te bestaan. De verzoekende partijen hebben dan ook belang om in rechte op te komen tegen een vergunningsbeslissing die hen hinder kan berokkenen, of die hinder nu groter of kleiner is dan de hinder door de vroegere functie.

De exceptie is ongegrond.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontleen een enig middel aan de schending van artikel 1.1.4, artikel 4.3.1 en artikel 4.4.23 VCRO, en de artikelen 8 en 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, en voorts aan de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen het volgende:

“ ...

a. Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt dat functiewijzigingen enkel mogelijk zijn onder volgende voorwaarden :

(...)

Hierbij dient opgemerkt dat het gebouw geenszins hoofdzakelijk vergund is. Het bestreden besluit bevestigt enerzijds dat de achterste loods groter werd uitgevoerd dan vergund, doch stelt naderhand zonder enige motivering dat in zijn totaliteit de gebouwen als hoofdzakelijk vergund beschouwd moeten worden.

Voor dergelijke tegenstrijdigheid is er geen enkele logische verklaring te vinden.

Wanneer 1 van de 3 gebouwen niet vergund is, kan er bezwaarlijk geoordeeld worden dat het gebouw hoofdzakelijk vergund is. Zo stelde de Raad van State in een gelijkaardige zaak dat onder 'vergund' moet worden verstaan, niet alleen dat voor het optrekken van het gebouw in kwestie een vergunning voorhanden is, maar ook dat het gebouw is opgetrokken conform die vergunning(...). In casu werd niet conform de vergunning gebouwd zodat het kwestieuze gebouw als niet vergund moet worden beschouwd.

Door bovendien geen duidelijke gronden en motieven aan te geven waarom het niet vergunde gebouw toch genegeerd mag worden en te oordelen dat de gebouwen toch hoofdzakelijk vergund zouden zijn, schendt de verwerende partij tevens de motiveringsverplichting.

b. Artikel 4.4.23 VCRO verwijst op zijn beurt naar het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 waarin in artikel 9 op limitatieve wijze een aantal situaties schetst waarin van een functiewijziging sprake kan zijn, t.t.z. :

- een paardenhouderij;
- een manège;
- een dierenasiel
- een dierenpension
- een dierenartsenpraktijk
- jeugdlogies
- een tuinaanlegbedrijf
- een kinderboerderij
- een centrum voor dierentherapie
- een instelling waar [personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen

In casu komt de gevraagde functiewijziging niet voor op voormelde lijst.

De Deputatie heeft ten onrechte de toepassing van voormeld artikel genegeerd in het bestreden Besluit.

Door niettegenstaande het voormelde toch de gevraagde regularisatie toe te kennen wordt het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 geschonden.

c. Verder dient benadrukt dat de verwerende partij zich in casu heeft gesteund op onjuiste informatie verschaft door de oorspronkelijke aanvrager en dat verwerende partij ook belangrijke informatie uit het dossier heeft genegeerd.

Bij lezing van het administratief dossier blijkt overduidelijk dat de gebouwen op heden de facto nog steeds worden gebruikt als opslag en verwerking van oud ijzer én als herstellplaats voor auto's. Niettegenstaande de heer Heyndrickx in zijn nota bij de regularisatieaanvraag dd. 27 mei 2010 verklaarde geen autoherstellplaats of garagewerkzaamheden meer te zullen uitvoeren, werd er bij controle naderhand op 26 augustus 2010 door de politie vastgesteld dat :

- er in de loods een brug aanwezig is;
- er op dat ogenblik aan diverse auto's gesleuteld werd;

- er containers werden aangetroffen met daarin oud ijzer;

Niettegenstaande deze vaststellingen heeft de verwerende partij geoordeeld dat er enkel sprake zou zijn van een vrees voor voormelde activiteiten:

*Zie pagina pagina 8/11 van het bestreden besluit:
(...)*

Dergelijke motivering druist regelrecht in tegen de vaststellingen van de lokale politie waaruit blijkt dat de vrees bewaarheid is, er worden immers andere activiteiten dan loutere opslag beoogd.

Daarenboven heeft de heer ██████ in zijn verklarende nota zelf bevestigd dat hij en zijn zonen gepassioneerd zijn door races en door ook aan meedoen. Dit gegeven in combinatie met de verklaring dat de wagens in de gebouwen gesteld staan waar ook een brug aanwezig is en gecombineerd met het feit dat er in het verleden, met name op 13 april 2006, reeds PV werd opgesteld tegen de heer ██████ voor het uitbaten van een garage en opslag van schroot, rubber, afvalolie en opslag van afgedankte niet rijkklare voertuigen, en met de vaststelling dat tijdens de inspectie de zoon van de heer ██████ bezig was met het sleutelen aan wagens, kan niet anders dan geoordeeld worden dat effectief andere activiteiten worden uitgevoerd dan de loutere opslag van materiaal en dat er niet enkel sprake is van vrees.

De verwerende partij heeft deze vaststellingen volledig genegeerd in het bestreden besluit.

Het is derhalve eerst en vooral apert dat de bestreden beslissing gebaseerd is op een manifest verkeerde vaststelling van de feiten, die van doorslaggevende aard geweest is bij het nemen ervan, waardoor kwestieuze bestreden beslissing in strijd is met de wettelijke bepalingen. Aangezien het duidelijk is dat niet louter de opslag van materiaal wordt beoogd is ook artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 geschonden.

d. *Daarenboven poneert de verwerende partij dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang zou komen door het bestreden Besluit.*

*Artikel 4.3.1 § 1 VCRO stelt dat :
(...)*

Daar waar de oorspronkelijke aanvrager de opslag en verwerking van oud ijzer beoogt, alsmede het gebruik van het gebouw als autoherstelplaats en garagewerkplaats (cfr. supra) dient geoordeeld dat dergelijke activiteiten niet verenigbaar zijn met de bestemming van de gebouwen in agrarisch gebied.

*Verder dient de aanvraag ook getoetst te worden aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De manier waarop die beoordeling dient te geschieden is terug te vinden in artikel 4.3.1 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat luidt als volgt:
(...)*

Uit het bestreden Besluit blijkt in geen geval dat de goede ruimtelijke ordening aan bovenvermeld principe werd getoetst. De verwerende partij stelt enkel dat de uiterlijke verschijningsvorm van de loods niet zal gewijzigd worden en dat de nieuwe functie geen enkele invloed zou hebben op de bestemming van het gebied.

Het tegendeel is waar nu er niet alleen verkeershinder is door het veelvuldig aan- en afrijden van vrachtwagens, containers, etc., maar ook geluidshinder. Een autoherstelplaats of garagewerkplaats is niet verenigbaar met de agrarische bestemming.

Door andersluidend te oordelen heeft de verwerende partij het redelijkheidsbeginsel geschonden dat stelt dat bij het nemen van elke beslissing de overheid alle betrokken belangen vooraf op redelijke wijze moet afwegen. Een administratieve beslissing is slechts verenigbaar met het redelijkheidsbeginsel indien deze beslissing voor iedereen als aanvaardbaar kan beschouwd worden, rekening houdend met de concrete omstandigheden, de betrokken belangen en de heersende gedragslijn van de overheid.

Door met de belangen van huidige verzoekers, eveneens uiteengezet in de bezwaren, geen rekening te houden wordt duidelijk het redelijkheidsbeginsel geschonden.

Dat zelfs niet wordt gemotiveerd waarom er volgens de verwerende partij geen strijdigheid zou zijn met de goede ruimtelijke ordening is eveneens een schending van de voormelde beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsverplichting

e. Tot slot wordt ook het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden doordat de verwerende partij een niet vergunde situatie, op basis van valse verklaringen en foutieve gegevens, regulariseert, waardoor de heer [REDACTED] de mogelijkheid wordt gegeven een oneigenlijk gebruik recht te zetten en in stand te houden.

Dit werd overigens ook reeds benadrukt in het advies van het departement Landbouw en Visserij.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In hun enig middel betogen verzoekers dat de bestreden beslissing onwettig is omdat de loods niet hoofdzakelijk vergund is, omdat de vergunde functiewijziging niet toegelaten wordt in het Besluit van 28 november 2003 en omdat de aanvrager de loods voor andere doeleinden dan loutere opslag zou (kunnen) gebruiken.

Wat betreft het vergund karakter van de loods stelt de deputatie:

(...)

De aanvraag heeft betrekking op 1 ruimtelijk geheel, bestaande uit 3 onderscheiden doch aaneen gebouwde loodsen (zie plan gevoegd bij aanvraag, stuk 1).

Verzoekers stellen niet te kunnen begrijpen dat, hoewel de deputatie vaststelt dat loods nummer 3 groter werd uitgevoerd dan vergund, tot besluit dat het gebouw in zijn geheel hoofdzakelijk vergund is.

Artikel 4.1.1., 7°, b) VCRO geeft de definitie van ‘hoofdzakelijk vergund’:

(...)

Aangezien bij plaatsbezoek werd vastgesteld dat slechts de achterste uitbouw – loods 3

– groter werd uitgevoerd dat vergund, doch dat deze te grote uitvoering kennelijk minder dan 10% van het totale bruto-bouwvolume uitmaakt, oordeelt de deputatie volledig terecht dat het gehele gebouw als hoofdzakelijk vergund kan worden aanzien.

Een berekening op basis van de ingediende plannen leert immers dat het volume van loods 1 en 2 samen ongeveer 6275m³ meet, terwijl het totaal volume (dus niet enkel het niet-vergunde deel) van loods 3 slechts 543m³ bedraagt.

Er ligt geen schending van artikel 4.4.23. 1^e VCRO voor.

Tevens is duidelijk dat de aangevraagde functiewijziging, anders dan verzoekers voorhouden, weldegelijk toelaatbaar is op grond van het Besluit van 28 november 2003. Zoals tevens in de bestreden beslissing geciteerd bepaalt artikel 8 van dit Besluit:
(...)

Waarom verzoekers stellen dat enkel de limitatieve lijst uit artikel 9 van hetzelfde Besluit toepasbaar zou zijn, is niet duidelijk.

De bestreden beslissing schendt het Besluit van 28 november 2003 niet.

Voorts werpen verzoekers op dat de aanvragers op vandaag de loods niet als loutere opslagplaats gebruiken, doch wel als autowerkplaats. De bestreden beslissing die deze vaststellingen volgens verzoekers negeert, is zodoende genomen op grond van verkeerde feitelijke gegevens.

Deze redenering kan niet gevolgd worden.

Anders dan verzoekers schijnen aan te geven, verleent de bestreden beslissing op geen enkele wijze de vergunning voor een functiewijziging naar werkplaats of garage. Meer nog, de deputatie voorziet uitdrukkelijk de voorwaarde dat de loods uitsluitend voor loutere opslag mag worden gebruikt.

Daarenboven antwoordt de deputatie expliciet op dit bezwaar van verzoekers:
(...)

De deputatie was duidelijk op de hoogte van de relevante feitelijke gegevens, doch stelt terecht dat zij enkel de vergunning verleent zoals aangevraagd, nu deze de legaliteits- en de opportuniteitstoets doorstaat.

Indien de houder van de vergunning deze vergunning niet stipt naleeft, begaat hij een stedenbouwmisdrijf, waartegen via de geëigende weg dient te worden opgetreden.

Aangezien het wederrechtelijk gebruik in het verleden reeds via P.V. werd vastgesteld, en huidige verzoekers omwonenden zijn die klaarblijkelijk de zaak op de voet volgen, is het oordeel van de deputatie niet kennelijk onredelijk, nu duidelijk is dat een vaststelling van een eventueel stedenbouwmisdrijf zeker is.

Verzoekers werpen als laatste argument nog op dat de deputatie de bestaanbaarheid van de aangevraagde functiewijziging met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening niet voldoende onderzocht noch motiveerde.

Dit is geenszins ernstig.

*De deputatie motiveert uitdrukkelijk dat:
(...)*

De aanvraag betreft slechts een functiewijziging, zodat er qua ruimtelijke impact en uitzicht van de loods niets wijzigt. De deputatie overweegt bijkomend dat gezien het nieuwe gebruik de loutere opslag van zaken omvat, de nieuwe functie een lage dynamiek zal kennen. Het besluit dat de nieuwe functie de aanwezige functies in de omgeving niet stoort en dat derhalve is voldaan aan alle vereisten van een goede ruimtelijke ordening, is kennelijk redelijk, duidelijk, en afdoende gemotiveerd.

*Het enig middel is in zijn geheel ongegrond.
..."*

3.

De tussenkomende partij repliceert:

*"...
A.*

*Art. 4.1.1, 15^e VCRO definieert hoofdzakelijk vergund als:
(...)*

Zoals door verwerende partij terecht wordt aangehaald betreft het in casu weldegelijk een hoofdzakelijk vergund gebouw. Volgens de ingediende plannen bedraagt het volume van de volledig vergunde loodsen 1 en 2 samen 6275 m³, terwijl het totale volume van de niet-vergunde loods slechts 543 m³ bedraagt. Het niet vergunde gedeelte is zelfs nog kleiner.

Verwerende partij kan dan ook terecht stellen dat de loods hoofdzakelijk vergund is.

*In het bestreden besluit motiveert verwerende partij:
(...)*

Verwerende partij heeft het hoofdzakelijk vergund karakter onderzocht en deugdelijk gemotiveerd in haar beslissing. Daarenboven voerde verwerende partij zelfs een plaatsbezoek uit. Verwerende partij heeft bijgevolg op een zorgvuldige wijze het vergunde karakter van het gebouw onderzocht en heeft dit in haar beslissing deugdelijk gemotiveerd.

B.

Het besluit zonevreemde functiewijzigingen bepaalt de gevallen waarin een zonevreemde functiewijziging mogelijk is. Het is correct dat art. 9 voorziet in een aantal limitatieve gevallen waarin een wijziging van een agrarische functie naar een andere functie wordt toegestaan.

Het bestreden besluit steunt echter op artikel 8 besluit zonevreemde functiewijzigingen. Dit artikel voorziet in een andere mogelijkheid om een zonevreemde functiewijziging van agrarisch gebied naar bergruimte door te voeren. Zoals het bestreden besluit terecht motiveert, wordt aan de voorwaarden van art. 8 besluit zonevreemde functiewijziging voldaan.

Het besluit zonevreemde functiewijzigingen wordt zoals verzoekende partijen verkeerdelijk aanvoeren, bijgevolg niet geschonden. Het besluit steunt immers op een andere door het besluit voorziene mogelijkheid tot een zonevreemde functiewijziging.

C.

Verzoekende partijen voeren aan dat het bestreden besluit steunt op verkeerde gegevens en misleidende verklaringen van tussenkomende partij, omdat in casu vaststellingen van de lokale politie van [REDACTED] buiten beschouwing zouden zijn gelaten.

Het bestreden besluit ging weldegelijk uit van de correcte gegevens.

*Verzoekende partijen gaan er verkeerdelijk van uit dat de vergunning de toelating inhoudt om garageactiviteiten uit te voeren, daarenboven motiveert het bestreden besluit dat:
(...)*

Verwerende partij weerlegt bijgevolg het weigeringsmotief van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED]. Zodoende houdt ze rekening met de door de politiediensten opgesteld PV, aangezien dit het hoofdzakelijke weigeringsmotief van het college vormde.

*Tevens werd door verwerende partij uitdrukkelijk een voorwaarde opgelegd, welke bepaalt dat:
(...)*

Daarenboven is tussenkomende partij samen met zijn zonen een oldtimerverzamelaar en wenst de hangars te gebruiken als ruimte waar hij zijn wagens kan stallen. Dit zijn allen eigen wagens. Het betreft geenszins een garage/ werkplaats.

Verwerende partij steunde zich bijgevolg op correcte gegevens.

D.

*Inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient de vaste rechtspraak van de Raad van State te worden toegepast. Volgens deze rechtspraak mag de Raad van State (en naar analogie Uw Raad):
(...)*

De aanvraag beoogt enerzijds de beperkte opslag van materieel (2 vrachtwagens, sporadisch een aantal lege containers, klein materiaal,..) om de activiteit van tussenkomende partij te kunnen uitoefenen. Deze betreft het vervoer van ijzermaterialen naar de ijzerverwerkende industrie. Geenszins worden de ijzerwaren in de loodsen verwerkt of opgeslagen, ze gaan immers rechtstreeks van de werf naar de ijzerverwerkende industrie. Van verkeershinder kan bijgevolg helemaal geen sprake zijn.

Anderzijds worden in de loodsen oldtimers en oude motoren opgeslagen. Tussenkomende partij en zijn zonen verzamelen voertuigen. Ze hebben helemaal niet de bedoeling hier garagactiviteiten uit te oefenen.

Zoals hoger reeds aangehaald gaan verzoekende partijen er verkeerdelijk van uit dat de vergunning de toelating inhoudt om garageactiviteiten uit te voeren.

*Daar de gebouwen reeds aanwezig zijn, is de ruimtelijke impact van de aangevraagde functiewijziging beperkt. Bijgevolg dient enkel de impact van de nieuwe functie op zijn verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te worden onderzocht. Het besluit motiveert daarenboven uitdrukkelijk dat de impact van de nieuwe aangevraagde functie op de omgeving:
(...)*

Verwerende partij heeft bijgevolg de verenigbaarheid van de nieuwe functie met de goede ruimtelijke ordening onderzocht. Daarenboven werd zelfs door verwerende partij een voorwaarde opgelegd.

Tevens voerde verwerende partij een plaatsbezoek uit. Verwerende partij kon zich bijgevolg vergewissen van de plaatselijke toestand en kon de gegevens van het dossier ter plaatse nagaan.

Verwerende partij kon in redelijkheid oordelen dat de gevraagde functiewijziging met de goede ruimtelijke ordening verenigbaar was.

Ze heeft dit ook uitdrukkelijk in haar besluit gemotiveerd.

E.

*Ook hier gaan verzoekende partijen van de verkeerde veronderstelling uit dat de bestreden beslissing de toelating inhoudt om garage-activiteiten uit te voeren. Zoals hoger reeds uiteengezet is deze veronderstelling foutief en werd zelf een voorwaarde opgelegd om er uitdrukkelijk voor te zorgen dat het gebruik beperkt blijft tot de opslag van materialen.
..."*

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen in repliek op het verweer van de verwerende en de tussenkomende partij:

" ...

1. Hoger hebben concluanten uiteengezet dat het gebruik van de loodsen niet overeenstemt met hetgeen werd aangevraagd en hetgeen verweerster voorhouden.

*In het bestreden besluit staat zelfs letterlijk te lezen:
(...)*

Derhalve is het grievend dat de verwerende partij zich bewust was van het feit dat de gebouwen zich ten tijde van de regularisatieaanvraag nog steeds werden gebruikt als opslag en verwerking van oud ijzer én als herstelplaats voor auto's, wetens en willens een vergunning heeft afgeleverd.

Ten onrechte stelt de tussenkomende partij dan ook dat de verwerende partij zich op artikel 8 van het besluit zonevremde functiewijziging zou kunnen baseren om de functiewijziging toe te staan. Van eenvoudige opslag is immers geen sprake.

De foto's die thans door de tussenkomende partij worden naar voren gebracht tonen enkel aan dat de tussenkomende partij blijkbaar kosten noch moeite heeft gespaard om

de loods er proper te laten uitzien en de mogelijks compromitterende elementen tijdelijk te laten verdwijnen. Uit de foto's van de tussenkomende partij blijkt evenwel zeer duidelijk dat:

- Er een brug aanwezig is om aan wagens te sleutelen;
- Er materiaal aanwezig is om aan wagens te sleutelen;
- Er containers aanwezig zijn waarin oud ijzer kan opgeslagen worden;
- Er aan de zijkant van het gebouw allerlei materiaal staat opgeslagen;
- ...

De schending van artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 is dus apert.

2. De verwerende partij gaat wel erg kort door de bocht waar zij stelt dat eventuele overtredingen dan maar post factum via de geëigende weg beslecht dienen te worden vermist inbreuken zeker zijn omdat conculanten de zaak op de voet zouden opvolgen.

Als deze redenering gevolgd zou worden mag men alle bepalingen van het VCRO in de prullenmand gooien en moet er geen enkele vergunningsaanvraag meer onderzocht worden. De gemeenten en de Deputaties kunnen er zich dan eenvoudig vanaf maken door te stellen dat inbreuken dan maar post factum vastgesteld en beslecht moeten worden.

(...)

Conculanten volharden (...) dat de bestreden beslissing gebaseerd is op een manifest verkeerde vaststelling van de feiten, die van doorslaggevende aard geweest is bij het nemen ervan (...). Aangezien het duidelijk is dat niet louter de opslag van materiaal wordt beoogd is ook artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 geschonden.

3. Tot slot herhaalt verwerende partij in haar nota nogmaals dat de nieuwe functie een lage dynamiek zal kennen en dat de nieuwe functie de omgeving niet stoort.

Voor dergelijke verantwoording ligt er geen enkele redelijke verantwoording voor. Op basis waarvan meent de verwerende partij zulks te kunnen stellen??

De verwerende partij heeft moeten vaststellen dat er schroot werd opgeslagen, hetgeen betekent dat er aan- en afvoer van schroot is. Thans stellen conculanten dagelijks minstens twee transporten vast. Dagelijkse aan- en afvoer betekent ook dagelijks geluidshinder.

Op frequente tijdstippen wordt er ook aan wagens gewerkt in de loodsen, uiteraard eveneens met geluidshinder. Stelt zich dan nog de vraag waar de tussenkomende partij de afgedraaide olie opslaat en of verwerkt?

Al deze zaken werden vastgesteld zoals uit het bestreden besluit zelf blijkt.

En nog stelt de verwerende partij dat de nieuwe functie een lage dynamiek kent en niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening?

Conclusie: niet alleen de goede ruimtelijke ordening wordt geschonden door de functiewijziging, ook de beginselen van behoorlijk bestuur doordat de verwerende partij nalaat te motiveren waarom zij kwestieuze mening is toegedaan.

Tot slot wordt ook het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden doordat de verwerende partij een niet vergunde situatie, op basis van valse verklaringen en foutieve gegevens, wetens en willens regulariseert, waardoor de heer Heyndrickx de mogelijkheid wordt gegeven een oneigenlijk gebruik recht te zetten en in stand te houden.

Dit werd overigens ook reeds benadrukt in het advies van het departement Landbouw en Visserij.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel bestaat uit diverse kritieken. In de eerste plaats betwisten de verzoekende partijen dat de loodsen als hoofdzakelijk vergund moeten worden beschouwd. Vervolgens argumenteren zij dat de door de bestreden beslissing geregulariseerde functiewijziging niet in een van de reglementair bepaalde gevallen van zonevreemde functiewijzigingen kan worden ondergebracht. Voorts stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing op feitelijk onjuiste gegevens steunt, nu de loodsen niet louter als opslagplaatsen zouden worden gebruikt. De verzoekende partijen menen ook dat de verenigbaarheid van de regularisatieaanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet naar behoren is onderzocht en gemotiveerd. Tot slot stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel schendt omdat de verwerende partij de functiewijziging op grond van valse verklaringen en foutieve gegevens regulariseert.

2.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het voorwerp van de aanvraag volgens het gewestplan 'Sint-Niklaas-Lokeren' in agrarisch gebied is gelegen.

Met de bestreden beslissing wordt, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, de zonevreemde functiewijziging van de drie loodsen als opslagplaatsen van allerhande materiaal en materieel geregulariseerd. De verwerende partij stelt vast dat de aanvraag aan de door artikel 4.4.23, eerste lid VCRO bepaalde voorwaarden voldoet.

De voorwaarde gesteld in artikel 4.4.23, eerste lid, 1°, c VCRO, luidt dat het gebouw of gebouwencomplex op het ogenblik van de aanvraag hoofdzakelijk vergund is.

Artikel 4.1.1, 7° VCRO definieert het begrip "hoofdzakelijk vergund" als volgt:

" ...

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;

..."

Onder een “constructie” verstaat artikel 4.1.1, 3° VCRO:

“ ...
een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;
...”

Uit het geciteerde artikel 4.1.1, 7° VCRO blijkt dat de decreetgever, waar het om het onderzoek van de vergunningstoestand van constructies gaat, gedifferentieerde regelingen voor, aan de ene kant, “bedrijven en hun constructies” en, aan de andere kant, “overige constructies” heeft ingesteld. Voor de toepassing van de afwijkingsregeling op de eerste categorie is het vereist dat de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn. Voor de overige constructies geldt de voorwaarde dat ten minste 90% van het bruto-bouwvolume vergund of vergund geacht is.

3.

De aanvraag betreft drie onderscheiden loodsen die aaneen zijn gebouwd. Elk van die loodsen is als een constructie in de zin van artikel 4.1.1, 3° VCRO te beschouwen.

De verzoekende partijen betwisten dat de loodsen hoofdzakelijk vergund zijn. Die betwisting steunt op het argument dat de achterste loods, zoals in de bestreden beslissing zelf wordt vastgesteld, groter is uitgevoerd dan vergund. Op de aannahme in de bestreden beslissing dat de loodsen, ook wat de functie betreft, hoofdzakelijk vergund zijn, leveren de verzoekende partijen geen kritiek.

4.

Wanneer zij de afwijkingsregeling van artikel 4.4.23, eerste lid VCRO toepast, moet de verwerende partij onderzoeken of de loodsen hoofdzakelijk vergund of vergund geacht zijn. Dat die decretale voorwaarde is vervuld, moet uitdrukkelijk blijken uit de beslissing over de vergunningsaanvraag.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de achterste loods groter is uitgevoerd dan vergund. Niettemin oordeelt de verwerende partij dat, in hun totaliteit bekeken, ‘de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn’.

Uit die motivering blijkt dat de verwerende partij de aanvraag aan het in artikel 4.1.1., 7°, b VCRO gestelde criterium - minstens 90% van het bruto-bouwvolume is vergund – heeft getoetst en daarbij het globale bruto-bouwvolume van de drie loodsen als maatstaf heeft gehanteerd. De verwerende partij bevestigt dat in haar antwoordnota waarin zij repliceert dat zelfs het totale volume van de derde loods, dus niet enkel het niet-vergunde deel, kleiner is dan 10% van het volume van enkel de eerste en de tweede loods samen.

Nochtans blijkt uit de gegevens van de aanvraag, en stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing ook vast, dat de eerste loods als opslagplaats voor de beroepsactiviteiten van de tussenkomende partij wordt gebruikt, daar waar de andere twee loodsen als opslagplaatsen voor hobbyactiviteiten dienstig zijn. De verklarende nota bij de aanvraag vermeldt dat de tussenkomende partij handelaar in oud ijzer en andere metalen is die zij op verschillende locaties aankoopt en onmiddellijk aan de ijzer verwerkende nijverheid verkoopt. De loods is nodig, aldus

de verklarende nota, voor het bergen van materieel voor de beroepsactiviteit van de tussenkomende partij. Het gaat om twee vrachtwagens, enkele containers, een voorheftruck en enkele kleine aanhorigheden.

Uit de aanvraag blijkt dus dat de eerste loods feitelijk wordt gebruikt en nodig is voor de bedrijfsactiviteiten van de tussenkomende partij. De kwestieuze loods valt om die reden, wat de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningstoestand ervan betreft, onder de regeling van artikel 4.1.1, 7°, a VCRO. Dat houdt in dat er met het bruto-bouwwolume van die loods geen rekening mag worden gehouden bij de beoordeling of de andere loodsen hoofdzakelijk vergund zijn in de zin van artikel 4.1.1, 7°, b VCRO. Niettemin brengt de verwerende partij ook de eerste loods onder de regeling van artikel 4.1.1, 7, b VCRO en stelt zij op basis van een berekening van het totale bruto-bouwwolume van alle loodsen samen dat ook de derde loods hoofdzakelijk vergund is. Door het bruto-bouwwolume van de voor de bedrijfsvoering van de tussenkomende partij gebruikte loods ook in rekening te brengen om te besluiten *‘dat de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn’*, dus met inbegrip van de derde loods, miskent de verwerende partij het door de decreetgever in artikel 4.1.1, 7° VCRO gemaakte onderscheid tussen “bedrijven en hun constructies” en “overige constructies”. Alleen al om die reden dringt de vernietiging van de bestreden beslissing zich op.

Bovendien mag er voor wat het onderzoek van het hoofdzakelijk vergund karakter van de achterste loods betreft, ook geen rekening worden gehouden met het bruto-volume van de tweede, voor privédoeleinden gebruikte loods. Het samentellen van de bruto-bouwwolumes van beide constructies om dan vast te stellen of globaal het minimumpercentage van 90% wordt gehaald, vindt geen steun in de tekst van artikel 4.1.1, 7°, b VCRO dat vereist dat minimaal 90% van het bruto-bouwwolume van ‘de constructie’ is vergund. Dat geldt des te meer daar de genoemde bepaling een uitzonderingsbepaling is en om die reden restrictief moet worden geïnterpreteerd. In de memorie van toelichting van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt er gesteld dat het moet gaan om een vergunningstoestand *‘waarbij ten minste 90% van het bruto-bouwwolume van het hoofdgebouw (als het gaat om een constructie die bestaat uit een hoofdgebouw en fysisch aansluitende bijgebouwen, bvb. een woning met een aangebouwde garage) of van de individuele constructie (in andere gevallen) vergund is (...)’* (Parl. St., VI. P., 2008-09, nr. 2011/1, 88). Om te beoordelen of de derde loods wel hoofdzakelijk vergund is in de zin van artikel 4.1.1, 7°, b VCRO, moet die constructie dan ook op zich worden beschouwd.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt niet dat de derde loods ook nog hoofdzakelijk vergund is zoals vereist door artikel 4.1.1, 7°, b VCRO, wanneer het bruto-bouwwolume van de andere twee loodsen niet wordt meegerekend. Hoe groot het niet-vergunde deel is, wordt niet vermeld. Dit gebrek aan motivering tast de wettigheid van de bestreden beslissing, die in beginsel juridisch ondeelbaar is, in haar geheel aan.

Het vonnis van 25 november 2011 van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde blijkt geen argument of motief te bevatten dat in tegenspraak is met of afdoet aan de boven gedane vaststelling dat het onderzoek van de voorwaarde van het “hoofdzakelijk vergund karakter” op grond van artikel 4.1.1, 7°, b VCRO gebrekkig is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VIII. Kosten

De verwerende partij vraagt in bijkomende orde en in voorkomend geval dat de kosten van het geding ten laste van het Vlaams Gewest worden gelegd.

Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding kan worden beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 januari 2011, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een functiewijziging op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1.750 euro, ten laste van de verwerende partij.

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

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Geert DE WOLF