

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 178.803 van 22 januari 2008
in de zaak A. 67.603/X-7452.**

In zake : 1. Jean BERGEN,
2. de b.v.b.a. DE BERGHOEVE,
die woonplaats kiezen bij
advocaat J. DHONT,
kantoor houdende te 1040 BRUSSEL,
Wetstraat 26

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. VAN BEVER,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Pastoor Woutersstraat 32.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Jean BERGEN en de b.v.b.a. DE BERGHOEVE op 12 februari 1996 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 10 november 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 6 april 1995 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij aan eerstgenoemde de vergunning werd verleend voor de wijziging van het gebruik van een witloofschuur tot paardenstalling met looppiste en het omvormen van een veranda tot cafetaria gelegen aan de Machelsesteenweg te Steenokkerzeel op percelen, kadastraal bekend sectie A, nrs. 31/c, 31/d2 en 29/k2;

Gelet op het arrest nr. 71.741 van 11 februari 1998 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 25 maart 1998 ingediend door de verzoekende partijen;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 9 oktober 2001 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partijen;

Gelet op de beschikking van 26 maart 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 1 juni 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. DHONT, die verschijnt voor de verzoekende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat:

1.1. De eerste verzoeker is eigenaar van percelen gelegen te Steenokkerzeel (Melsbroek), Machelsesteenweg 43, kadastraal bekend sectie A, nrs. 31/c, 31/d2 en 29/k2.

1.2. Op 7 augustus 1990 is aan hem de bouwvergunning afgegeven voor het oprichten van een witloofschuur op het perceel nr. 31/c. De bouw ervan gebeurt niet conform de goedgekeurde plannen.

1.3. In november 1992 wordt de witloofschuur omgevormd tot een manège “De Berghoeve” voor paarden met stallingen en een looppiste.

1.4. Op 26 juli 1993 dient de eerste verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel een aanvraag tot gebruikswijziging in strekkende tot het omvormen van, enerzijds, de witloofschuur tot stalling en looppiste voor paarden, en, anderzijds, een veranda tot cafetaria.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is de witloofschuur gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de cafetaria in woongebied met landelijk karakter.

Voor het gebied waarbinnen de betrokken percelen zijn gelegen bestaat er geen door de Koning - thans de Vlaamse Regering - goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Die percelen zijn evenmin gelegen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.5. Tijdens het van 26 juli 1993 tot 17 augustus 1993 gehouden openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend.

1.6. De gemeente Steenokkerzeel adviseert het project op 31 augustus 1993 gunstig.

1.7. Op 20 september 1993 brengt het Bestuur voor Land- en Tuinbouw van het Ministerie van Landbouw voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.8. Het Bestuur Landinrichting en -beheer van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap adviseert op 13 oktober 1993 het volgende :

“In antwoord op bovenvermeld schrijven wordt uit landbouwkundig oogpunt een ongunstig advies gegeven.

Het betreft hier het omvormen van een witloofbedrijf naar een stalling met looppiste en cafetaria.

Uit landbouwkundig oogpunt is een desaffectatie van een tuinbouwbedrijf in het agrarisch gebied voor recreatieve doeleinden niet aanvaardbaar .

Dergelijke bedrijven worden doorverwezen naar het recreatiegebied.(...)”.

1.9. Bij besluit van 25 januari 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel wordt de gevraagde vergunning geweigerd om de redenen die zijn opgegeven in het erin overgenomen ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 11 januari 1994, dat als volgt luidt :

“ONGUNSTIG. Het goed situeert zich in een woongebied met landelijk karakter over een normale strook langs de weg, het overige in een agrarisch gebied. De stallingen en de looppiste zijn ingeplant in het agrarisch gebied. (De) cafetaria is ingeplant in het woongebied. Het betreft recent opgerichte gebouwen. Deze werden opgericht na de inwerkingtreding van het decreet, nl. art. 78 dat het gebruik van vergunde gebouwen vergunningsplichtig maakt en art. 79 dat deze gebruikswijziging regelt. Bovendien werd het complex niet uitgevoerd volgens de vergunde bouwplannen. Het geheel werd ca. 5 m. dieper gebouwd. Het betreft dan ook geen vergund gebouw. Het geheel heeft een recreatieve functie en is strijdig met art. 11 van het K.B. 28/12/72. Het is een storend element in het agrarisch gebied. De goede ruimtelijke ordening wordt hierdoor in het gedrang gebracht. Derhalve besluit ik tot weigering van de vergunning”.

1.10. Tegen dat besluit stelt de eerste verzoeker op 28 februari 1994 een beroepschrift in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant waarin hij onder meer stelt:

“Wat betreft deze weigering werd voornamelijk door het bestuur Ruimtelijke Ordening bezwaar geuit op twee punten, namelijk ten eerste dat het gebouw 5 meter dieper werd ingeplant dan vergund, en ten tweede dat de recreatieve functie storend is in het agrarisch karakter van het gebied.

Het eerste punt is volledig naar waarheid, maar werd uitgevoerd ter goeder trouw. Wij hebben op dit moment dan ook al acties genomen om deze afwijking te regulariseren”.

1.11. Tijdens de procedure inzake zijn aanvraag van 26 juli 1993, dient de eerste verzoeker op 21 maart 1994 (ontvangstbewijs 11 april 1994) twee nieuwe vergunningsaanvragen in bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel. Het gaat, enerzijds, om een bouwaanvraag strekkende tot “1) regularisatie uitbreiding loods” en “2) aanleggen van parkingruimte” en, anderzijds, om een aanvraag tot wijziging van gebruik van een witloofloods naar een paardenstalling. Beide nieuwe aanvragen betreffen dezelfde percelen als die waarop de aanvraag van 26 juli 1993 betrekking heeft.

1.12. Op 13 juni 1994 wordt proces-verbaal van vaststelling opgemaakt waaruit blijkt dat in de gemeente Steenokkerzeel op het perceel dat ten kadaster is gekend onder “sectie A, nr. 31 D2 E2” wederrechtelijke bouwwerken zijn uitgevoerd door de eerste verzoeker. De overtreding bestaat, aldus het proces-verbaal, uit het “niet in overeenstemming met de goedgekeurde plannen en bepalingen van het vergunningsbesluit”, “verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel in zitting van 7 augustus 1990”, uitvoeren van bouwwerken bestaande uit het oprichten van een witloofloods.

1.13. Bij besluit van 26 juli 1994 van het college van burgemeester en schepenen wordt de op 21 maart 1994 gevraagde vergunning voor “1) regularisatie uitbreiding loods” en “2) aanleggen van parkingruimte” geweigerd om de redenen die zijn opgegeven in het erin overgenomen ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 23 juni 1994. Dat advies luidt als volgt:

“ONGUNSTIG. De inplanting van het verbindingsstuk is voor het overgrote deel ingeplant achter het woongebied met landelijk karakter in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De regularisatie heeft vanuit agrarisch standpunt geen nut meer.

Het bedrijf heeft immers een recreatieve functie gekregen, namelijk een manège. Deze wijziging van gebruik werd ook doorgevoerd zonder vergunning. Het project brengt de goede aanleg van de plaats in het gedrang.

Derhalve besluit ik tot weigering van de vergunning”.

1.14. Inzake de aanvraag tot wijziging van gebruik d.d. 26 juli 1993 brengt de afdeling Landinrichting en -beheer van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, die op 13 oktober 1993 een ongunstig advies had uitgebracht, op 15 maart 1995 volgend gunstig advies uit :

“Op 13 juli 1989 werd een gunstig advies verstrekt aangaande een stedenbouwkundig attest voor de oprichting van een witloofschuur op deze plaats, in functie van het bestaande leefbaar witloofbedrijf. Ondertussen heeft het witloofbedrijf zijn activiteiten gestaakt. De loods werd gedeeltelijk anders en groter gebouwd dan voorzien. De witloofloods wordt nu gebruikt voor recreatieve activiteiten, namelijk een manège-paardenhouderij.

Afgezien van het feit dat het te betreuren valt dat het voormalig agrarisch bedrijf gedesffecteerd werd, wordt het volgende medegedeeld.

Gelet op de ligging in en achter het woongebied met landelijk karakter, gelet op het feit dat de inplanting gesitueerd is in een kleinschalig door bebouwing en infrastructuur omgeven agrarisch gebied, gelet op het feit dat een groot deel van het betrokken agrarisch gebied in gebruik genomen is door een golfterrein - hetgeen eveneens een feitelijke bestemmingswijziging is van agrarisch gebied naar recreatieve zone - en mede gelet op de nabijheid van een agglomeratie, zou de voorgestelde bestemmingswijziging kunnen gedoogd worden. De invloed van de bestemmingswijziging op de externe landbouwstructuren is beperkt.

Een eventuele gedoogzaamheid in deze aangelegenheid kan geen voorgaande scheppen om elders dergelijke bestemmingswijzigingen in agrarisch gebied door te voeren”.

1.15. Bij besluit van 6 april 1995 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams Brabant wordt het beroep dat de eerste verzoeker op 28 februari 1994 heeft ingesteld tegen het besluit van 25 januari 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel waarbij de vergunning tot gebruikswijziging wordt geweigerd, ingewilligd. Als voorwaarde wordt daarbij wel gesteld dat het advies van de provinciale technische dienst voor

de gebouwen, architectuur en stedenbouw, het advies van het ministerie van Landbouw, Dienst voor Landbouwtechniek en het advies van de brandweer van de stad Vilvoorde stipt wordt nageleefd. Het besluit wordt gemotiveerd als volgt :

“Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van gebruik en het omvormen van een witloofschuur tot stalling met looppiste voor paarden en het verbouwen van een veranda tot cafetaria beoogt, op een perceel grond gelegen (aan) de Machelsesteenweg, te Melsbroek.

Overwegende dat volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, het betrokken perceel grond deels gelegen is in een woongebied met landelijk karakter (strook van 50m langs de openbare weg) en deels in het agrarisch gebied;

Overwegende dat de veranda die om te vormen is tot cafetaria in het landelijk woongebied gelegen is en bijgevolg niet in strijd is met de bepalingen van artikel 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

Overwegende dat volgens artikel 11.4.1. van het voornoemd koninklijk besluit van 28 december 1972, de agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin en zij enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen mogen bevatten voor zover deze een integrerend deel uitmaken van een leefbaar land- of tuinbouwbedrijf;

Overwegende dat de omvorming van witloofschuur tot stalling en looppiste voor paarden, en volledig in het agrarisch gebied gelegen, gelet op de recreatieve functie in strijd (is) met deze bepalingen;

Overwegende dat gelet op het decreet van 13 juli 1994 van de Vlaamse Raad houdende wijziging van het artikel 79 van de wetgeving op de stede(n)bouw kan bij het verlenen van een gunstig advies afgeweken worden van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of een gewestplan indien de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van gebruik en verbouwen van een bestaand vergund gebouw; dat het moet gaan over een bestaand vergund gebouw; dat de verbouwing dient te gebeuren binnen het bestaand volume; dat het begrip verbouwen slaat op het uitvoeren van aanpassingswerken; dat (op) de werken die het gebouw geschikt maken voor de functie waarvoor het bestemd wordt; dat verbouwen dus betekent niet afbreken en opnieuw bouwen; dat de absolute voorwaarde van elke verbouwing het behoud is van de hoofdstructuur van het gebouw en het behoud van het bestaande volume;

Overwegende dat het voorgelegd ontwerp beantwoordt aan deze voorwaarden; dat het niet storend werkt in het landschap, gelet op de bestaande industriële bebouwing in de omgeving en bijgevolg aanvaardbaar is; dat de bestaande witloofschuur echter werd uitgevoerd met een bouwdiepte van 55m i.p.v. 50m zoals toegestaan in de bouwvergunning;

Gelet op het advies van de administratie Milieu, Natuur, Land- en Waterbeheer, afdeling Landinrichting en -beheer, dd. 15 maart 1995, kenmerk LLS/2290/95/UHP, als volgt uitgebracht :

‘Op 13 juli 1989 werd een gunstig advies verstrekt aangaande (e)en stede(n)bouwkundig attest voor de oprichting van een witloofschuur op deze plaats, in functie van het bestaand leefbaar witloofbedrijf. Ondertussen heeft het witloofbedrijf zijn activiteiten gestaakt. De loods werd gedeeltelijk anders en groter gebouwd dan voorzien. De witloofloods wordt nu gebruikt voor recreatieve activiteiten, namelijk een manege-paardenhouderij. Afgezien van het feit dat het te betreuren valt dat het voormalig agrarisch bedrijf gedesaffecteerd werd, wordt het volgende medegedeeld. Gelet op de ligging in en achter het woongebied met landelijk karakter, gelet op het feit dat de

inplanting gesitueerd is in een kleinschalig door bebouwing en infrastructuur omgeven agrarisch gebied, gelet op het feit dat een groot deel van het betrokken agrarisch gebied in gebruik genomen is door een golfterrein - hetgeen eveneens een feitelijke bestemmingswijziging is van agrarisch gebied naar recreatieve zone - en mede gelet op de nabijheid van een agglomeratie, zou de voorgestelde bestemmingswijziging kunnen gedoogd worden. De invloed van de bestemmingswijziging op de externe landbouwstructuren is beperkt. Een eventuele gedoogzaamheid in deze aangelegenheid kan geen voorwaarde scheppen om elders dergelijke bestemmingswijziging in agrarisch gebied door te voeren’;

Gelet op het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van Steenokkerzeel;

Overwegende dat uit het advies van de provinciale technische dienst voor de gebouwen, architectuur en stede(n)bouw dd. 24 januari 1995, kenmerk 8130/GVH blijkt dat het ontwerp in overweging kan genomen worden voor zover zoals in de initiële bouwvergunning toegestane bouwdiepte te realiseren; dat de laatste 5m dan ook dienen afgebroken te worden; dat verder dient rekening gehouden met de voorwaarden vermeld in het advies van het Ministerie van Landbouw - dienst voor landbouwtechniek, dd. 20 september 1993, ref.G2/631202/93/95, m.n. -de nodige verluchting voorzien door middel van open nok en regelbare ramen; -de nodige aalput voorzien; dat het advies d.d. 27 oktober 1993 van de Brandweer van Vilvoorde stipt wordt nageleefd”.

1.16. Op 19 mei 1995 stelt de gemachtigde ambtenaar bij de Vlaamse regering beroep in tegen dat inwilligingsbesluit. Het beroep is gemotiveerd als volgt:

“In juli 1990 werd een bouwvergunning tot het bouwen van een witloofschuur als uitbreiding van een bestaand landbouwbedrijf vergund aan de heer J. Bergen. De loods is 25 m. lang en 25,30 m. breed volgens de aanvraagplannen. Zij was los van de bestaande machineloods geplaatst.

De aanvraag, die bij deze beroepsprocedure voorligt, verzoekt enerzijds de wijziging van het gebruik van witloofloods tot loopplaat en stalling voor paarden en cafetaria te vergunnen en anderzijds, zij het impliciet, de bestaande loods - die niet is opgericht volgens de bouwvergunning van 1990 - te regulariseren.

Het ‘mini-decreet’ van juni 1984, laatst gewijzigd door het decreet van 13 juli 1994 laat sommige wijzigingen van gebruik tot zonevreemde gebouwen toe voor zover het ondermeer omtrent een bestaand vergund gebouw gaat en dat de draagkracht van het gebied niet mag overschreden worden. De witloofloods is vergund in 1990, bijgevolg bestond deze loods niet vóór juni 1984. Het was dus geen bestaand gebouw bij de totstandkoming van het decreet dat wijzigingen van het gebruik vergunningsplichtig maakte. Bijgevolg betreft het hier geen bestaand gebouw, zoals bedoeld.

Bovendien is de constructie niet uitgevoerd conform de goedgekeurde plannen .

De bouwdiepte is groter dan de gevraagde. De inplanting is evenmin in overeenstemming met de bouwplannen die in 1990 aanvaard werden, vermits de verbinding met de bestaande machineloods gerealiseerd werd. Tevens is een poort in de zijgevel niet uitgevoerd en de poort in de achtergevel verplaatst. De loods is dan ook niet opgetrokken volgens de vergunning. Bijgevolg is het evenmin een vergund gebouw (...)

Alleen reeds op basis van deze dubbele vaststelling moet men besluiten dat de wijziging van het gebruik niet kan vergund worden : het is geen bestaand (in 1984) en evenmin een vergund conform de vergunning van 1990).

De wijziging van gebruik wenst een recreatieve bestemming in te brengen in een gedesaffecteerd landbouwgebouw. Het Bestuur Landinrichting (landbouw) adviseerde deze aanvraag ongunstig. De constructie dringt vrij diep door in het agrarisch gebied. Het recreatief gebruik roept tevens andere noden op zoals cafetaria, parkings e.d. Dit alles gaat de draagkracht van het gebied te boven, en zet een sluipende tertialisering van deze omgeving in gang ten gunste van de luchthavenactiviteiten in de omgeving”.

1.17. In een nota van 25 september 1995 aan de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening stelt het Bestuur Ruimtelijke Ordening voor om de op 26 juli 1993 gevraagde vergunning tot wijziging van gebruik te weigeren om volgende redenen :

“Het ontwerp beoogt het omvormen van een witloofschuur tot paardenstalling met looppiste en het omvormen van een veranda tot cafetaria, dit als regularisatie. De grond ligt volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, voor de eerste vijftig meter vanaf de straat in het landelijk woongebied, daarachter sluit het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan. De 47 m² grote veranda achter het woonhuis die omgevormd werd tot cafetaria situeert zich in eerstgenoemd gebied, waar zulke gebruikswijziging, volgens het besluit van de Vlaamse Executieve van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, niet onderworpen is aan vergunning waar het niet gaat over de hoofdfunctie van het gebouw, dat woonhuis blijft, en omdat de ruimte kleiner is dan 300 m². De beslissingen van het schepencollege en van de bestendige deputatie over dit aspect van de zaak zijn dan ook zonder voorwerp.

De witloofloods waarvoor nu regulariserende bestemmingswijziging wordt gevraagd, valt in het achter aansluitend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dezeloods werd vergund in juli 1990, maar de bouwtoelating is niet helemaal gevolgd waar de constructie vijf meter langer werd uitgebouwd. Dit recent bedrijfsgebouw strookt volledig met de landbouwbestemming van het gebied volgens het gewestplan. Ongeacht het gedogend advies dd. 15 maart 1995 van de afdeling Landinrichting- en beheer en ongeacht de aanwezigheid van het achterliggend golfterrein en de verdere versnippering van betrokken binnengronden door de aanleg van de afwatering van de nationale luchthaven, blijft het gewestplan bindend.

De bouwplaats omvatte een werkelijk agrarisch bedrijf, en nog onlangs werd de kwestieuzeloods, een belangrijk bouwwerk dat juist de geëigende planologische bestemming bevestigt, vergund. Het nu reeds opgeven van deze landbouwfunctie ten voordele van een recreatief gebruik, doet de wettelijke bestemming zelf van het gebied op die plaats volledig teniet. Een consequent planologisch ordenend beleid kan geenszins toelaten dat de wettelijke bestaansgrond van recente gebouwen wordt aangegrepen om daadwerkelijke bestemmingsvreemde bedrijven in te richten omdat hierdoor de wettelijke grondslag en draagkracht van het gewestplan ernstig wordt bezwaard”.

1.18. Bij het bestreden besluit van 10 november 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening wordt het op 19 mei 1995 door de gemachtigde ambtenaar ingestelde beroep ingewilligd. Dat besluit luidt als volgt :

“DE VLAAMSE MINISTER VAN OPENBARE WERKEN, VERVOER
EN RUIMTELIJKE' ORDENING,

(...)

Overwegende dat de bestemmingswijziging van veranda tot cafetaria zich situeert in het 50 meter diepe woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977; dat zulk wijzigend gebruik van een gedeelte van de bestaande woning, over een oppervlakte van circa 47 m², volgens het besluit van de Vlaamse Executieve van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, niet onderworpen is aan vergunning, daar het niet gaat over de hoofdfunctie van het gebouw, dat woonhuis blijft, en omdat de ruimte kleiner is dan 300 m², dat de beslissingen van het schepencollege en de bestendige deputatie over dit aspect van de zaak dan ook zonder voorwerp blijken;

Overwegende dat de witloofloods waarvoor nu regulariserende bestemmingswijziging wordt gevraagd, gelegen is in het achter aansluitend landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat zulk gebied, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd is voor de landbouw in de ruime zin en behoudens bijzondere bepalingen enkel 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 mag bevatten; dat tevens in zulk gebied overeenkomstig artikel 15 van ditzelfde koninklijk besluit, bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen; dat aldaar de voorgestelde handelingen en werken de schoonheidswaarde van het landschap niet mogen in gevaar brengen; dat het omvormen van een landbouwloods tot manege, een recreatieve functie, in strijd is met deze planologische voorzieningen;

Overwegende dat kwestieuze witloofloods werd vergund in juli 1990; dat deze bouwtoelating niet helemaal werd gevolgd maar dat de loods vijf meter langer werd uitgebouwd; dat dit recent bedrijfsgebouw volledig strookt met de landbouwbestemming van het gebied volgens het gewestplan; dat ongeacht het gedogend advies dd. 15 maart 1995 van de afdeling Landinrichting- en beheer en ongeacht de aanwezigheid van het achterliggend golfterrein en de verdere versnippering van betrokken binnengronden door de aanleg van de afwatering van de nationale luchthaven, het gewestplan verordenende kracht bezit en bindend blijft zowel voor de particulier die op een perceel wenst te bouwen als voor de vergunningverlenende overheid, en dat ervan slechts kan worden afgeweken op de wijze door de wet voorzien;

Overwegende dat artikel 79 van de stedenbouwwet, ingevoegd door het decreet van 28 juni 1984 en laatst gewijzigd bij decreet van 13 juli 1994, stelt dat bij het verlenen van een gunstig advies de gemachtigde ambtenaar mag afwijken van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of gewestplan indien de aanvraag betrekking heeft op onder meer het wijzigen van gebruik zoals bepaald in artikel 44 § 1, punt 7 van de stedenbouwwet; dat deze gebruiks-wijziging slechts kan verleend worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, hetgeen betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort; dat dergelijke aanvraag in het agrarisch gebied naast een openbaar onderzoek ook onderworpen is aan het advies van Bestuur Landinrichting van de Administratie Milieu-, Natuur- en Landinrichting;

Overwegende dat een bestemmingswijziging tot afwijking van het gewestplan volgens de stedenbouwwet maar te overwegen is voor een bestaand

vergund gebouw; dat strikt genomen de witloofloods niet is vergund daar de bouwtoelating niet werd gevolgd; dat de bouwplaats een werkelijk agrarisch bedrijf omvatte zoals bedoeld in reeds vermeld artikel 11 en dat nog onlangs de kwestieuze loods, een belangrijk bouwwerk dat juist de geëigende planologische bestemming bevestigt, werd vergund; dat het nu reeds opgeven van deze landbouwfunctie ten voordele van een recreatief gebruik de wettelijke bestemming zelf van het gebied op die plaats volledig teniet doet; dat een consequent planologisch ordenend beleid geenszins kan toelaten dat de wettelijke bestaansgrond van recente bestemmingsgeëigende gebouwen wordt aangegrepen om daadwerkelijke bestemmingsvreemde bedrijven in te richten; dat hierdoor de wettelijke grondslag van het gewestplan ernstig wordt bezwaard;

Overwegende dat dan ook voor de gevraagde bestemmingswijziging geen vergunning kan gegeven worden; dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar dient bijgetreden;

Overwegende dat de aanvrager de wens heeft uitgedrukt om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud d.d. donderdag 14 september 1995 de aanvragers en een afgevaardigde van de gemeente zijn verschenen;

BESLUIT

Artikel 1 . - Het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt ingewilligd (...);

2. Ontvankelijkheid

2.1. Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord volgende exceptie van onontvankelijkheid opwerpt:

“Zo de bestreden beslissing vernietigd zou worden dan dient de Minister opnieuw te beslissen.

‘Wordt de door de Vlaamse regering op grond van art. 55 van de Stedenbouwwet genomen beslissing vernietigd, dan zal opnieuw over het beroep tegen het besluit van de bestendige deputatie uitspraak moeten worden gedaan’.(...)

Verzoekers hebben maar een wettig belang bij een schorsing en/of vernietiging, wanneer er een redelijke kans bestaat dat een nieuwe beslissing van de Minister het beroep van de gemachtigde ambtenaar afwijst en de beslissing van de Bestendige Deputatie bevestigt.

Dit is echter onmogelijk zonder art . 44 en 45 Sted.W te schenden

Art . 44, par . 1, 7/ maakt bepaalde gebruikswijzigingen van reeds bestaande vergunde gebouwen vergunningsplichtig. Krachtens art. 45, par. 2 Sted.W., mag de gemachtigde ambtenaar bij het verlenen van een gunstig advies afwijken van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of een gewestplan (en dus zonevreemde gebouwen toelaten) op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

Ongeacht op welke manier men de goede ruimtelijke ordening bij deze tweede beslissing ook zal appreciëren, kan men er niet om heen dat men in eerste instantie een bestaand behoorlijk vergund gebouw nodig heeft als uitgangspunt.

Welnu, de bewuste witloofloods is niet vergund, aangezien ze niet gebouwd werd conform de in juli 1990 afgeleverde bouwvergunning: de loods werd 5 m. langer uitgebouwd dan de vergunning toestond en ook de inplanting is niet conform de aanvraag want er werd een verbinding met een bestaande machineloods gerealiseerd.

In principe kan de gevraagde vergunning dan ook nooit afgeleverd worden zonder de stedenbouwwet te schenden”;

2.2. Overwegende dat de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord niet hebben geantwoord op de door de verwerende partij opgeworpen exceptie;

2.3. Overwegende dat de verzoekende partijen in hun laatste memorie evenmin hebben gereageerd op de vaststelling in het auditoraatsverslag dat ze, om redenen aangevoerd in de door de verwerende partij opgeworpen exceptie, geen belang hebben bij de vernietiging van het bestreden besluit;

2.4.1. Overwegende dat bij het nemen van een nieuwe beslissing na annulatie de overheid, tenzij anders bepaald, de wetgeving en reglementering moet in acht nemen die geldt op het ogenblik waarop de nieuwe beslissing tot stand komt;

2.4.2. Overwegende dat de vergunningsplicht voor functiewijzigingen nu is geregeld door artikel 99, §1, eerste lid, 6° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna “DRO”); dat dit artikel luidt als volgt :

“§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :
(...)

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;
(...)”;

dat artikel 2, §1, eerste lid van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (hierna “het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000”) bepaalt :

“§ 1. Een stedenbouwkundige vergunning is nodig als één van de hierna vermelde hoofdfuncties van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hierna vermelde hoofdfunctie. Worden als hoofdfunctie beschouwd :

- 1° wonen;
- 2° verblijfsrecreatie;
- 3° dagrecreatie;
- 4° landbouw in de ruime zin;

5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;
6° industrie en ambacht”;

Overwegende dat de aanvraag die heeft geleid tot het bestreden besluit een wijziging van de hoofdfunctie van een gebouw inhoudt van witloofschuur naar paardenstalling met looppiste; dat het met andere woorden gaat om de wijziging van de hoofdfunctie landbouw in de hoofdfunctie (dag)recreatie; dat dergelijke functiewijziging overeenkomstig artikel 99, §1, eerste lid, 6° DRO juncto artikel 2, §1, eerste lid van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000, vergunningsplichtig is;

2.4.3. Overwegende dat de omgevormde witloofschuur volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is gelegen in landelijk gebied, meer bepaald in landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat artikel 10 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt:

“4. Het landelijk gebied:

4.0. Zo de agrarische gebieden, de bosgebieden of de groene ruimten niet op het plan zijn afgelijnd, of onder voorbehoud van de hierna onder nrs. 4.1., 4.2. en 4.3. volgende bijzondere bepalingen betreffende deze zones, worden enkel die handelingen en werken toegestaan, welke noodzakelijk zijn voor het behoud van de huidige bestemming.”;

dat artikel 11 van hetzelfde koninklijk luidt als volgt :

“4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de 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. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden”;

dat hetzelfde koninklijk besluit in artikel 15 onder andere het volgende bepaalt :

“4.6. Voor de landelijke gebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

4.6.1. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen”;

2.4.4. Overwegende dat uit het voorafgaande blijkt dat de vergunning-verlenende overheid voor het verlenen van de gevraagde vergunning zou moeten afwijken van de voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse; dat zij overeenkomstig artikel 145bis, §2 DRO bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie in de zin van artikel 99, § 1, eerste lid, 6°, alleen mag afwijken van de voorschriften van een gewestplan onder andere op voorwaarde dat het gaat om vergunde gebouwen;

2.4.5. Overwegende dat onder “vergund” wordt 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;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar in zijn advies van 11 januari 1994 stelt dat het gebouw vijf meter dieper werd ingeplant dan vergund; dat de eerste verzoeker in zijn bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant ingestelde beroepsschrift van 28 februari 1994 stelt dat die vaststelling naar waarheid is en dat acties worden genomen om die afwijking te regulariseren; dat hij op 21 maart 1994 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel een bouwaanvraag heeft ingediend strekkende tot onder andere “regularisatie uitbreiding loods”; dat die regularisatie-vergunning hem bij besluit van 26 juli 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel werd geweigerd en hij daartegen geen beroep blijkt te hebben ingesteld; dat bij proces-verbaal van 13 juni 1994 is vastgesteld dat het uitvoeren van de bouwwerken tot oprichting van de witloofloods niet in overeenstemming met de goedgekeurde plannen en bepalingen van het vergunningsbesluit is gebeurd; dat in het gunstig advies van 15 maart 1995 van de afdeling Landinrichting en -beheer van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap staat dat de loods gedeeltelijk anders en groter werd gebouwd dan voorzien; dat de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams Brabant in haar besluit van 6 april 1995 aanbrengt dat de bestaande witloofschuur werd uitgevoerd met een

bouwdiepte van 55 meter in plaats van de in de bouwvergunning toegestane 50 meter; dat in het aan dat besluit voorafgaand advies van de provinciale technische dienst voor de gebouwen, architectuur en stedenbouw d.d. 24 januari 1995 wordt gesteld dat het complex niet is uitgevoerd volgens de vergunde bouwplannen; dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift en evenmin in hun memories betwisten dat de witloofschuur, waarvoor de eerste verzoeker een bouwvergunning heeft verkregen, ongeveer vijf meter dieper dan vergund is gebouwd; dat derhalve moet worden vastgesteld dat het kwestieuze gebouw als niet vergund moet worden beschouwd;

2.4.6. Overwegende dat de bevoegde overheid bij een eventuele vernietiging van het bestreden besluit, niet anders zou kunnen dan de vergunning tot gebruikswijziging opnieuw te weigeren, aangezien de aanvraag betrekking heeft op een niet vergund gebouw waardoor de afwijkingsmogelijkheid die is voorzien in artikel 145bis, §2 DRO niet kan worden toegepast; dat de verzoekende partijen bijgevolg niet doen blijken van het rechtens vereiste belang; dat de exceptie derhalve gegrond is en het beroep niet ontvankelijk is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 198,32 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
tweeëntwintig januari 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	D. MOONS,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.