

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 201.712 van 9 maart 2010  
in de zaak A. 193.208/X-14.259.**

In zake :       1. Billy DE BAETSELIER,  
                  2. Lucienne LEEMANS,  
                  die woonplaats kiezen bij  
                  advocaat T. GHYSENS,  
                  kantoor houdende te 1750 LENNIK,  
                  Karel Keymolenstraat 22

tegen:

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat M. van DIEVOET,  
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,  
Boomstraat 14, bus 3.

---

**DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,**

Gezien het enig verzoekschrift dat Billy DE BAETSELIER en Lucienne LEEMANS op 1 juli 2009 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging te vorderen van het besluit van 30 april 2009 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingesteld tegen het besluit van 29 januari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Liedekerke houdende afgifte aan de verzoeker van de stedenbouwkundige vergunning voor een bestemmingswijziging van magazijn naar fitnesszaal, op een perceel gelegen te Liedekerke, Nijverheidszone Begijnenmeers 5, kadastraal bekend sectie A, nr. 50/k, wordt ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE, op grond van artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 10 september 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 16 oktober 2009;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. GHYSENS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat F. van DIEVOET, die loco advocaat M. van DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

## **OVERWEEGT WAT VOLGT :**

### **1. Feiten**

1.1. De verzoekende partijen zijn eigenaar van een pand, gelegen te Liedekerke aan de Begijnenmeers 5. Het pand is een bedrijfsgebouw dat aanvankelijk gebruikt werd als toonzaal met magazijn.

Het perceel is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in industriegebied. Het is tevens gelegen binnen de afbakeningslijn van het bij besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2003 vastgestelde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Aalst”, dat echter de bestemming van het voormeld gewestplan niet wijzigt.

1.2. De b.v.b.a. SPORTZONE is geïnteresseerd om in het gebouw een fitnessruimte uit te baten.

Op 23 februari 2006 laat de gemeente Liedekerke de b.v.b.a. SPORTZONE per brief weten dat het zich “principieel akkoord verklaar(t) met de uitbating van het gebouw (...) als fitnesscentrum”.

Op 13 maart 2006 sluiten de verzoekende partijen en de b.v.b.a. SPORTZONE een handelshuurovereenkomst af.

1.3. Op 4 augustus 2008 stelt het agentschap Inspectie RWO lastens de verzoeker en de b.v.b.a. SPORTZONE een proces-verbaal van overtreding op, omdat een functiewijziging doorgevoerd werd zonder stedenbouwkundige vergunning.

1.4. Op 29 augustus 2008 verzoekt de gemeente Liedekerke de verzoeker een regularisatiedossier in te dienen, eraan toevoegend dat het college eraan houdt “zijn steun aan het project te herbevestigen”.

Op 18 november 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker een aanvraag in voor de “wijziging van magazijn naar Fitness zaal”.

1.5. Op 16 januari 2009 stelt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig verslag op over de aanvraag tot regularisatie.

Op 29 januari 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Liedekerke de stedenbouwkundige vergunning onder meer op grond van volgende overwegingen:

“Het project geeft op kwaliteitsvolle wijze herbestemming aan een ongebruikte loods. De nieuwe bestemming ent zich op de aanwezigheid van de gewestweg N208 en maakt gebruik van de aanwezigheid van het NMBS-station, welke als mobiliteitsknooppunt een groot aantal bezoekers aantrekt.

Het pand en de functie is niet storend binnen het aangrenzend gebied. De eigen parking kan in voldoende mate de bezoekers aan het centrum opvangen.

De nieuwe bestemming versterkt de reeds aanwezige functies binnen het gebied en vult ze op positieve wijze aan”.

Op 18 februari 2009 wordt deze beslissing in het gemeentelijk vergunningenregister overgeschreven. Een afschrift wordt overgemaakt onder meer aan de verzoeker en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

1.6. Op 11 maart 2009 stelt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen deze beslissing administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wijst er in zijn beroepschrift op dat fitness geen “luidruchtige binnenrecreatie” vormt in de zin van (het toentertijd geldende) artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone.

1.7. Op 30 april 2009 willigt de deputatie het administratief beroep in.  
Dit is het bestreden besluit, dat gemotiveerd is als volgt:

**I. Betreft**

Het stedenbouwkundig beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het beroep wordt ingesteld tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Liedekerke van 29 januari 2009 tot vergunning van de stedenbouwkundige aanvraag, aan de heer Billy De Baetselier, Nijverheidszone Begijnenmeers 5, 1770 Liedekerke, voor een bestemmingswijziging van magazijn naar fitnesszaal, op een perceel grond aan de Nijverheidszone Begijnenmeers 5 te 1770 Liedekerke, kadastraal bekend afdeling 1, Sectie A, nr. 50k.

**II. Wetgeving en reglementering**

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

**III. Ontvankelijkheid**

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Liedekerke van 29 januari 2009 werd ingeschreven in het vergunningenregister op 18 februari 2009.

Overeenkomstig art. 117 § 3 van het decreet beschikt de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar over een termijn van 20 dagen na overschrijving van het besluit van het college van burgemeester en schepenen in het vergunningenregister, om beroep in te dienen.

Het beroep is gedateerd 11 maart 2009 en werd ontvangen op 12 maart 2009 op het provinciebestuur. De termijn van 20 dagen werd gerespecteerd.

Het bewijs van gelijktijdige aangetekende verzending naar het college van burgemeester en schepenen is bijgevoegd.

Het beroep is ontvankelijk.

**IV. Adviezen**

Overeenkomstig art. 118 werd op 20 maart 2009 advies gevraagd aan:

- Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant;
- Waterwegen en Zeekanaal NV.

Volgende adviezen werden ontvangen:

- Waterwegen en Zeekanaal NV bevestigde op 31 maart 2009 het eerder uitgebracht advies van 15 december 2008. Dit advies is voorwaardelijk gunstig. Er wordt op gewezen dat de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten van toepassing is.

**V. Hoorzitting**

Noch de beroepsindiener, noch iemand van de overige betrokken partijen heeft gevraagd om gehoord te worden.

**VI. Bestreden besluit**

Het college van burgemeester en schepenen verleende de vergunning voor de bestemmingswijziging van een magazijn naar een fitnesszaal op 29 januari 2009.

Het agentschap R-O Vlaanderen heeft beroep aangetekend tegen deze beslissing op 11 maart 2009 omwille van volgende redenen:

- de inrichting van een fitnessruimte is strijdig met het planologisch voorschrift van het gewestplan;
- fitness is geen luidruchtige binnenrecreatie waardoor ook het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone niet kan toegepast worden.

**VII. Historiek**

Op 4 augustus 2008 werd voor het goed een PV van bouwvovertreding opgemaakt.

#### VIII. Bespreking

- Deel 1: wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is gelegen binnen de grenslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaal stedelijk gebied Aalst'. Artikel 1.1. van dit RUP is van toepassing.

'Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing....'

Het perceel van de aanvraag is niet gelegen binnen een deelgebied van dit RUP waardoor de voorschriften van het gewestplan van toepassing blijven.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB d.d. 7 maart 1977) is het goed gelegen in een industriegebied. Artikel 7 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.

'Deze (industriegebieden) zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop'.

De gevraagde bestemmingswijziging van magazijn naar fitnessruimte is strijdig met het planologisch voorschrift van industriegebied.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone laat in bepaalde gevallen onder bepaalde voorwaarden een omvorming toe. Artikel 7 van dit besluit stelt het volgende:

'Met toepassing van artikel 145bis §2 van het decreet kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: 1/ het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een industriegebied in de ruime zin; 2/ de nieuwe functie heeft betrekking op een inrichting voor luidruchtige binnenrecreatie, zoals een karting, een fuifzaal of een schietstand'.

Fitness is een recreatieve functie die echter niet kan beschouwd worden als een luidruchtige binnenrecreatie. Het geluidsniveau dat bij deze recreatie wordt verkregen ligt beduidend lager dan de hierboven opgesomde binnenrecreatie, zoals een karting, een fuifzaal of een schietstand.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

De aanvraag is gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied, matig erosiegevoelig en niet-infiltratiegevoelig gebied. Tevens is de aanvraag gelegen in een gebied matig gevoelig voor grondwateroverstroming. De aanvraag betreft een functiewijziging zonder volume-uitbreiding waardoor in alle redelijkheid kan worden aangenomen dat de aanvraag geen wijziging van het overstromingsregime met zich zal meebrengen. Het plan duidt eveneens een buitenoppervlakte aan voor parking, fietsenstalling en inkom van in totaal 320m<sup>2</sup> zonder enig detail. Wanneer een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de voorliggende aanvraag zal moeten voldaan worden aan de

provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 september 2007 is van toepassing. Er worden 9 autostaanplaatsen voorzien, 1 parkeerplaats voor gehandicapten en een fietsenstalling voor 15 fietsen met nog een extra parkeerplaats voor het personeel. De oppervlakte van de fitness bedraagt 625m<sup>2</sup>. Er is voldaan aan artikel 6.4.5. Commerciële recreatieruimtes van de verordening.

In het kader van de wettelijke en reglementaire voorschriften is het ontwerp niet voor vergunning vatbaar gelet op de onverenigbaarheid met het planologisch voorschrift van industriegebied volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

- Deel 2: Verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening

Het goed is gelegen in de Nijverheidszone Begijnenmeers in Liedekerke. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door eerder grote gebouwen met elk een eigen functie en invulling. Links van het perceel bevindt zich een garage met autoverkoop met nog ernaast een fietsenwinkel. Aan de overzijde van de straat ligt een gemeentelijk arsenaal, een distributiebedrijf en eveneens een autohandelaar. Rechts van het perceel ligt een handel in keukens en badkamers en verderop een klerenwinkel. Het achtergelegen gebied is nog open en groen en wordt gekenmerkt door de Bellebeek.

De aanvraag betreft het wijzigen van de bestemming van een loods die initieel bestemd was voor een bouwonderneming, tot een fitnesscentrum. De functiewijziging werd reeds doorgevoerd en het gebouw is al in gebruik. Het volume van de loods werd niet gewijzigd. Tegen de voorgevel werd wel een nieuwe gevelbekleding voorzien met sandwichpanelen.

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.

Aan de deputatie wordt voorgesteld de stedenbouwkundige aanvraag te weigeren om volgende redenen:

- de functiewijziging van magazijn naar fitnessruimte is onverenigbaar met het planologisch voorschrift van industriegebied;
- fitness kan niet beschouwd worden als een luidruchtige binnenrecreatie waardoor ook artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone niet toepasbaar is”.

## **2. Ontvankelijkheid van het beroep**

Een weigering van een stedenbouwkundige vergunning kan alleen worden aangevochten door degene die de aanvraag heeft ingediend, of namens wie die aanvraag werd ingediend. De verzoekster is niet de vergunningaanvrager. Er moet ambtshalve worden vastgesteld dat de verzoekster derhalve niet beschikt over de vereiste hoedanigheid om beroep in te stellen.

Het beroep is niet ontvankelijk in hoofde van de verzoekster.

### **3. Ten gronde**

#### **Eerste middel**

##### **3.1. Standpunt van de partijen**

###### **3.1.1. Het eerste middel is als volgt geformuleerd:**

“schending artikel 117 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Artikel 117 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt:

(...)

De vergunning werd op 18/02/2009 overgeschreven in het vergunningenregister van Liedekerke.

Op die datum werden ook de kennisgevingen verstuurd.

(...)

Het beroep van de stedenbouwkundige ambtenaar werd verstuurd op 11 maart 2009, zijnde de 21<sup>ste</sup> dag na de overschrijving van de beslissing in het vergunningenregister.

De termijn van 20 dagen na overschrijving begon immers te lopen op 19/02/2009 om te eindigen op 10/03/2009.

Het betreft hier een vervaltermijn, zodat het beroep van de stedenbouwkundige ambtenaar laattijdig werd ingesteld.

De bestreden beslissing verklaarde het beroep dan ook ten onrechte ontvankelijk, zodat deze vernietigd dient te worden.

Het middel is gegrond”.

3.1.2. De verwerende partij antwoordt dat nergens in de reglementering wordt bepaald op welk ogenblik de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in kennis moet gesteld worden van de datum van overschrijving van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen in het gemeentelijk vergunningenregister. De beroepstermijn van 20 dagen kan slechts een nuttig effect sorteren nadat de ambtenaar op de hoogte is gebracht van de beslissing. De termijn kon dan ook ten vroegste op 20 februari 2009 een aanvang nemen en liep vervolgens af op 11 maart 2009. De termijn van artikel 117, §3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) is slechts een termijn van orde en de enige sanctie voor een buiten termijn ingesteld beroep bestaat erin dat de bekomen vergunning tijdens de beroepsprocedure niet geschorst is.

### 3.2. Beoordeling

3.2.1. Het toentertijd geldende artikel 117, §3 DRO bepaalt het volgende:

“§3. Het beroepschrift wordt verstuurd binnen 20 dagen na overschrijving van de beslissing in het vergunningenregister”.

3.2.2. Het besluit van 29 januari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Liedekerke werd in het gemeentelijk vergunningenregister overgeschreven op 18 februari 2009.

In een op 17 maart 2009 ter post aangetekende brief aan de deputatie schreef het gemeentebestuur van de gemeente Liedekerke het volgende:

“De vergunning werd overgeschreven in het vergunningen(register) op 18 februari 2009”.

De deputatie stelt aangaande de overschrijving in het vergunningenregister hetgeen volgt:

“Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Liedekerke van 29 januari 2009 werd ingeschreven in het vergunningenregister op 18 februari 2009”.

3.2.3. De eerste dag van de decretale beroepstermijn van 20 dagen is 19 februari 2009, wat betekent dat 10 maart 2009 de laatste nuttige dag was om beroep in te stellen.

3.2.4. De tekst van het toentertijd geldende artikel 117, §3 DRO is duidelijk en niet voor enige interpretatie vatbaar. Niets belette de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar om, na ontvangst van een afschrift van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen bij de gemeentelijke diensten te informeren naar de datum van de overschrijving in het register.

3.2.5. In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt is de termijn van artikel 117, § 3 DRO, een beroepstermijn en derhalve geen termijn van orde.

3.2.6. Het eerste middel is gegrond.

#### **4. De vordering tot schorsing**

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging is een accessorium van het beroep tot nietigverklaring. De nietigverklaring van het bestreden besluit impliceert dat de vordering tot schorsing zonder voorwerp is geworden en derhalve moet worden verworpen.

#### **OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

##### **Artikel 1.**

Het beroep wordt verworpen ten aanzien van de tweede verzoekende partij.

##### **Artikel 2.**

Vernietigd wordt het besluit van 30 april 2009 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingesteld tegen het besluit van 29 januari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Liedekerke houdende afgifte aan Billy De Baetselier van de stedenbouwkundige vergunning voor een bestemmingswijziging van magazijn naar fitnesszaal, op een perceel gelegen te Liedekerke, Nijverheidszone Begijnenmeers 5, kadastraal bekend sectie A, nr. 50/k, wordt ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

##### **Artikel 3.**

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

##### **Artikel 4.**

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de tweede verzoekende partij en het Vlaamse Gewest, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op  
negen maart 2010, door :

|       |                 |                  |
|-------|-----------------|------------------|
| de H. | R. STEVENS,     | kamervoorzitter, |
| Mevr. | G. SCHEVENEELS, | griffier.        |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**G. SCHEVENEELS.**

**R. STEVENS.**