

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 maart 2025 met nummer RvVb-A-2425-0582

in de zaak met rolnummer 2324-RvVb-0663-A

Verzoekende partij **de leidend ambtenaar van het departement OMGEVING**

vertegenwoordigd door Mr. Veerle TOLLENAERE met
woonplaatskeuze te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128

Verwerende partij **de provincie WEST-VLAANDEREN, vertegenwoordigd door
de deputatie van de provincieraad**

met woonplaatskeuze te 8200 Brugge, Koning Leopold III-laan
41

Tussenkommende partij **Jan MARTENS**

vertegenwoordigd door Mr. Katia BOUVE met woonplaatskeuze
te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

I. Voorwerp van het beroep

De verzoekende partij vordert door neerlegging van een verzoekschrift in het digitaal loket op 12 april 2024 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2024, waarmee aan de tussenkommende partij een omgevingsvergunning wordt verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing, het herbouwen van een landbouwbedrijfswoning en de bijgebouwen en het wijzigen van de functie landbouw naar residentieel (omgevingsnummer: OMV_2023012937).

De verwerende partij heeft het bestuurlijk beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Ichtegem van 10 juli 2023 niet ingewilligd.

Het project ligt in 8480 Ichtegem aan de Schipleedstraat 9 en heeft als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 400M, 401E, 401K, 406A en 406C.

II. Rechtspleging

De verwerende partij bezorgt het administratief dossier en dient geen antwoordnota in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 januari 2025.

De verzoekende en tussenkomende partij verschijnen op de zitting.

Advocaat Adeline DE CLERCQ *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Advocaat Nick DE WINT *loco* advocaat Katia BOUVE voert het woord voor de tussenkomende partij.

III. Feiten

Op 30 januari 2023 vraagt de tussenkomende partij een omgevingsvergunning aan voor het slopen van de bestaande bebouwing, het herbouwen en het wijzigen van de functie landbouw naar residentieel van een landbouwbedrijfswoning en de bijgebouwen gelegen in Ichtegem aan de Schipleedstraat 9.

De aanvraag beoogt het slopen en herbouwen van een aantal gebouwen/constructies, namelijk de bestaande landbouwbedrijfswoning en vier landbouwgebouwen. De bestaande landbouwbedrijfswoning rechts vooraan op het perceel wordt gesloopt en herbouwd op een gewijzigde plaats. Landbouwgebouw 1, deels koeienstal en deels berging, wordt gesloopt en herbouwd op dezelfde locatie en zal dienst doen als dubbele garage en hobby- en bergruimte.

Landbouwgebouw 2, een bergplaats, wordt gesloopt en niet herbouwd. Landbouwgebouw 3, een open stockageloods voor landbouwmateriaal/stro en hooi, wordt gesloopt en herbouwd op dezelfde locatie om dienst te doen als berging en opslag van hout, tuingereedschap en rollend materieel. Landbouwgebouw 4, garage en bergruimte, wordt gesloopt en herbouwd op dezelfde locatie als sauna. Verder worden paden en toegangen in beton aangelegd. Ter hoogte van de woning wordt ook een terras uitgevoerd in beton. Ten slotte omvat het voorwerp van de aanvraag ook het wijzigen van de bestaande landbouwfunctie naar residentieel wonen.

De percelen liggen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (gewestplan 'Diksmuide-Torhout').

Bij de indiening van de aanvraag vroeg de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg om het aanvraagdossier te verduidelijken/aan te passen. Een gewijzigde projectinhoud (PIV2) werd ingediend op 27 maart 2023 en aanvaard op 29 maart 2023, waarna het dossier ontvankelijk en volledig werd verklaard op 18 april 2023.

Tijdens het openbaar onderzoek dat loopt van 26 april 2023 tot en met 25 mei 2023 worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van Ichtegem verleent op 10 juli 2023 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij. Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 2 augustus 2023 bestuurlijk beroep aan bij de verwerende partij.

Hulpverleningszone 1 (West-Vlaanderen) adviseert op 6 september 2023 gunstig.

De Provinciale Dienst Waterlopen adviseert op 12 september 2023 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij adviseert op 3 oktober 2023 ongunstig.

Ongunstig advies agentschap Landbouw

Op 10 november 2023 wordt een gewijzigde projectinhoud (PIV3) ingediend. De wijzigingen hebben in hoofdzaak betrekking op het verminderen van het volume van woningbijgebouw 3, het verminderen van de verharding en het verschuiven van de woning zuidwaarts over 2 m. De gewijzigde projectinhoud gaat gepaard met een nota tot weerlegging van het bestuurlijk beroep.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 november 2023, ter kennis gebracht van de partijen op 17 november 2023, om het beroep in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren.

Op 27 november 2023 dient de tussenkomende partij een nota in met replek op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar.

De hoorzitting vindt plaats op 28 november 2023.

Op 22 december 2023 aanvaardt de verwerende partij de gewijzigde projectinhoud PIV3 en willicht ze een verzoek tot verlenging van de beslissingstermijn in. De nieuwe uiterste beslissingstermijn is 22 februari 2024.

Op 28 december 2023 wordt nog een gewijzigde projectinhoud (PIV4) ingediend om maximaal tegemoet te komen aan de opmerkingen van de beroepsindiener en van de provinciale omgevingsambtenaar. Projectinhoud PIV4 wordt aanvaard op 15 februari 2024.

Op 22 februari 2024 verklaart de verwerende partij het beroep ongegrond en verleent ze een omgevingsvergunning.

Dat is de bestreden beslissing.

IV. Onderzoek van het enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van:

- de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a), 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO);
- het gewestplan Diksmuide-Torhout, goedgekeurd op 5 februari 1979;
- de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit);
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet);
- het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In het eerste onderdeel van het middel stelt de verzoekende partij dat de bestaande constructie “landbouwbedrijfsgebouw 3” niet als een gebouw kan worden beschouwd. Het gaat om een open constructie die in de bestreden beslissing zelf als een “open stockageloods” wordt omschreven. Artikel 4.4.23 VCRO is enkel van toepassing in geval van een gebouw of gebouwencomplex.

In het tweede onderdeel van het middel wijst de verzoekende partij erop dat de projectsite geen leegstaande landbouwsite betreft, maar een site die reeds een residentieel gebruik kent. De foto's in het dossier tonen aan dat in “landbouwbedrijfsgebouw 3” allerhande goederen staan waaruit een residentieel gebruik van de site blijkt. Bijgevolg is er geen sprake van een hoofdzakelijk vergund gebouw of gebouwencomplex. Bijgevolg kan de constructie niet omgevormd worden tot een woningbijgebouw met toepassing van een zonevreemde functiewijziging.

2.

De tussenkomende partij repliceert dat een “constructie” in de zin van artikel 4.1.1, 3° VCRO zowel een “gebouw” als een “bouwwerk” omvat, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd, of op de grond steunend omwille van de stabiliteit. Artikel 4.4.23 VCRO verwijst letterlijk naar een “gebouw”, maar volgens de voorbereidende werken bij de VCRO wordt daarmee een “constructie” bedoeld in de zin van voormeld artikel 4.1.1, 3°. Er kan niet ingezien worden waarom er een verschil zou worden gemaakt tussen de artikelen die de zonevreemde basisrechten *an sich* bepalen en het artikel inzake de zonevreemde functiewijzigingen. Zo werd ook al geoordeeld in een ander dossier met betrekking tot een gelijkaardige constructie, waartegen de verzoekende partij geen vernietigingsberoep heeft ingesteld bij de Raad. Het “landbouwbedrijfsgebouw 3” kan niet worden beschouwd als “een louter open veldschuur”. Het doorzichtig karakter is niet relevant. Het gaat om een solide constructie die wordt herbouwd op een zo groot mogelijke afstand van de linker perceelsgrens en waarbij het volume wordt verminderd. Het gaat om een meer eigentijdse uitvoering van de voormalige landbouwloods, waarbij het doorzichtig karakter blijft behouden doordat het gelijkvloers grotendeels is uitgevoerd in glas.

Wat het hoofdzakelijk vergund karakter betreft, bewijst de aanwezigheid van wat materiaal niet dat er al sprake zou zijn van residentiële bewoning. Het gaat om oude materialen die er nog staan sinds de aankoop van de site. Ondertussen is het materiaal verwijderd. De rechtsvoorganger van de tussenkomende partij, de vroegere landbouwer, was al op het einde van de jaren '70 grotendeels als arbeider werkzaam in een metaalfabriek en heeft sinds 1985 zijn landbouwactiviteit definitief stopgezet, waarna hij ter plaatse louter residentieel is blijven

wonen tot aan de verkoop. De functiewijziging heeft zich dus *de facto* al voorgedaan vóór 9 september 1984. Dat wordt niet betwist. Volledigheidshalve kan sinds het op 17 mei 2024 goedgekeurde Verzameldecreet voortaan ook een regularisatievergunning afgeleverd worden voor zonevreemde functiewijzigingen.

3.

De verzoekende partij benadrukt dat een verwijzing naar de voorbereidende werken niets kunnen wijzigen aan de bewoordingen van artikel 4.4.23 VCRO. Uit de memorie van toelichting bij de VCRO blijkt bovendien dat bij het artikel over de zonevreemde functiewijzigingen geen melding wordt gemaakt van constructies. Ook de verwijzing naar een volgens de tussenkomende partij gelijkaardige constructie waartegen geen beroep werd ingesteld, verandert niets aan de letterlijke lezing van artikel 4.4.23 VCRO.

Wat betreft het hoofdzakelijk vergund karakter van de betrokken constructie vraagt de tussenkomende partij aan de Raad om een feitelijke beoordeling te maken. In de bestreden beslissing wordt in antwoord op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar louter gesteld dat het residentieel gebruik van de site werd betwist en dat de constructies wel hoofdzakelijk vergund waren.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betoogt in essentie dat de bestreden beslissing genomen werd in strijd met artikel 4.4.23 VCRO, enerzijds omdat “landbouwbedrijfsgebouw 3” geen ‘gebouw’ betreft (eerste middelonderdeel) en anderzijds om er geen sprake is van een hoofdzakelijk vergunde site (tweede middelonderdeel).

2.

2.1

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO verplicht de vergunningverlenende overheid om een aangevraagde vergunning te weigeren als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, onder voorbehoud van een geldige afwijking.

Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt de cumulatieve voorwaarden waaronder de vergunningverlenende overheid mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften voor de afgifte van een omgevingsvergunning die een aan de vergunningsplicht onderworpen functiewijziging van “een gebouw of een gebouwencomplex” betreft:

“Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle 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;

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

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

Bij de beoordeling van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen.”

2.2

Op grond van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, in samenhang met het materieel motiveringsbeginsel, rust er op verwerende partij een materiële en formele motiveringsplicht. De materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op in rechte en in feite werkelijk bestaande, voldoende concrete en voor het dossier relevante feiten. De formele motiveringsplicht voegt daaraan toe dat die motieven in de beslissing zelf moeten worden opgenomen. Een puntsgewijze repliek op elk standpunt dat in bezwaren of adviezen wordt ingenomen is niet vereist.

De zorgvuldigheidsplicht, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, gebiedt de verwerende partij bij de voorbereiding van de bestreden beslissing ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier zorgvuldig en deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen.

Wanneer er tijdens de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen worden geformuleerd over een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger moet motiveren.

3.

In het eerste middelonderdeel betreft de discussie onder de partijen de vraag of het zogenaamde “landbouwgebouw 3” al dan niet als een gebouw in de zin van artikel 4.4.23 VCRO kan worden beschouwd.

De relevante overwegingen van de bestreden beslissing ter zake luiden als volgt:

“...

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in **landschappelijk waardevol agrarisch gebied**.

De aanvraag voorziet volgens het college de **zonevreemde functiewijziging van ‘landbouw’ naar ‘wonen’** conform art. 4.4.23. VCRO *juncto* art. 11 BZF (BVR d.d. 28/11/2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, hierna: ‘BZF’).

De generieke voorwaarden in **art. 4.4.23. VCRO** vereisen dat het gebouw of het gebouwencomplex op het ogenblik van de aanvraag bestaat, niet verkrot en hoofdzakelijk vergund is, alsook niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied. De concrete toetsing aan bovenstaande voorwaarden luidt als volgt:

-De site bestaande uit een landbouwbedrijfswoning en diverse landbouwgebruiksgebouwen dient beschouwd te worden als een ‘**gebouwencomplex**’, zoals gedefinieerd in art. 4.1.1., 4° VCRO: “*een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen*”;
...”

De verwerende partij gaat ervan uit dat elke constructie die deel uitmaakt van de projectsite – en dus ook het ter discussie staande “landbouwgebouw 3” – als een “gebouw” moet beschouwd worden.

Artikel 4.4.23 VCRO kan maar worden toegepast als de aanvraag 'een gebouw' of 'een gebouwencomplex' betreft. Artikel 4.1.1, 3° VCRO neemt een 'gebouw' op in de ruimere begripsomschrijving van 'constructie'. Het begrip 'gebouw' wordt decretaal niet gedefinieerd zodat het in zijn spraakgebruikelijke betekenis begrepen moet worden. Van Dale, Groot woordenboek van de Nederlandse taal definieert het begrip 'gebouw' als "hetgeen gebouwd is, bouwwerk van tamelijke of aanzienlijke grootte en in het algemeen vervaardigd van duurzaam materiaal, dienende tot woning, samenkomst of andere maatschappelijke verrichtingen, tot berging (een pakhuis, arsenaal), als monument of anderszins".

Landbouwgebouw 3 wordt in de beschrijvende nota bij de aanvraag beschreven als "een open loods voor het stockeren van landbouwmateriaal en stro-/hooiopslag". Uit de in het aanvraagdossier gevoegde foto's blijkt dat het gaat om een open bouwwerk bestaande uit een dak op acht palen zonder muren/wanden. De aan één zijde van de constructie aangebrachte, in omvang beperkte panelen kunnen geen wand of muur worden genoemd. Een dergelijke constructie is geen gebouw in de spraakgebruikelijke betekenis van dat woord.

Aangezien één van de in de aanvraag begrepen constructies in de bestaande toestand op het ogenblik van de aanvraag geen gebouw was, kon de verwerende partij er ook niet zonder meer van uitgaan dat de projectsite in zijn geheel nog kan beschouwd worden als een gebouwencomplex in de zin van artikelen 4.1.1, 4° en 4.4.23 VCRO.

De stelling van de tussenkomende partij dat er met de begrippen "gebouw" en "gebouwencomplex" uit artikel 4.4.23 VCRO volgens de parlementaire voorbereiding eigenlijk gerefereerd wordt aan het ruimere begrip "constructies" in de zin van artikel 4.1.1, 3° VCRO wordt niet bijgetreden. De tussenkomende partij specificeert niet welke "Voorbereidende Werken" zij precies bedoelt en vermeldt geen bron bij het citaat in haar schriftelijke uiteenzetting, zodat de Raad een en ander niet kan verifiëren. De verzoekende partij toont integendeel aan dat er in de toelichting bij artikel 133/14 DRO (thans artikel 4.4.23 VCRO) geen melding wordt gemaakt van "constructies" en ze wijst er bovendien terecht op dat een gebeurlijke vermelding van de term "constructies" ergens in de parlementaire voorbereiding hoe dan ook geen afbreuk doet aan de letterlijke tekst van artikel 4.4.23 VCRO, die strikt moet worden gelezen en geïnterpreteerd gelet op het uitzonderingskarakter van de regeling inzake zonevreemde functiewijzigingen.

In zoverre de tussenkomende partij opwerpt dat er niet kan ingezien worden waarom er een verschil zou moeten worden gemaakt tussen de zonevreemde basisregels op zich, waar er sprake is van "constructies", en het artikel inzake de zonevreemde functiewijzigingen, dient

erop gewezen te worden dat de decreetgever de term “gebouw” heeft gebruikt bij de regeling in verband met zonevreemde functiewijzigingen in plaats van “constructie” omdat de definitie van “constructie” ook bijvoorbeeld “een verharding” omvat. Het is onmogelijk om één van de in het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen opgesomde functiewijzigingen toe te passen op een verharding. Er kan dus niet verwezen worden naar de definitie van “constructie” om te beoordelen of een welbepaald bouwwerk een gebouw is. Bovendien vormt artikel 4.4.23 VCRO een afdeling op zichzelf en valt het niet onder afdeling 2 ‘Basisrechten voor zonevreemde constructies’ van hoofdstuk IV van de VCRO, zodat ook niet zomaar kan aangenomen worden dat de gehanteerde begrippen inwisselbaar zijn.

Ten slotte is het irrelevant wat de verwerende partij al dan niet beslist heeft met betrekking tot een andere omgevingsvergunningsaanvraag voor een andere constructie, gelijkaardig of niet, op een andere locatie. Die besluitvorming maakt niet het voorwerp uit van de voorliggende procedure.

Het eerste middelonderdeel is gegrond.

4.

In het tweede middelonderdeel spitst de discussie zich toe op het al dan niet hoofdzakelijk vergund karakter van de landbouwsite. De bestreden beslissing bevat daarover de volgende motieven:

“ ...

-Het gebouwencomplex moet ‘*hoofdzakelijk vergund*’ zijn in de zin van art. 4.1.1., 7° VCRO. Het hoofdzakelijk vergund karakter heeft zowel betrekking op de constructies an sich als de functie. In de eerste plaats moet op basis van het fotomateriaal (foto’s 1 tem 3) dat bij de aanvraag werd gevoegd worden vastgesteld dat de site reeds residentieel wordt bewoond. Uit foto’s 23, 24 en 26 blijkt dan weer dat landbouwbedrijfsgebouw 3 reeds gebruikt wordt voor het stallen van allerhande goederen waaronder een caravan en een houten huis. Het betreft dan ook geen leegstaande landbouwsite maar een site die nu reeds een residentieel gebruik kent. Het huidige wetgevend kader biedt vooralsnog niet de mogelijkheid om zonevreemde functiewijzigingen te regulariseren.

Daarnaast moeten de constructies an sich ook vergund zijn. De raadsman van de aanvrager wijst op het feit dat de bestaande bebouwing onder het vermoeden van vergunning valt gelet op de periode waarin deze gebouwen werden opgericht. Er moet echter worden gewezen op volgende zin uit de beschrijvende nota bij de aanvraag: “*Het eerste gebouw, links achter de*

bestaande landbouwbedrijfswoning, betreft het landbouwbedrijfsgebouw 1. De oorspronkelijke landbouwbedrijfswoning kreeg destijds bij de herbouw van de landbouwbedrijfswoning de bestemming : berging.”. Bijgevolg is er, volgens de provinciaal omgevingsambtenaar, sprake van een herbouw en omvorming van de landbouwbedrijfswoning zonder de daartoe vereiste vergunning.

De aanvrager betwist dit en voegt foto toe uit 1971. Er werd ook een vergunning van 1969 toegevoegd waarbij de nieuwe bedrijfswoning en de omvorming van de vroegere bedrijfswoning naar berging werd vergund. De constructies zijn dus hoofdzakelijk vergund.

Er worden foto's toegevoegd om aan te tonen dat er inderdaad bepaalde werkmaterialen in de woning staan maar dat het zeker nog niet bewoond wordt.

...”

De verwerende partij wijkt daarmee af van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, die tot de conclusie was gekomen dat, aangezien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies in de bestaande toestand niet vergund zijn, “noch wat de constructie noch wat de functie betreft”, er sprake was van een legaliteitsbelemmering.

De toepassing van artikel 4.4.23 VCRO veronderstelt onder meer een hoofdzakelijk vergund gebouw of gebouwencomplex. De vereiste van het hoofdzakelijk vergund karakter houdt overeenkomstig artikel 4.1.1, 7° VCRO in dat het gebouw ook naar functie hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de aanvraag.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de site in zijn totaliteit in de bestaande toestand al een residentieel gebruik kent en dat landbouwbedrijfsgebouw 3 reeds gebruikt wordt voor het stallen van allerhande goederen waaronder een caravan en een houten huis. Ze voegt daaraan toe dat ‘het huidig wetgevend kader vooralsnog niet de mogelijkheid biedt om zonevreemde functiewijzigingen te regulariseren’, en bevestigt zo dat er al een functiewijziging van de site in de feiten heeft plaatsgevonden zonder voorafgaande vergunning. Die overweging van de verwerende partij vormt ook meteen het antwoord op de verwijzing door de tussenkomen partij naar artikel 84, 3° van het Verzameldecreet van 17 mei 2024 (het decreet van 17 mei 2024 houdende diverse bepalingen over omgeving, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening), op grond waarvan een regularisatievergunning kan afgeleverd worden voor zonevreemde functiewijzigingen. Die bepaling is pas in werking getreden op 20 juli 2024 en was dus nog niet van toepassing op de bestreden beslissing, die dateert van 22 februari 2024.

De verzoekende partij wordt bijgetreden dat het loutere gegeven dat de constructies op de site vergund zijn (wat hun oprichting betreft) niet wegneemt dat er in de bestaande toestand sprake is van een residentiële (onvergunde) functie. Door die onvergunde functie verder buiten beschouwing te laten, wordt er in de bestreden beslissing geen afdoende antwoord geboden op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar.

Ook de tussenkomende partij bevestigt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de site in de bestaande toestand een “louter residentieel” karakter heeft. Aangezien de verwerende en de tussenkomende partij zelf bevestigen dat er sprake is van een residentiële site, is het verder niet relevant welke materialen er precies gestockeerd worden of wiens eigendom ze waren. Het komt overigens ook niet toe aan de Raad om daarover een feitelijke beoordeling te maken.

De tussenkomende partij voert verder aan dat de functiewijziging zich in de feiten reeds heeft voltrokken vóór 9 september 1984, datum van inwerkingtreding van de vergunningsplicht voor functiewijzigingen, maar het blijkt niet uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij dat nader heeft onderzocht. In het kader van zijn wettigheidscontrole kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die staan opgenomen in de bestreden beslissing zelf, en niet met aanvullingen die naderhand door de procespartijen worden aangereikt.

De motieven van de bestreden beslissing getuigen niet van een zorgvuldig onderzoek naar de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO en zijn in strijd met de verscherpte motiveringsplicht die geldt in geval van andersluidende advisering.

Het tweede middelonderdeel is gegrond.

5.

Het middel is gegrond.

V. Beslissing

1. De bestreden beslissing wordt vernietigd.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het bestuurlijk beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het vernietigingsberoep bestaande uit een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken op 6 maart 2025 door de zesde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Julie SUYS

Karin DE ROO