

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.341 van 14 september 2010
in de zaak A. 182.257/X-13.235.**

In zake: de n.v. GIMAR
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Beleyne
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
President Kennedypark 8b
bij wie woonplaats wordt gekozen
en
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Wim Rasschaert
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Lange Lozanastraat 270

tegen:

de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 april 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 1 februari 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij in beroep aan de verzoekende partij de vergunning wordt geweigerd voor de wijziging van de functie van serre met oprit voor tuinbouw naar berging voor materialen en materieel met oprit, en voor het regulariseren van de verharding voor de serre als parking voor personeel en achter de serre voor de bereikbaarheid met vrachtwagens op de percelen gelegen Ruilare 77 te Lochristi, kadastraal bekend sectie A, nrs. 806/a en 806/b.

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 Provoost heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 maart 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk Van Heuven, die loco advocaat Jan Beleyne en Wim Rasschaert verschijnt voor de verzoekende partij, en bestuurssecretaris Kaat Van Keymeulen, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Peter Provoost 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 14 juli 1998 koopt de verzoekende partij een onroerend goed, meer bepaald een woning met achterliggend een serre met een oppervlakte van 1997 m², gelegen Ruilare 77 te Lochristi, kadastraal bekend sectie A, nrs. 806/a en 806/b.

De betrokken percelen zijn gelegen binnen het gebied van het bij ministerieel besluit van 30 juni 1994 goedgekeurde algemeen plan van aanleg “Lochristi”. Luidens dit algemeen plan van aanleg zijn de betrokken percelen gelegen in een agrarische zone type 2. Ze zijn niet gelegen binnen het gebied van een vergunde verkaveling.

4. Op 9 juni 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van de woning.

Deze vergunning wordt gewijzigd en vervangen door de stedenbouwkundige vergunning van 21 april 1999.

5. De verzoekende partij dempt zonder enige vergunning een oude bloemistenvijver en legt een verharding aan voor een parking.

Op 23 april 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een regularisatievergunning voor het dempen van een oude bloemistenvijver, “met uitzondering van de verharding”.

De verzoekende partij wordt strafrechtelijk vervolgd voor het zonder vergunning aanleggen van een verharding.

Inmiddels is gebleken dat de verzoekende partij in de oude serre een opslagplaats heeft ingericht. Er wordt door een ander bedrijf gebruiksklaar houten schrijnwerk geleverd, dat bij de verzoekende partij tijdelijk wordt opgeslagen en opgehaald door klanten, of door de eigen plaatsingsdienst wordt meegenomen.

6. Op 21 maart 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij een aanvraag in tot het bekomen van een regularisatievergunning enerzijds voor de functiewijziging van een serre met oprit voor tuinbouw naar berging voor materialen en materieel met oprit en anderzijds voor de aanleg van de verharding voor de serre als parking voor personeel en achter de serre voor de bereikbaarheid met vrachtwagens.

7. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, dat wordt georganiseerd van 28 maart 2006 tot en met 26 april 2006 worden 3 bezwaarschriften ingediend.

8. Op 27 juni 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde regularisatievergunning te verlenen.

9. Op 2 augustus 2006 stelt de verzoekende partij administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

Bij besluit van 1 februari 2007 weigert de bestendige deputatie het beroep in te willigen en weigert zij de regularisatievergunning.

Dit is het bestreden besluit waarin, onder meer, het volgende wordt gesteld:

“Overwegende dat de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften bij het algemeen plan van aanleg;

Overwegende dat de aanvraag dient getoetst aan artikel 145 bis §2 van het vermelde decreet van 18 mei 1999 met wijzigingen, waarin bepaald wordt 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/, alleen mag afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg in de volgende gevallen:

(...)

- 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;

Overwegende dat de gevraagde functiewijziging van kweekserre naar opslagplaats voor geprefabriceerd schrijnwerk overeenkomstig de bepalingen van artikel 145bis § 2 en in het bijzonder het artikel 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, slechts mogelijk zou zijn onder bepaalde voorwaarden;

dat in eerste instantie aan al de volgende voorwaarden zou moeten voldaan zijn:

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

dat bijkomend nog een reeks voorwaarden opgelegd zijn, waaronder:

- de functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan aan bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen;
- de functiewijzigingen kunnen 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;

dat bezwaarlijk kan gesteld worden dat de kweekserre, zo ze al geschikt is als opslagplaats voor schrijnwerk, niet meer geschikt zou zijn voor de oorspronkelijke doeleinden;

dat de serre intussen een belangrijke uitvalsbasis vormt van commercieel overslagbedrijf en het hier dus niet louter een opslagactiviteit betreft;

dat bijgevolg de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied valt van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone;

Overwegende dat in verband met de te regulariseren verhardingen kan gesteld worden dat artikel 145bis §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 niet toepasbaar is gezien de verhardingen in functie van de niet- vergunbare nieuwe bestemming werden aangelegd;

dat de aangelegde verhardingen dus niet kunnen geregulariseerd worden;

Overwegende dat de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw de bevoegde overheid opdraagt een verantwoorde toekomstige aanleg te waarborgen en dat hiertoe op grond van artikel 43 § 2, 1ste lid van het vermelde decreet van 22 oktober 1996 de nodige voorwaarden kunnen gesteld worden of tot weigering besloten;

dat regularisatieaanvragen in principe op dezelfde wijze moeten worden behandeld als andere aanvragen en dat de overheid zich ervoor moet hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit;

dat moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en dat de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is;

Overwegende dat de activiteiten van het bedrijf, met veelvuldig af- en aanvoer van vrachtwagens, geenszins in overeenstemming zijn met de agrarische bestemming van het gebied en onvermijdelijk voor overlast zullen zorgen voor de onmiddellijke woonomgeving;

dat appellant hieraan probeert tegemoet te komen door alle leveringen aan het bedrijf op 1 dag, na 8u, te organiseren, en deze vanuit het bedrijf te concentreren tijdens de week en niet tijdens het weekend;

dat ook richtlijnen werden gegeven inzake het gebruik van de glascontainer, tevens wordt een hoger groenscherm voorzien;

Overwegende dat het te betwijfelen is of een oude serre kan beschouwd worden als bouwfysisch geschikt voor de opslag van materiaal en materieel, onder meer te denken aan de extreme temperaturen 's zomers en 's winters en aan de niet voor de nieuwe functie geschikte indeling en structuur;

dat bovendien de voorliggende straat een rijwegbreedte heeft van twee keer 3,5 m, hetgeen te smal is voor het veilig in- en uitrijden van vrachtwagens;

Overwegende dat om alle vermelde redenen het beroep niet vatbaar is voor inwilliging;

Overwegende dat de behandeling van het beroep werd uitgesteld voor onderzoek van de ter zitting neergelegde nota;

dat in de nota het volgende word gesteld:

‘1. In de loods vinden geen commerciële of industriële activiteiten plaats, de opslag van het afgewerkte buitenschrijnwerk kadert echter wel in een commerciële bedrijvigheid;

2. Kort voor de aanvraag tot functiewijziging werden geen bouwaanvragen voor de oude functie ingediend, het oude serregebouw kan geen dienst meer doen als serre;

3. De serre kan wel nog dienst doen als loutere opslagruimte;

4. De weg Ruilare is breed genoeg voor het vrachtwagenverkeer;

5. Er zijn reeds diverse maatregelen getroffen om hinder voor de omwonenden te vermijden en er is appellant geen enkele klacht bekend;

6. Een regularisatievergunning mag niet strenger worden beoordeeld dan een stedenbouwkundige aanvraag’;

Overwegende dat in tegenstelling tot de verbouwingswerken, die vallen onder de uitzonderingsbepalingen, het wijzigen van functie of bestemming een afwijkingsbepaling is die bijgevolg strikt geïnterpreteerd dient te worden;

dat een functiewijziging van landbouw in de ruime zin naar louter houtopslag in principe mogelijk zou kunnen zijn, doch dat er werd vastgesteld dat de functie niet beperkt is tot opslag maar dat het verouderde gebouw kadert in een groter geheel van een zonevreemde commerciële bedrijvigheid;

dat bovendien ook de regularisatie wordt aangevraagd om de bedrijfszetel her in te richten in functie van parkeerplaats voor personeel en aannemers;

dat een verdere uitbouw van dit bedrijf in het agrarisch gebied niet kan worden aanvaard”.

IV. Onderzoek van het enig middel

Standpunt van de partijen

10. In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 145bis, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) in combinatie met de artikelen 2, 8 en 11 van het toentertijd geldende besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot

bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, alsmede de schending van de artikelen 4 en 145bis, §1, 5/ DRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning “omdat het gebruik van de serre als opslagplaats kadert in een commerciële bedrijvigheid” in strijd is met de voormelde bepalingen.

Zij licht het eerste middelonderdeel als volgt toe:

“1. Verzoekster vraagt vergunning voor het gebruiken van de serre als loutere opslagplaats (voor het geprefabriceerde schrijnwerk dat zij aangeleverd krijgt).

2. Zoals meermaals verduidelijkt (...) vinden in de oude serre heden ook geen andere activiteiten plaats dan opslag. Verzoekster is franchisenemer en neemt afgewerkte producten (hout- en aluminiumschrijnwerk) af die door Belisol worden geproduceerd.

Deze producten dienen, eens aangekomen bij verzoekster, geen enkele bewerking meer te ondergaan. In de voormalige serre worden de afgewerkte producten dan ook alleen maar (tijdelijk) opgeslagen tot ze worden opgehaald om geplaatst te worden bij eindafnemers (...).

De serre doet evenmin dienst als ‘toonzaal’ of dergelijke meer. In de serre vinden aldus ook helemaal geen commerciële activiteiten plaats (...).

3. Verwerende partij betwist in de bestreden beslissing (niet langer) dat in de serre enkel een opslagactiviteit wordt uitgeoefend en negeert ook (niet langer) het voorwerp van de vergunningsaanvraag (louter opslag).

Omdat die opslag weliswaar kadert in het commerciële bedrijf van verzoekster - hierover bestaat evenmin discussie - zou haar de vergunning moeten ontzegd worden. Verwerende partij wijst er op dat artikel 8 van het Besluit een afwijkingsbepaling uitmaakt die strikt moet geïnterpreteerd worden.

4. Deze interpretatie van de Bestendige Deputatie is onwettig:

- (...) Van belang is de vraag of een vergunningverlenende overheid mag overgaan tot interpretatie van een norm en, zo ja, dat die interpretatie de juiste is, in acht genomen de beginselen van behoorlijk bestuur en ratio legis van die norm.
- artikel 8 van het Besluit laat duidelijk toe dat (onder zekere voorwaarden), in agrarisch gebied, aan een voormalig landbouwgebouw een nieuwe functie wordt gegeven die louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel. Deze bepaling is op zich zeer duidelijk en behoeft geen verdere interpretatie. Een duidelijke bepaling mag niet geïnterpreteerd worden.
- door nu, zoals verwerende partij doet, te ‘verduidelijken’ dat in agrarisch gebied, aan een voormalig landbouwgebouw een nieuwe functie wordt gegeven die louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel, behoudens wanneer zulks kadert in een (ruimere) commerciële bedrijvigheid wordt een voorwaarde toegevoegd die de besluitgever niet heeft, en zelfs niet heeft willen voorzien.

- nog los van de toch evidente vaststelling dat veel opslag van materieel/materialen zal kaderen in een commercieel bedrijf, kan deze ‘verduidelijking’ al helemaal niet volgehouden worden in het licht van de Artikelsgewijze Toelichting bij het Besluit (...). Hieruit blijkt overduidelijk dat het kader waarbinnen de opslagactiviteit plaatsvindt irrelevant is. Met het woord ‘louter’ heeft de Vlaamse Regering er duidelijk op willen wijzen dat geen commerciële of industriële functie in het gebouw mag uitgeoefend worden (louter de opslagfunctie). Welnu, nogmaals, in het kader van het commerciële bedrijf van verzoekster doet de voormalige serre enkel dienst als opslagplaats.
- één en ander wordt des te pijnlijker waar de Toelichting (...) in een opsomming van toegelaten activiteiten weerhoudt: ‘opslag van hout voor een schrijnwerkerij’.

Dit is nu net wat verzoekster beoogt!

Conclusie moet zijn dat verwerende partij artikel 8 van het Besluit miskent.

5. Al het voormelde kwam reeds aan bod in verschillende nota’s van ondergetekenden. Er moet vastgesteld worden dat verwerende partij zich heeft beperkt tot het niet (er wordt in de bestreden beslissing bv. zelfs geen melding meer gemaakt van de laatste nota van verzoekster, specifiek hierover (...)) of minstens louter formeel ontmoeten van de pertinente inhoudelijke en juridische argumentatie van verzoekster.

Minstens is er dan ook sprake van een evident motiveringsgebrek”.

11. In het tweede, derde en vierde middelonderdeel stelt de verzoekende partij het volgende:

“C. Tweede onderdeel: de stedenbouwkundige vergunning wordt met miskenning van de in hoofding vermeld bepalingen verzoekster geweigerd waar verwerende partij stelt dat bezwaarlijk kan gesteld worden dat de kweekserre, zo ze al geschikt is als opslagplaats voor schrijnwerk, niet meer geschikt zou zijn voor de oorspronkelijke doeleinden’.

(...)

D. Derde onderdeel: de stedenbouwkundige vergunning wordt met miskenning van de in hoofding vermeld bepalingen verzoekster geweigerd omdat het bedrijf aan een onvoldoende brede weg zou gelegen zijn.

(...)

E Vierde onderdeel: de Bestendigde Deputatie ‘suggereert’ dat de vergunning verzoekster moet geweigerd worden omdat de activiteiten van het bedrijf, met veelvuldig af- en aanvoer van vrachtwagens, geenszins in overeenstemming zijn met de agrarische bestemming van het gebied en onvermijdelijk voor overlast zullen zorgen”.

12. In de memorie van antwoord citeert de verwerende partij aangaande het eerste middelonderdeel vooreerst uit de motivering van het bestreden besluit alwaar de betreffende voorwaarden staan opgesomd.

Zij stelt vervolgens:

“In één van de voorwaarden wordt bepaald dat de nieuwe functie louter betrekking moet hebben op de opslag van allerhande materialen of materieel. Welnu, het volledig commercieel bedrijf is gevestigd op kwestieus adres, waar

verzoekende partij ook haar maatschappelijke zetel heeft. De deputatie deed in verband hiermee volgende vaststellingen:

‘dat voor de serre een parking voor het personeel met een oppervlakte van 478 m² werd aangelegd in betonverharding en in geprefabriceerde betonnen vloerplaatelamenten voor in totaal 17 wagens;

(...)

Overwegende dat de aanvrager zaakvoerder is van nv Gimar, een verkoop- en plaatsingsbedrijf van Belisol (buitenschrijnwerk); dat de aanvrager afgewerkte producten afneemt en deze in de voormalige serre opslaat totdat ze door afnemers worden opgepikt;

dat de nv Gimar aldus een commercieel bedrijf betreft;

(...)

dat de serre intussen een belangrijke uitvalsbasis vormt van commercieel overslagbedrijf en het hier dus niet louter een opslagactiviteit betreft;

(...)

Overwegende dat de activiteiten van het bedrijf, met veelvuldige af- en aanvoer van vrachtwagens, geenszins in overeenstemming zijn met de agrarische bestemming van het gebied en onvermijdelijk voor overlast zullen zorgen voor de onmiddellijke woonomgeving; dat appellant hieraan probeert tegemoet te komen door alle leveringen aan het bedrijf op 1 dag, na 8u, te organiseren, en deze vanuit het bedrijf te concentreren tijdens de week en niet tijdens het weekend;

dat ook richtlijnen werden gegeven inzake het gebruik van de glascontainer, tevens wordt een hoger groenscherm voorzien;

(...)

dat een functiewijziging van landbouw in de ruime zin naar louter houtopslag in principe mogelijk zou kunnen zijn, doch dat er werd vastgesteld dat de functie niet beperkt is tot opslag maar dat het verouderde gebouw kadert in een groter geheel van een zonevreemde commerciële bedrijvigheid;

dat bovendien ook de regularisatie wordt aangevraagd om de bedrijfszetel her in te richten in functie van parkeerplaats voor personeel en aannemers;

dat een verdere uitbouw van dit bedrijf in het agrarisch gebied niet kan worden aanvaard’.

Dat de functiewijziging niet enkel opslag, maar een volledig commerciële bedrijvigheid betreft, blijkt ook uit het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap dat in het betwiste besluit werd opgenomen:

‘Het betreft hier een gedesaffecteerd tuinbouwbedrijf waarvan het voorste gedeelte een onderdeel vormt van een lintbebouwing en de serre enigszins achterinliggend is. De aanvrager is zaakvoerder van een verkoop- en plaatsingsbedrijf van Belisol buitenschrijnwerk. Het betreft hier dus duidelijk een commercieel-ambachtelijk bedrijf. De aanvrager wenst de bestaande serre om te vormen in functie van deze activiteit alsmede de bedrijfszetel herinrichten in functie van parkeerplaats voor personeel en afnemers. Gelet op de hiervoor omschreven bedrijfssituatie kan uit landbouwkundig oogpunt geenszins worden ingestemd met de voorgestelde bestemmingswijziging en verdere uitbouw van dit commercieel-ambachtelijk bedrijf in het agrarisch gebied. Tevens dient te worden gesteld dat er van een bestemmingswijziging naar eenvoudige opslag eveneens geen sprake kan zijn daar een verouderde serre moeilijk als een duurzame constructie kan worden beschouwd’.

Het betreft hier duidelijk een commercieel-ambachtelijk bedrijf, dat zijn activiteiten uitoefent op het adres in kwestie. Er is ons geen ander adres bekend. Het gaat dus wel degelijk om meer dan alleen maar opslag. De deputatie

besliste dan ook dat aan de genoemde voorwaarde (louter opslag) niet werd voldaan.

Verzoekende partij stelt ook nog dat de deputatie niet alle door haar naar voorgebrachte argumenten zou hebben besproken in het betwiste besluit. Wanneer de deputatie in beroep echter uitspraak doet over een stedenbouwkundige aanvraag, treedt zij niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in het beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende, redenen zij is verantwoord (Raad van State, arrest (...) van 11 augustus 2000). Dit is in het betwiste besluit wel degelijk gebeurd.

Het eerste onderdeel is niet ernstig.

De deputatie stelde, zoals hierboven weergegeven, derhalve vast dat de serre een belangrijke uitvalsbasis vormde voor een commercieel overslagbedrijf en dat de functiewijziging derhalve niet louter betrekking had op opslag. Deze vaststelling was voldoende om het beroep van verzoekende partij niet in te willigen”.

13. In de memorie van wederantwoord voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan haar argumentatie.

14. In de laatste memorie stelt de verzoekende partij dat “aan (commercieel geïnspireerde) loutere opslag gedaan (wordt) in de serre” waardoor “ook aanpassingswerken bij en enkel in het kader van die commerciële loutere opslag aanvaard (kunnen) worden”. Volgens haar is met toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone de loutere opslag in een commercieel kader toegelaten waardoor “ook de verhardingen er rond vergund (kunnen) worden”.

Beoordeling

15. Ten tijde van het nemen van het bestreden besluit was het volgende artikel 145bis, §2 DRO van toepassing:

“§ 2. De vergunningverlenende overheid mag, 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 afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg in de volgende gevallen:

- het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund, eventueel leegstaand, landbouwbedrijf, dat volgens het gewestplan niet gelegen is in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied, behoudens een parkgebied, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, én op voorwaarde dat de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, krijgen als nieuw gebruik wonen met uitsluiting van meergezinswoningen, maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;
2° de bedrijfsgebouwen van dit landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen enkel een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;
- 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. De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen voor deze wijzigingen van gebruik”.

Artikel 99, § 1, eerste lid, 6° DRO bepaalt het volgende:

“Artikel 99. § 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;

(...)”.

Bij het toentertijd geldende besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone wordt de voormelde lijst vastgelegd.

Artikel 8 van het voormelde besluit van de Vlaamse regering bepaalt het volgende:

“Art. 8. 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 van de hoofdfunctie ‘landbouw’ in de ruime zin, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is :

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

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

3°/ de nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerhande materialen of materieel”.

16. Met de verwerende partij dient te worden vastgesteld dat de voormalige tuinbouwserra die nu als opslagplaats voor materialen en materieel wordt gebruikt, moet worden beschouwd als zijnde een geheel vormend met de commerciële bedrijvigheid waarvoor deze opslagplaats wordt gebruikt, met name een verkoop- en plaatsingsbedrijf van buitenschrijnwerk.

De verharding achteraan, waarvoor de regularisatie wordt gevraagd, is mede bedoeld voor de klanten die de goederen komen afhalen. De

verharding vooraan, waarvoor eveneens een regularisatievergunning is aangevraagd, betreft een personeelsparking met 17 plaatsen. De vergunningverlenende overheid kan niet enerzijds aannemen dat de opslagplaats louter tot opslag dienstig is, en anderzijds aanpassingen erbij vergunnen die vreemd zijn aan die loutere opslagfunctie.

17. Het eerste onderdeel is ongegrond.

18. De overige middelonderdelen betreffen overtollige motieven. Kritiek op overtollige motieven kunnen niet tot vernietiging leiden.

Het tweede, derde en vierde onderdeel zijn onontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende 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 veertien september 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens