RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 207.263 van 9 september 2010
in de zaak A. 182.258/X-13.236.

In zake: de b.v.b.a. PLANET JAM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Isabelle Yserbyt
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Dageraadstraat 2, bus 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Steven Van Geeteruyen
kantoor houdend te 1080 BRUSSEL
Leopold II laan 180
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 april 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 2 februari 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar en vernietiging van de beslissing van 6 juli 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende afgifte van de vergunning voor het verbouwen van een stapelplaats op een perceel gelegen te Asse, Brusselsesteenweg, kadastraal bekend sectie C, nrs. 87/h14 en 87/p12.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Peter Sourbron heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 18 december 2009.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koen Van Wynsberge, die loco advocaat Isabelle Yserbyt verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Wendy Gillard, die loco advocaat Steven Van Geeteruyen verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Peter Sourbron heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 2 augustus 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in voor het verbouwen van een stapelplaats op een perceel gelegen te Asse, Brusselsesteenweg, kadastraal bekend sectie C , nrs. 87/h14 en 87/p12.

De aanvraag betreft luidens de beschrijvende nota “de wijziging van de bestemming van een industrieel gebouw”. Het ontwerp betreft het verbouwen van een oud industriegebouw dat een nieuwe functie krijgt als dansschool, fitness- en schoonheidscentrum met gezamenlijke cafetaria.

4. Het terrein waarop het gebouw zich bevindt, is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in industriegebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

5. Op 13 december 2005 verleent de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag. Hij stelt in zijn advies het volgende:

> "De inrichting van een dansschool, fitnesscentrum, schoonheidscentrum en cafetaria is niet in overeenstemming met het planologische voorschrift van industrie. Evenwel kan de toepassing onderzocht worden van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone. In dat besluit wordt onder andere gesteld dat de functiewijzigingen enkel kunnen worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex 1) niet meer geschikt is voor de vergunde of vergund geachte functie op het moment van de aanvraag en 2) bouwfysisch wel geschikt is voor de nieuwe functie.
>
> 1) Een gebouw of gebouwencomplex is niet meer geschikt voor een functie als economische, maatschappelijke, milieutechnische, gebruikstechnische of andere redenen de uitoefening van deze functie in de weg staan. In onderhavig geval betreft het een opslagloods. Deze opslagloods is nog steeds goed genoeg om als opslagloods te fungeren, of als een andere bestemming binnen de functiecategorie 'industrie en ambacht'. Enkel wanneer kan aangetoond worden dat de loods niet meer dienstig kan zijn binnen de functiecategorie 'industrie en ambacht', kan een andere bestemming in overweging genomen worden.
>
> 2) Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie indien het aan de volgende voorwaarden voldoet :
>
> 1/ gedurende een periode van 2 jaar voor de aanvraag tot functiewijziging zijn er aan het gebouw of gebouwencomplex geen uit financieel en bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd;
>
> 2/ het gebouw of gebouwencomplex kan zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken klaargemaakt worden voor de nieuwe functie.
>
> In onderhavig geval moet het gebouw nog volledig worden ingericht. De interne indeling zal volledig anders zijn dan de bestaande indeling en moeten alle technische installaties (electriciteit, verwarming, ...) nog worden aangebracht of alleszins grondig worden vernieuwd. Daaruit blijkt dat het gebouw niet zomaar geschikt is voor de nieuwe functie.
>
> Uit het bovenstaande moet besloten worden dat 1) het gebouw nog steeds geschikt is voor een functie binnen de functiecategorie 'industrie en ambacht' en dat het gebouw niet geschikt is voor de nieuwe functie als dansschool e.a.".

6. Op 27 december 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse de stedenbouwkundige vergunning.

7. Tegen de voormelde weigering stelt de verzoekende partij beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

Op 6 juli 2006 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep in en verleent de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. In het besluit wordt gesteld dat de hoofdfuncties "dansschool en fitnesscentrum" "in min of meerdere mate" onder te brengen zijn bij "de categorie handel, horeca, kantoor en/of diensten".

8. Tegen de voormelde beslissing stelt de gemachtigde ambtenaar op 11 september 2006 beroep in bij de Vlaamse regering. Ter ondersteuning van het beroep worden de volgende redenen aangevoerd:

> "De bestendige deputatie baseert zich op de aard van de bebouwing in het industriegebied om te stellen dat de voorgestelde nieuwe bestemming van het gebouw binnen deze concrete ruimtelijke context kan aanvaard worden. Volgens de genoemde omzendbrief is dat niet de manier waarop de verantwoording moet gebeuren. Niet de aard van de omgeving bepaalt of een gebouw al dan niet een andere functie kan krijgen, maar de aard van het gebouw zelf.
>
> In onderhavig geval betreft het een opslagloods. Er zijn geen gegevens bekend die toelaten te besluiten dat economische, maatschappelijke, milieutechnische, gebruikstechnische of enige andere reden de uitoefening van deze functie in de weg staat. Het gebouw noch de omgeving noodzaken dat deze bestemming niet meer zou kunnen uitgeoefend worden. De omgeving kent integendeel een zeer heterogene bebouwing, waar een opslagloods (of een industrieel of ambachtelijk bedrijf in het algemeen) mee verenigbaar is".

9. Op 2 februari 2007 wordt door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening het beroep van de gemachtigde ambtenaar ingewilligd en wordt de beslissing van 6 juli 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning vernietigd.

Dit is het thans bestreden besluit.

Het is als volgt gemotiveerd:

> "Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen is een industriegebied; dat overeenkomstig artikel 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen de industriegebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven en dat deze gebieden een bufferzone bevatten; dat, voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel kunnen omvatten; dat in deze gebieden tevens complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven, namelijk bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop, zijn toegelaten; dat de aanvraag strijdt met de vigerende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan;
>
> Overwegende dat de kwestieuze grond niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan de vergunningverlenende overheid de voorliggende vraag dient te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerend gewestplan;
>
> Overwegende dat de voor deze aanvraag relevante beschouwingen als volgt kunnen worden samengevat:

1/ De aanvraag strekt tot het verbouwen van een stapelplaats ten behoeve van de inrichting van een dansschool, een fitness- en een schoonheidscentrum en een cafetaria.

2/ Tijdens het openbaar onderzoek, gehouden van 19 september 2005 tot 18 oktober 2005, werd één bezwaarschrift ingediend. Het bezwaar behelst overmatige lawaaihinder en parkeerproblemen en de strijdigheid met de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het college van burgemeester en schepenen gaf in zitting van 24 oktober 2005 een gunstig advies omdat de aanvraag in overeenstemming is met het woongebied en omdat langs de drukke steenweg meerdere bedrijven gevestigd zijn zodat de verkeers- en lawaaihinder reeds aanwezig is.

3/ Het 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 stelt dat met toepassing van artikel 145bis, §2, van het decreet een vergunning kan worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover 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.

4/ Bovendien kunnen luidens het voornoemde besluit de functiewijzigingen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex niet meer geschikt is voor de vergunde of vergund geachte functie op het moment van de aanvraag en bouwfysisch wel geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is niet meer geschikt voor een functie als economische, maatschappelijke, milieutechnische, gebruikstechnische of andere redenen de uitoefening van deze functie in de weg staan.
Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie indien het aan de volgende voorwaarden voldoet:
1/ gedurende een periode van 2 jaar voor de aanvraag tot functiewijziging zijn er aan het gebouw of gebouwencomplex geen uit financieel en bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd;
2/ het gebouw of gebouwencomplex kan zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken klaargemaakt worden voor de nieuwe functie.
Het is de aanvrager en de eigenaar gedurende een periode van tien jaar na de vergunning tot wijziging van gebruik niet toegestaan uit financieel en bouwtechnisch oogpunt ingrijpende vergunningsplichtige werken uit te voeren. Dit verbod geldt eveneens voor elke verwerver van een zakelijk recht op het gebouw of gebouwencomplex; het wordt door de eigenaar gedurende tien jaar na de vergunning tot wijziging van gebruik meegedeeld aan elke verwerver.
De aanvrager voegt een verklaring in die zin door hemzelf en door de eigenaar ondertekend, bij de aanvraag.

5/ Het pand is aan de Brusselsesteenweg 19.61 m breed. De diepte bedraagt maximaal 79.19 m. Rechts situeert zich een parking voor 35 voertuigen, deels gelegen achter de rechtsgelegen woningen. Het terrein helt licht af naar achter toe. Het pand telt 2 bouwlagen en heeft een plat dak. De voorgevel is sterk horizontaal gelijnd door 3 brede witte stroken: ter hoogte van plint, vloer verdieping en dak. Tussen deze stroken situeert zich gelijkvloers een grote toegangspoort en een 4 tal ramen, in roodbruine gevelsteen. Op de verdieping komen een reeks ramen voor. De rechter zijgevel werd opgebouwd met rode snelbouwstenen, onderbroken door horizontale stroken ramen met betonnen kaders. Het geheel geeft een verzorgde indruk. Structurele gebreken komen niet voor. Het gebouw is bouwfysisch gezond.

6/ Het betreffende industriegebied is ongeveer 700 m lang en 110 tot 150 m breed en situeert zich aanpalend aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het

is door een 200 m brede strook woongebied gescheiden van een ander industriegebied. Ook zuidwestelijk komt een aanzienlijk groter industriegebied voor, gescheiden van het betreffende gebied door een buffergebied waarbinnen zich de Ring RO rond Brussel situeert.

7/ De bebouwing langs de Brusselsesteenweg langs de betreffende zijde in het industriegebied is vooral gekenmerkt door woningen, bestaande uit drie bouwlagen met plat of hellend dak. Langs die zijde is enkel het bewuste gebouw een grootschalig (voormalig) industrieel pand. Erachter komen echter nog vrij grote loodsen voor. Aan de overzijde werden nieuwe gebouwen opgetrokken, met labo's, kantoorruimtes, productieruimtes. Vooraan deze gebouwen is ruime parking voorzien. Het grootste deel van het betreffende industriegebied, noordoostelijk gelegen, en ingesloten door de Brusselsesteenweg, de Technologiestraat, de Temmermanstraat en de Jan Tieboutstraat, is ingevuld door het bedrijf NV Stillemans. Dit bedrijf is daar gevestigd sinds 1928 en produceert pvc-, lood-, en houtprofielen. De aan de voornoemde straten gelegen woningen nemen slechts een relatief klein deel in van het industriegebied. Aan de straat situeren zich nog enkele kleinere bedrijven. Het betreffende industriegebied heeft derhalve voor het overgrote deel nog zijn geëigende functie, maar het straatbeeld van de Brusselsesteenweg ter plaatse is er vooral een van gemengde functies, met wonen en daaraan complementaire functies.

8/ De gevraagde functie kan evenwel niet worden beschouwd als een inrichting voor luidruchtige binnenrecreatie, zoals een karting, een fuifzaal of een schietstand, omdat de hinderaspecten van een heel ander niveau zijn. De uitbating is vergelijkbaar met een 'normale' sportaccommodatie die uitdrukkelijk niet in het bewuste uitzonderingsartikel als mogelijke functiewijziging is bedoeld. Toetsing aan het voornoemde artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering inzake de toelaatbare functiewijzigingen biedt dus geen vergunningsgrond.

9/ De structuur van het gebouw bestaat uit een skeletbouw in beton met traveeën variërend van 3,52 m bij 5,91 m as/as tot 4,49 m bij 6,31 m as/as, met een gelijkvloerse hoogte van 4,60 m vooraan en 2,88 m achteraan, een hoogte in de kelder van ongeveer 2,40 m, een hoogte op de verdieping van 3 m tot 3,39 m. Ook alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig. Achteraan is een grote goederenlift voorzien.

10/ De nog degelijke toestand van het gebouw, de ontsluitingsmogelijkheden, parking op het eigen terrein, de volumes binnenin, zijn allen aspecten die duiden op het feit dat het gebouw in principe voldoende mogelijkheden biedt om de gewestplan eigen functie uit oefenen. Er dient echter bij het geven van een nieuwe functie ook rekening te worden gehouden met de specifieke plaatsgesteldheid, in casu de uitbouw van de Brusselsesteenweg ter plaatse als een gemengde zone met (zonevreemde) woningen, horeca en kleinere bedrijven en kantoren, eerder (rand)stedelijke functies dus. In die optiek lijkt het weinig tot niet aangewezen in de bewuste loods zwaar hinderende bedrijvigheid te voorzien en zou dus in se, vanuit louter een goede plaatselijke aanleg, kunnen akkoord worden gegaan met een functie zoals thans voorgenomen.

Overwegende dat evenwel momenteel geen juridisch-administratief vergunningskader bestaat tot verlening van de stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat in bijkomende orde dient gesteld dat ter plaatse is vastgesteld dat reeds een aanvang werd gemaakt met de inrichtingswerkzaamheden; dat het dossier daaromtrent niet de correcte huidige toestand aangeeft;

Overwegende dat het noodzakelijk lijkt, gelet op de eerder beschreven plaatselijke toestand en de quasi onmogelijkheid hier zwaar industriële activiteiten te ontplooien (tenzij zou worden overgegaan tot het doen verdwijnen van de woningen), via een lokaal planningsinitiatief aan te geven

welke (on)mogelijkheden verantwoord zijn voor de bestaande woningen en complementaire functies en welke potenties en nieuwe functies men wil bieden aan de langsheen de Brusselsesteenweg, in deze stedelijke omgeving gelegen panden; dat momenteel echter, gelet op de boven aangehaalde redenen, het beroep van de gemachtigde ambtenaar dient te worden ingewilligd".

IV. Onderzoek van het eerste middel

Uiteenzetting van het middel

10. De verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van "de artikelen 2 en 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten het eigen bestemmingsgebied juncto artikel 145bis, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening", van "de artikelen 1-2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen" en van het redelijkheids- en het zorgvuldigheids-beginsel.

Zij licht dit middel als volgt toe:

"B. Eerste onderdeel: de bestreden beslissing schendt de in hoofding vermelde bepalingen, en in het bijzonder artikel 7 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen, waar voorgehouden wordt dat de 'dansschool' niet als 'luidruchtige binnenrecreatie' kan gekwalificeerd worden.

1. Verwerende partij wijst er in de bestreden beslissing op dat een 'dansschool' niet als een luidruchtige vorm van binnenrecreatie kan beschouwd worden, zodat geen toepassing kan gemaakt worden van artikel 7 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen. De vergelijking met een enkele sportzaal, die uitdrukkelijk niet in het bewuste uitzonderingsartikel als mogelijke uitzonderingsmogelijkheid bedoeld zou zijn, zou duidelijk opgaan.

2. Bij gebreke aan nadere definiëring van het begrip 'luidruchtige binnenrecreatie' is het aan de vergunningverlenende overheid om terzake discretionair tot een nadere invulling te komen. Dit neemt niet weg dat Uw Raad van State bevoegd is om na te gaan of die interpretatie niet in strijd is met de tekst van het kwestieuze artikel van het uitvoeringsbesluit, of nog, dat de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het redelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel, terzake niet geschonden worden.

3. Uit de bestreden beslissing en uit het navolgende schrijven van verwerende partij lijkt afgeleid te kunnen worden dat deze de mening toegedaan is dat het voorwerp van de aanvraag in hoofdzaak een 'dansschool' betreft en dat deze - betreffende bestemming - onder de functiecategorie recreatie moet geplaatst worden (...).

Verder heeft verzoekster het dus ook over een 'dansschool'.

4. Blijft dan enkel nog de vraag of een dansschool als een luidruchtige vorm van binnenrecreatie kan/moet beschouwd worden.

Van Dale definieert luidruchtig o.m. als 'luid klinkend, lawaaierig, rumoerig'.

Verzoeksters inziens kan redelijkerwijze niet anders dan aangenomen worden dat een dansschool, waar quasi constant (tijdens lessen, repetities,

voorstellingen enz.) luide muziek gedraaid wordt, als een luidruchtige (luide, lawaaierige, rumoerige) vorm van binnenrecreatie moet gekwalificeerd worden.

Het tegendeel voorhouden lijkt haar kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

5. De vergelijking met een loutere sportaccommodatie, zoals verwerende partij die in de bestreden beslissing maakt, gaat in ieder geval niet op, niet in feite (verwerende partij lijkt toch nogal gemakkelijk het 'muziekaspect' uit het oog te verliezen), maar ook al niet in rechte.

Verzoekster behoeft en beschikt over een milieuvergunning klasse 2 (...). De activiteit die verzoekster wenst te voeren komt daarmee op hetzelfde niveau als fuifzalen (rubriek 32.1.) en indoorkartings (rubriek 32.2, 2/), dit zijn net de voorbeelden geëxpliciteerd in artikel 7 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen behoeft... Verzoekster begrijpt niet waar verwerende partij het dan vandaan haalt om te stellen dat het hinderniveau van een dansschool van een heel ander niveau is.

Een loutere sportaccommodatie behoeft op zich enkel een melding.

6. Waar verwerende partij er ten slotte in haar laatste schrijven dd. 2 maart 2007 (...) nog aanvullend op wijst dat bij de beoordeling van de mogelijke kwalificatie als luidruchtige binnenrecreatie het criterium 'niet verenigbaar met woongebied' als premisse geldt, voegt zij naar het inzien van verzoekster een voorwaarde toe die niet in artikel 7 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen staat.

Los van de vraag of een dansschool, en een dansschool van de omvang en het niveau zoals deze van verzoekster (...), wel verenigbaar is met de bestemming woongebied (...), is duidelijk dat middels interpretatie geen voorwaarden mogen toegevoegd worden aan een reglementaire tekst.

7. Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

C. Tweede onderdeel: de bestreden beslissing schendt de in hoofding vermelde bepalingen, en in het bijzonder artikel 2 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen, waar voorgehouden wordt dat de aanvraag van verzoekster moet geweigerd worden waar het initiële gebouw nog voor een industriële bestemming zou kunnen dienen".

Beoordeling

11. De ingeroepen schending van de motiveringsverplichting moet geacht worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. Naar luid van dit artikel worden "de beslissingen van de bestendige deputatie en de Vlaamse regering (...) met redenen omkleed".

12. Artikel 145bis, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat de vergunningverlenende overheid 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/ mag afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg, onder meer in geval van "het wijzigen van het gebruik van een bestaand,

vergund gebouw voor zover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst".

13. Artikel 7 van het besluit van 28 november 2003 van de Vlaamse regering tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, zoals het luidde ten tijde van het nemen van het bestreden besluit, bepaalt 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".

De in artikel 7 vermelde inrichtingen dienen, gelet op het gebruik van het woord "zoals", als niet limitatieve voorbeelden te worden opgevat.

14. Te dezen is het betreffende perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in industriegebied. Het wordt niet betwist dat de nieuwe functie die de verzoekende partij aan het bestaande gebouw wenst te geven onverenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het toepasselijke gewestplan.

15. Ten aanzien van de mogelijkheid om de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van artikel 7 van het voormelde besluit van 28 november 2003 wordt in het bestreden besluit het volgende overwogen:

> "8/ De gevraagde functie kan evenwel niet worden beschouwd als een inrichting voor luidruchtige binnenrecreatie, zoals een karting, een fuifzaal of een schietstand, omdat de hinderaspecten van een heel ander niveau zijn. De uitbating is vergelijkbaar met een 'normale' sportaccommodatie die uitdrukkelijk niet in het bewuste uitzonderingsartikel als mogelijke functiewijziging is bedoeld. Toetsing aan het voornoemde artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering inzake de toelaatbare functiewijzigingen biedt dus geen vergunningsgrond".

16. De verwerende partij is aldus van oordeel dat een dansschool, zijnde de nieuwe hoofdfunctie die de verzoekende partij aan het bestaande gebouw wenst te geven, niet kan worden beschouwd als "luidruchtige binnenrecreatie" in de

zin van artikel 7, 2/ van het voormelde besluit van 28 november 2003 van de Vlaamse regering, aangezien “de hinderaspecten van een heel ander niveau zijn” dan de in artikel 7, 2/ van het voormelde besluit opgesomde voorbeelden, maar eerder dient te worden gezien als een “‘normale’ sportaccommodatie”.

17. Voor de interpretatie van het begrip “luidruchtige binnenrecreatie” dient de verwerende partij zich te laten leiden door de in artikel 7, 2/ van het voormelde besluit opgesomde voorbeelden. In dat besluit is onder meer sprake van “een fuifzaal”.

18. Op 10 oktober 2005 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse aan de verzoekende partij een milieuvergunning verleend “voor de exploitatie van een dansschool”. Deze vergunning wordt afhankelijk gesteld van een bijzondere voorwaarde, waarbij de exploitant wordt verplicht om uiterlijk tien kalenderdagen voor de eerste ingebruikname van de inrichting “een volledig akoestisch onderzoek” te laten uitvoeren “door een milieudeskundige erkend in de discipline geluid en trillingen”.

De dansschool wordt vergund onder subrubriek 32.1 van de bij het besluit van 6 februari 1991 van de Vlaamse regering houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning (VLAREM I) gevoegde lijst van als hinderlijk beschouwde inrichtingen. Ingevolge die lijst zijn “feestzalen en lokalen, wanneer deze een dansgelegenheid omvatten en de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke lokalen 100m² of meer bedraagt”, vergunningsplichtig (klasse 2). Dancings en permanente fuifzalen zijn voorbeelden van inrichtingen die onder subrubriek 32.1 van de lijst vallen.

Uit het voorgaande volgt dat danscholen en fuifzalen volgens de voormelde lijst vergelijkbaar zijn qua hinderlijkheid. Een tegenovergestelde zienswijze, die de verwerende partij te dezen hanteert, kan overigens niet verklaren waarom de lijst, die de inrichtingen indeelt “naargelang van de graad waarin zij geacht worden belastend te zijn voor de mens en het leefmilieu”, ten aanzien van dancings, fuifzalen en danscholen dezelfde klasse-indeling hanteert.

19. Het dient dan ook te worden vastgesteld dat, mede gelet op het voorgaande, in het bestreden besluit onvoldoende aannemelijk wordt gemaakt dat de hinderaspecten van een dansschool op het vlak van luidruchtigheid “van een heel ander niveau zijn” dan deze van een fuifzaal.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

20. In het tweede middelonderdeel wordt het motief bekritiseerd waarin gesteld wordt dat “de nog degelijke toestand van het gebouw, de ontsluitingsmogelijkheden, parking op het eigen terrein, de volumes binnenin, (...) allen aspecten (zijn) die duiden op het feit dat het gebouw in principe voldoende mogelijkheden biedt om de gewestplaneigen functie uit te oefenen”. Uit een samenlezing van het geciteerde motief met de onmiddellijk daaropvolgende redengeving: “Er dient echter bij het geven van een nieuwe functie ook rekening te worden gehouden met de specifieke plaatsgesteldheid, in casu de uitbouw van de Brusselsesteenweg ter plaatse als een gemengde zone met (zonevreemde) woningen, horeca en kleinere bedrijven en kantoren, eerder (rand)stedelijke functies dus. In die optiek lijkt het weinig tot niet aangewezen in de bewuste loods zwaar hinderende bedrijvigheid te voorzien en zou dus in se, vanuit louter een goede plaatselijke aanleg, kunnen akkoord worden gegaan met een functie zoals thans voorgenomen” blijkt dat het in onderhavig middelonderdeel bekritiseerde motief in hoofde van de betrokken minister geen motief was om de vergunning te weigeren.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 2 februari 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar en vernietiging van de beslissing van 6 juli 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende afgifte van de vergunning voor het verbouwen van een stapelplaats op een perceel gelegen te Asse, Brusselsesteenweg, kadastraal bekend sectie C, nrs. 87/h14 en 87/p12.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negen september 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Tiny Temmerman **Roger Stevens**