RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 220.705 van 24 september 2012
in de zaak A. 200.284/X-14.730.

In zake : 1. Leon VERWEE
2. Mariette MAEYENS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hendrik Vermeire
kantoor houdend te 9000 GENT
Gustaaf Callierlaan 175
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Tollenaere
kantoor houdend te 9000 GENT
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 mei 2011, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 14 maart 2011 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport houdende enerzijds de inwilliging van het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en anderzijds de nietigverklaring van het besluit van 14 februari 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan de verzoekende partijen de vergunning wordt verleend voor het uitvoeren van een functiewijziging van bouwwerken gelegen aan de Moeykenslos 1 te Deinze, kadastraal bekend sectie B, nrs. 564/F en 564/H.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 juni 2012.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hendrik Vermeire, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Olivier Coopman, die loco advocaat Veerle Tollenaere verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel 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

3.1. Op 24 september 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de

stad Deinze een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor "de functiewijziging van een bestaande en vergunde mestveestal, overdekte mestvaalt en een sleufsilo naar een opslagplaats van materiaal en materieel", gelegen aan de Moeykenslos 1 te Deinze, kadastraal bekend sectie B, nrs. 564/F en 564/H.

De betrokken bouwwerken zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3.2. Bij besluit van 13 november 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3.3. De verzoekende partijen stellen tegen dit weigeringsbesluit beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen. Bij besluit van 14 februari 2008 willigt de deputatie het beroep in en verleent zij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3.4. Hierop stelt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 21 maart 2008 beroep in tegen het voormelde inwilligingsbesluit bij de Vlaamse minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening.

In dit beroep stelt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar onder meer:

> "Deze aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone. Meer bepaald Art. 8 waar de mogelijkheid wordt voorzien 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.

De aanvraag heeft tot doel een stal, welke deel uitmaakt van een leegstaand landbouwbedrijfscomplex om te vormen naar stalplaats voor o.m. landbouwmachines van loonwerkers, winterstalling voor caravans of boten, stallen van wagens.

Het gebouwencomplex bestaat uit 4 gebouwen en is geïsoleerd gelegen. In de nabije omgeving staat enkel één woning die geen functionele relatie heeft met het bedrijf. Het gebouw maakt geen deel uit van een gebouwengroep. Om te spreken van een gebouwengroep dient het namelijk te gaan over minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen waarbij er werkelijk minstens 3 onafhankelijk van elkaar functionerende eenheden aanwezig zijn. Met in aparte onderdelen gesplitste onroerende goederen zal geen rekening worden gehouden.

Met ruimtelijk aaneengesloten geheel wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn. Wanneer de ruimte tussen de gebouwen meer dan 50 meter bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken.

Er moet gesteld worden dat in casu het gebouwencomplex geen deel uitmaakt van een gebouwengroep. Binnen een straal van 200m is slechts l gebouw aanwezig. Er is niet voldaan aan de voorwaarde 2°.

Naast dit legaliteitsprobleem menen we dat de geïsoleerde ligging van het complex en de beperkte ontsluitingsmogelijkheden maakt dat de omvorming naar opslagplaats er niet kan aanvaard worden".

3.5. Bij het thans bestreden besluit van 14 maart 2011 willigt de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in, en vernietigt bijgevolg het voormelde besluit van 14 februari 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

IV. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting

4.1. In een enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan "van art. 8.2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijziging voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone juncto schending van artn. 10 en 11 van de Grondwet; schending van art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991".

In een eerste onderdeel van het middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 1 en 8.2 van het besluit van 28 november 2003 van de Vlaamse regering tot bepaling van de toelaatbare functiewijziging voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone (hierna: het besluit van 28 november 2003).

De verzoekende partijen betogen dat de verwerende partij ten onrechte stelt dat het kwestieuze gebouw geen deel uitmaakt van een gebouwengroep zoals voorzien in artikel 8.2 van het besluit van 28 november 2003, maar een functioneel samenhangend geheel is, waarop dit artikel niet van toepassing is.

Zij stellen dat conform artikel 8 van het besluit 28 november 2003 met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) een vergunning kan worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw” in de ruime zin, voor zover voldaan is aan de voorwaarden dat het gebouw of gebouwencomplex gelegen is in agrarisch gebied in de ruime zin, dat het gebouw of gebouwencomplex deel uitmaakt van een gebouwengroep en dat de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel.

Als gebouwengroep wordt omschreven: minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen (artikel 1 van het besluit van 28 november 2003).

Uit het verslag aan de Koning bij het voormelde besluit van de Vlaamse regering blijkt dat een gebouwengroep bedoeld wordt als een groep gebouwen, minstens drie gebouwen, die geen functioneel maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Een boerderijcomplex met bijvoorbeeld een woning en twee losstaande stallen is geen gebouwencomplex (lees: gebouwengroep) want het vormt een functioneel geheel. Het moet dus om minstens drie onafhankelijk van elkaar functionerende eenheden gaan (van 3 verschillende eigenaars). Met “ruimtelijk aaneengesloten geheel” wordt bedoeld een geheel van gebouwen die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn. Wanneer de

ruimte tussen de gebouwen meer dan 50 meter bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken.

Het bestreden besluit vermeldt dat de gebouwen van de verzoekende partijen geen ruimtelijk aaneengesloten geheel zijn omdat deze allen van dezelfde eigenaar zijn en dat binnen een straal van 300 meter geen andere bebouwing voorkomt, doch dat deze wel een functioneel aaneengesloten geheel zijn.

In strijd met de bewoording van artikel 1 van het besluit van 28 november 2003 stelt het bestreden besluit dat de gebouwen van verschillende eigenaars moeten zijn om als een ruimtelijk aaneengesloten geheel te kunnen worden aanzien, en neemt "aldus de interpretatie van art. 1 van het besluit van 28 november 2003 over (…) zoals deze in het verslag aan de Koning wordt weergegeven".

De verzoekende partijen stellen dat deze interpretatie echter een voorwaarde toevoegt aan het voormelde artikel 1, die niet uit de bewoorderingen zelf van dit artikel is af te leiden.

De betrokken gebouwen vormen wel degelijk een ruimtelijk aaneengesloten geheel nu de ruimte tussen de gebouwen niet meer dan 50 meter bedraagt (en de woning zelf feitelijk tot het gebouwencomplex behoort).

Aldus geeft het bestreden besluit volgens de verzoekende partijen een interpretatie aan de artikelen 1 en 8.2 van het besluit van 28 november 2003 die niet in overeenstemming is met de tekst van het besluit zelf.

In een tweede onderdeel van het middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 8.2 van het besluit 28 november 2003, juncto de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen stellen, mocht de Raad van State van oordeel zijn dat de gegeven interpretatie niet strijdig is met de tekst van het besluit zelf, dat de artikelen 1 en 8.2 van het besluit van 28 november 2003 in de voorgehouden interpretatie, strijdig zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, en derhalve conform artikel 159 van de Grondwet buiten beschouwing

moeten worden gelaten, zodat de betrokken bepalingen in de gegeven interpretatie geen rechtsgrond kunnen vormen voor het bestreden besluit.

De verzoekende partijen stellen dat het duidelijk is dat een gebouwengroep, in de in het bestreden besluit gegeven interpretatie, bestaat uit minstens drie gebouwen die geen functioneel maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen, waarbij de omgeving die ruimtelijk aansluit beperkt wordt tot 200 meter. In het bestreden besluit is echter geen (redelijke) verantwoording terug te vinden waarom een onderscheid wordt gemaakt tussen de termen ruimtelijk dan wel functioneel aaneengesloten.

De verzoekende partijen zijn eigenaar van een voormalig landbouwbedrijf met een aantal gebouwen op dat bedrijf. Deze gebouwen vormen zowel in de ruimte een geheel (want allen behorende tot hetzelfde perceel, tot dezelfde eenheid, tot dezelfde groep gebouwen), als in de functie (functioneel doel is landbouw op het specifieke landbouwterreinen).

De verzoekende partijen stellen dat zij aldus op een andere manier worden behandeld dan eigenaars van een (voormalig) landbouwbedrijf dat (door toeval) aaneengesloten is, of door toeval omgeven is door andere gebouwen van andere eigenaars. De voorgehouden interpretatie zou dan wel op hen van toepassing zijn, mochten zij, bij toeval, 1 of meerdere gebouwen verkocht hebben aan derden, waardoor zij dan wel onder de interpretatie van artikel 1 zouden vallen.

De verzoekende partijen besluiten dat er geen enkele (redelijke) verantwoording te vinden is voor deze verschillende toepassing van personen die in een gelijke situatie verkeren.

In de memorie van wederantwoord en de laatste memorie verwijzen de verzoekende partijen naar het verzoekschrift en voegen niets wezenlijks meer toe aan de daarin uiteengezette argumentatie.

Beoordeling

4.2. Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt:

> "Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een

vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1°het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

a)het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,

b)het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,

c)het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

d)het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:

1)ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2)recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren;

2°de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding."

Artikel 4.1.1., 4° VCRO definieert een "gebouwencomplex" als "een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen".

Daaromtrent wordt in de voorbereidende werken van de VCRO het volgende gesteld:

"266. De term 'gebouwencomplex' wordt gedefinieerd op de wijze die reeds wordt gehanteerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 'tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone'.

Het dient te gaan over gebouwen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen een functioneel geheel vormen (los van de eigendomsstructuur).

Een boerderijcomplex, bestaande uit het woongebouw en 2 losstaande stallen, of een scholencampus, vormen dus gebouwencomplexen, want er is telkens sprake van één functioneel geheel."

Het in het enig middel geschonden geachte artikel 8 van het besluit van 28 november 2003 bepaalt:

"Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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."

Luidens artikel 1, 2° van voormeld besluit wordt verstaan onder:

"gebouwengroep: minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen."

Het verslag aan de Vlaamse regering, horend bij meergenoemd besluit, preciseert omtrent het begrip "gebouwengroep" het volgende:

"Het dient te gaan over minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Een boerderijcomplex, bestaande uit het woongebouw en twee losstaande stallen, is dus geen gebouwengroep, want het vormt één functioneel geheel. Het moet dus werkelijk minstens 3 onafhankelijk van elkaar functionerende eenheden betreffen (van 3 verschillende eigenaars). Met in aparte onderdelen gesplitste onroerende goederen zal geen rekening worden gehouden. Met ruimtelijk aaneengesloten geheel wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn. Wanneer de ruimte tussen de gebouwen meer dan 50 meter bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken."

4.3. Het bestreden besluit overweegt te dezen wat volgt:

"5° In de artikelswijze bespreking bij het besluit van 28 december 2003 wordt de definitie van een 'gebouwengroep' als volgt toegelicht: 'Het dient te gaan over minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Een boerderijcomplex, bestaande uit het woongebouw en twee losstaande stallen, is dus geen gebouwengroep, want het vormt één functioneel geheel. Het moet dus werkelijk minstens 3 onafhankelijk van elkaar functionerende eenheden betreffen (van 3 verschillende eigenaars). Met in aparte onderdelen gesplitste onroerende goederen zal geen rekening worden gehouden. Met ruimtelijk aaneengesloten geheel wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn. Wanneer de ruimte tussen de

gebouwen meer dan 50 meter bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken'.

6° De deputatie stelt in het vergunningsbesluit dat het gebouw deel uitmaakt van een gebouwengroep van minstens drie gebouwen, zonder verder te motiveren of deze gebouwen al dan niet een functioneel en/of een ruimtelijk samenhangend geheel vormen. Het begrip 'gebouwengroep' dient in de motivering van de deputatie dan ook eerder als een gebouwencomplex te worden beschouwd. Een gebouwencomplex omvat immers fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen.

7° Het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is terecht gebaseerd op de vaststelling dat het gevraagde geen deel uitmaakt van een gebouwengroep. Het eigendom betreft een voormalige landbouwbedrijfszetel, omvattend een bedrijfswoning, een mestveestal, een overdekte mestvaalt en een sleufsilo. Hoewel de landbouwactiviteiten zijn stopgezet, en de woning op ruim 50m afstand van de bedrijfsgebouwen is gelegen, vormt dit complex van 3 gebouwen een functioneel samenhangend geheel. In de nabije omgeving komt in een straal van ruim 300m rond de inrichting echter geen andere bebouwing voor, zodat in deze niet voldaan is aan artikel 8, 2° van het besluit van 28 december 2003.

Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat het gebouw geen deel uitmaakt van een gebouwengroep; dat bijgevolg niet voldaan is aan de voorwaarde, vervat in artikel 8, 2° van het besluit van 28 december 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone; dat om deze redenen de aanvraag buiten het toepassingsgebied van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening valt; dat het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dient te worden ingewilligd."

4.4. Hoewel in het bestreden besluit wordt verwezen naar "de artikelswijze bespreking bij het besluit van 28 december 2003", met name naar voornoemd verslag aan de Vlaamse regering, dient te worden vastgesteld dat dit besluit niet steunt op de aldaar verstrekte precisering van het begrip "gebouwengroep", meer bepaald, zoals door de verzoekende partijen wordt voorgehouden, op de vereiste dat "de gebouwen van verschillende eigenaars moeten zijn om als een ruimtelijk aaneengesloten geheel te kunnen aanzien worden".

Het bestreden besluit overweegt immers, enerzijds, dat "het begrip 'gebouwengroep' (…) in de motivering van de deputatie dan ook eerder als een gebouwencomplex (dient) te worden beschouwd. Een gebouwencomplex omvat immers fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen" en, anderzijds, dat "het beroep van de gewestelijk

stedenbouwkundig ambtenaar terecht gebaseerd (is) op de vaststelling dat het gevraagde geen deel uitmaakt van een gebouwengroep".

Het bestreden besluit treedt het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij op grond van de overweging dat het "complex van 3 gebouwen een functioneel samenhangend geheel" vormt én dat "in de nabije omgeving (…) in een straal van ruim 300m rond de inrichting echter geen andere bebouwing voor(komt)".

Vermits dit complex van 3 gebouwen een functioneel samenhangend geheel vormt, - hetgeen door de verzoekende partijen overigens niet wordt betwist -, en, gelet op het feit dat "in de nabije omgeving in een straal van ruim 300m rond de inrichting echter geen andere bebouwing voorkomt", het ruimtelijk geen aaneengesloten geheel vormt met minstens twee andere gebouwen of gebouwencomplexen, dient te worden vastgesteld dat het bestreden besluit terecht overweegt dat dit complex geen "deel uitmaakt van een gebouwengroep" in de zin van artikel 1, 2° het besluit van 28 november 2003, hetgeen evenwel op grond van artikel 8, 2° van het voormelde besluit vereist is om de gevraagde functiewijziging te kunnen verlenen.

4.5. Het eerste onderdeel van het middel wordt verworpen.

4.6. De in het tweede onderdeel van het enig middel aangevoerde rechtmatigheidsbezwaren zijn gericht tegen de artikelen 1, 2° en 8 van het besluit van 28 november 2003.

Vermits dit besluit een reglementair karakter heeft kunnen de verzoekende partijen tegen dit besluit niet op dienstige wijze de schending aanvoeren van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, die krachtens artikel 2 slechts van toepassing is op eenzijdige rechtshandelingen "met individuele strekking".

4.7. Zoals reeds gesteld definieert artikel 4.1.1., 4° VCRO een "gebouwencomplex" als "een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen".

Artikel 4.4.23 VCRO laat, bij het verlenen van de vergunningsplichtige functiewijziging van een zgn. zonevreemd, bestaand, niet verkrot en hoofdzakelijk vergund gebouw of gebouwencomplex, toe af te wijken van de bestemmingsvoorschriften. Die functiewijziging dient krachtens dezelfde bepaling bovendien voor te komen "op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald".

Artikel 8, 2° van het besluit van 28 november 2003 bepaalt daarbij dat "het gebouw of gebouwencomplex" deel moet uitmaken van "een gebouwengroep", zijnde volgens artikel 1, 2° van dit besluit " minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen."

Het vereisen dat "het gebouw of gebouwencomplex" deel moet uitmaken van "een gebouwengroep" houdt het bepalen in van "nadere regelen en bijkomende voorwaarden" in de zin van artikel 4.4.23, 2° VCRO.

De vereiste dat de "drie gebouwen of gebouwencomplexen" samen "geen functioneel geheel" mogen vormen vloeit voort uit het voormelde artikel 4.1.1., 4° VCRO.

Dat de "drie gebouwen of gebouwencomplexen" samen "een ruimtelijk aaneengesloten geheel" vormen is inherent aan het feit dat "het gebouw of gebouwencomplex" waarvoor een zonevreemde functiewijziging wordt betracht deel moet uitmaken van "een gebouwengroep". Immers in de gebruikelijke betekenis van het woord verstaat men onder een "gebouwengroep" een verzameling van bij elkaar gelegen gebouwen.

Er dient dan ook te worden vastgesteld dat aan de betrokken bepaling van het besluit van 28 november 2003 om een gebouwengroep te definiëren als "drie gebouwen of gebouwencomplexen (…) die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen", een redelijke verantwoording ten grondslag ligt.

Het tweede onderdeel van het middel is evenmin gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vierentwintig september 2012, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	voorzitter van de Raad van State,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Silvan De Clercq	**Roger Stevens**