

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 267.791 van 24 september 2026
in de zaak A. 245.058/VII-42.921**

In zake : R.D.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Frederik Haentjens
kantoor houdend te 9160 Lokeren
Heilig Hartlaan 56
bij wie woonplaats wordt gekozen
eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Karen Van Belle
kantoor houdend te 9150 Beveren-Kruikeke-Zwijndrecht
Kerkstraat 199

tegen :

de PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 12 juni 2025, strekt tot de
nietigverklaring van arrest nr. RvVb-A-2425-0775 van de Raad voor
Vergunningsbetwistingen van 8 mei 2025 in de zaak 2425-RvVb-0038-A.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking van
2 september 2025.

Verzoeker heeft een toelichtende memorie ingediend.

Auditeur Lise Vandenhende heeft op 16 december 2025 een
verslag opgesteld, op grond van artikel 16 van het koninklijk besluit van

30 november 2006 ‘tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State’.

Verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van de procedure ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 3 september 2026.

Staatsraad Francis Van Nuffel heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Michael Tanghe, die *loco* advocaten Karen Van Belle en Frederik Haentjens verschijnt voor verzoeker, is gehoord.

Auditeur Lise Vandenhende 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. Verzoeker vraagt een omgevingsvergunning voor de functiewijziging van een exploitatiewoning bij een stopgezet landbouwbedrijf naar eengezinswoning. Het perceel is gelegen in agrarisch gebied.

3.2. Het college van burgemeester en schepenen van Berlare weigert de vergunning. Verzoeker tekent hiertegen bestuurlijk beroep aan. Bij besluit van 18 juli 2024 verklaart de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het beroep ongegrond en weigert zij de vergunning.

3.3. Het bestreden arrest verwerpt het beroep van verzoeker tot vernietiging van het deputatiebesluit van 18 juli 2024.

IV. Onderzoek van het middel tot nietigverklaring

Uiteenzetting van het middel

4. Verzoeker voert de schending aan van artikel 149 van de Grondwet, artikel 32, eerste lid, van het decreet van 4 april 2014 ‘betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges’ (hierna: DBRC), artikel 2, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 ‘tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen’ (hierna: besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000), en artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 ‘tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen’ (hierna: besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003).

5. Verzoeker komt op tegen de beslissing van het bestreden arrest tot verwerping van het annulatiemiddel waarin hij had aangevoerd dat, anders dan in de deputatiebeslissing wordt voorgehouden, artikel 2, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 een rechtsgrond kan vormen voor het verlenen van de aangevraagde vergunning. Hij viseert volgende motieven van het bestreden arrest:

“Uit [artikel 2, § 1 en § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000] volgt onder meer dat er voor het wijzigen van de hoofdfunctie van een bedrijfswoning bij een landbouwexploitatie een omgevingsvergunning nodig is als de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.

Dit houdt onder meer in dat het beëindigen op zich van een landbouwexploitatie geen omgevingsvergunning noodzaakt voor de voormalige bedrijfswoning (die op dat ogenblik niet langer de functie van bedrijfswoning zal vervullen), maar dat de functiewijziging naar een residentiële woning een omgevingsvergunning noodzaakt ‘na overdracht van enig zakelijk recht’.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing terecht dat artikel 2, § 2[, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000] ‘enkel de vergunningsplicht bepaalt, maar geen rechtsgrond voor het verlenen van een vergunning’. De andere rechtsopvatting van [verzoeker] faalt naar recht.”

6. In het eerste onderdeel van het middel werpt verzoeker op dat het bestreden arrest niet heeft geantwoord op de door hem opgeworpen verschillen tussen enerzijds artikel 2, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000, en anderzijds artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003. Het bestreden arrest zou aldus niet met redenen omkleed zijn, en artikel 149 van de Grondwet en artikel 32, eerste lid, DBRC schenden.

7. In het tweede onderdeel van het middel zet verzoeker uiteen dat het arrest alleszins niet naar recht is verantwoord. Uit artikel 2, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 volgt volgens verzoeker dat een omgevingsvergunning voor een functiewijziging aangevraagd moet worden vóór de overdracht van enig zakelijk recht, aangezien (vóór de inwerkingtreding van artikel 4.4.23, laatste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO)) een zonevreemde functiewijziging slechts vatbaar is voor vergunning voor zover een constructie hoofdzakelijk vergund is, ook wat de functie betreft. Artikel 2, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 laat vervolgens toe dat de bedrijfswoning “geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie”. Artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 bepaalt nergens dat een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden voorafgaand aan de overdracht van enig zakelijk recht, en bepaalt dat de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf niet mogen afgesplitst worden van de bedrijfswoning.

In zoverre artikel 2, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 enkel de vergunningsplicht zou omvatten, en artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 de rechtsgrond tot het verlenen van de vergunning zou omvatten, stelt verzoeker vast dat deze bepalingen niet (algeheel) bij elkaar aansluiten, en tegenstrijdig zijn.

Door desondanks te oordelen dat de verwerende partij terecht stelt dat artikel 2, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 enkel de vergunningsplicht bepaalt, maar geen rechtsgrond voor het verlenen van een vergunning, zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn beslissing niet naar recht verantwoorden, en artikel 2, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 en artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 schenden.

Beoordeling

Eerste onderdeel

8. De in artikel 149 van de Grondwet en artikel 32, eerste lid, DBRC ingeschreven rechterlijke motiveringsverplichting heeft het karakter van een vormvereiste met beperkte draagwijdte. Een uitspraak voldoet aan deze motiveringsplicht wanneer de rechter duidelijk en ondubbelzinnig de redenen uiteenzet - al waren ze verkeerd of onwettig - die hem ertoe brengen zijn beslissing te nemen. Bij de beoordeling of de rechterlijke motiveringsverplichting werd nageleefd, is bijgevolg niet de vraag aan de orde of in de beslissing een verkeerde beoordeling van de feitelijke gegevens is uitgedrukt. Het gaat er dan ook niet om of de motivering omstandig of juist is. Alleen een gemis aan motivering of daarmee gelijkgestelde gevallen, zoals tegenstrijdigheid in de motieven, maken een schending uit van artikel 149 van de Grondwet. Wanneer de motivering een verkeerde gevolgtrekking in rechte maakt, kan dit een schending van de wet uitmaken, maar is er nog geen sprake van een motiveringsgebrek.

De rechterlijke motiveringsverplichting houdt niet in dat de rechter moet antwoorden op elk argument dat tot staving of weerlegging van een middel is aangevoerd. Uit het geheel van de motieven moet blijken waarom het middel wordt aangenomen of verworpen. Argumenten van een partij kunnen op die wijze ook impliciet worden verworpen, met name wanneer die argumenten strijden met de motieven van het arrest. Het bestuursrechtscollege voldoet aan de

motiveringsplicht wanneer de motieven de partijen en de Raad van State toelaten te begrijpen waarom de ermee strijdige argumenten niet worden aangenomen.

9. Met de in het middel hernomen motieven heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen de redenen uiteengezet op grond waarvan hij de stelling van verzoeker verwierpt dat artikel 2, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 een rechtsgrond kan inhouden tot het verlenen van een vergunning. Hiermee heeft het arrest ook impliciet de argumenten van verzoeker verworpen waarin werd gewezen op de verschillen tussen artikel 2, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 en artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003. De motieven van het bestreden arrest zijn met deze argumenten in strijd en laten toe te begrijpen waarom zij worden verworpen.

10. Het eerste onderdeel van het middel is ongegrond.

Tweede onderdeel

11. Artikel 2, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 luidt:

“Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is steeds nodig als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie ‘land- en tuinbouw in de ruime zin’ of ‘industrie en bedrijvigheid’ valt, betreft en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.”

Deze bepaling stelt een vergunningsplicht in voor de erin beschreven functiewijziging. Zij strekt niet ertoe de voorwaarden te bepalen waaraan een aanvraag moet voldoen om te kunnen worden vergund.

Uit de gestelde voorwaarde dat “de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet

beëindigde exploitatie” volgt enkel dat de functiewijziging die niet aan die voorwaarde voldoet, op grond van deze bepaling niet vergunningsplichtig is. Met deze bepaling heeft de Vlaamse regering de exploitant die na de stopzetting van het bedrijf in de voormalige exploitatiewoning blijft wonen, vrijgesteld van de vergunningsplicht voor de functiewijziging van de woning die uit de loutere stopzetting van het bedrijf volgt. Het is pas na de overdracht van enig zakelijk recht dat het niet-bedrijfsgebonden gebruik van de woning vergunningsplichtig is.

Het standpunt van verzoeker dat een vergunning voor een functiewijziging aangevraagd moet worden vóór de overdracht van enig zakelijk recht, berust dan ook op een verkeerde rechtsopvatting. Vóór de overdracht van enig zakelijk recht bestaat er immers geen vergunningsplicht voor het loutere residentiële gebruik van een voormalige exploitantenwoning.

12. Artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 bevat voorwaarden waaraan voldaan moet worden opdat een aanvraag voor een zonevreemde functiewijziging van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf naar wonen kan worden vergund. Deze bepaling kan als zodanig geen afbreuk doen aan de draagwijdte van artikel 2, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000, dat louter betrekking heeft op de vraag wanneer dergelijke functiewijziging vergunningsplichtig is. Hetzelfde geldt voor artikel 4.4.23 VCRO, dat de voorwaarden bepaalt opdat een vergunningverlenend bestuur mag afwijken van bestemmingsvoorschriften bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een “vergunningsplichtige functiewijziging”.

De kritiek dat artikel 2, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 en artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 niet (algeheel) bij elkaar aansluiten, en tegenstrijdig zijn, wordt niet gericht tegen het bestreden arrest, en kan dan ook niet tot cassatie leiden.

13. Het tweede onderdeel van het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het cassatieberoep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het cassatieberoep, begroot op een rolrecht van 200 euro en een bijdrage van 26 euro.

Dit arrest is uitgesproken op vierentwintig september tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Carlo Adams,	kamervoorzitter,
Francis Van Nuffel,	staatsraad,
Frédéric Vanneste,	staatsraad,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Carlo Adams