

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN
Zitting van 25 november 2021

DOSSIERGEGEVENS

Referentie omgevingsloket: 2021038370

Referentie provincie: OMBER-2021-0784

Er werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor de functiewijziging van een bestaande landbouwloods naar een polyvalente ruimte, op een terrein gelegen te Antwerpsesteenweg 98, 2520 Ranst, met kadastrale omschrijving afdeling 0, sectie C, nrs. 80 K 000, 80 H 000 door:

- **Willy Hillen**, Antwerpsesteenweg 98, 2520 Ranst
vertegenwoordigd in de beroepsprocedure door Steven Bivacco (advocaat),
Diamantstraat 8/239, 2200 Herentals.

Het college van burgemeester en schepenen van **Ranst** heeft op 1 juli 2021 een voorwaardelijke vergunning afgeleverd.

Tegen dat besluit werd een beroep ingediend bij de deputatie van de provincie Antwerpen:

- Op 6 augustus 2021 door het betrokken publiek:
 - **Ilke Grobben**, Antwerpsesteenweg 92, 2520 Ranst
Vertegenwoordigd door Jeroen De Coninck en Tinneke Huyghe (advocaat),
Amerikalei 211, 2000 Antwerpen.
- Op 4 augustus 2021 door het betrokken publiek:
 - **Magda Van Cleemput**, Antwerpsesteenweg 100, 2520 Ranst
Vertegenwoordigd door Jeroen De Coninck en Tinneke Huyghe (advocaat),
Amerikalei 211, 2000 Antwerpen.

Het laatste beroep werd ontvankelijk en volledig verklaard op 25 augustus 2021.

Het beroep moet worden behandeld volgens de gewone procedure zonder POVC.

OMSCHRIJVING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

VERGUNNINGSAANVRAAG ZOALS INITIEEL INGEDIEND OP 2 MAART 2021

De vergunningsaanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Omschrijving van de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een functiewijziging.

De aanvraag gaat over de functiewijziging van een bestaande landbouwloods naar een polyvalente ruimte waar kleinschalige evenementen, workshops, optredens, maaltijden, etc. worden georganiseerd.

De aanvrager stelt dat de vzw tot doel heeft het culturele en sociale verenigingsleven in en rond Ranst/Broechem te bevorderen. Volgende activiteiten worden vooropgesteld: Solo-concerten, concerten, zangkoor, thuis voor cultuur, exposities, rituelen en ceremonies, tafelvrienden, buurtcomité, "open-buurt" thema avonden, voordrachten en informatieavonden, concerten voor een (mogelijk) groter publiek (max. 12 voorstellingen met versterkte muziek per jaar).

De loods werd enkel intern verbouwd. Het gaat dus om een zuivere functiewijziging.

Verder bevat de aanvraag de regularisatie van een werfwagen, die zal gebruikt worden als stal/schuilhok voor de dieren.

Aangevraagde duur en fasering

De vergunningsaanvraag werd gedaan geheel voor onbepaalde duur.
Er werd geen fasering aangevraagd.

OMSCHRIJVING VAN DE WIJZIGING/VERDUIDELIJKING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG DOOR DE AANVRAGER TIJDENS DE PROCEDURE IN EERSTE AANLEG

De aanvrager verduidelijkte tijdens de procedure in eerste aanleg zijn vergunningsaanvraag op 22 juni 2021 als volgt:

Schrijven landmeter m.b.t. de zonegrens gewestplan.

OMSCHRIJVING VAN DE WIJZIGING/VERDUIDELIJKING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG DOOR DE AANVRAGER IN BEROEP

De aanvrager verduidelijkte tijdens de beroepsprocedure op 13 september 2021 zijn vergunningsaanvraag als volgt:

Toevoeging overeenkomst Aveve i.v.m. gebruik parking.

GEKENDE HISTORIEK

RELEVANTE VERGUNNINGEN/AANVRAGEN

- De stedenbouwkundige aanvraag 1962/30024 voor het bouwen van een woning en een winkel werd op 25 juni 1963 geweigerd door de deputatie van de provincie Antwerpen.
- De stedenbouwkundige aanvraag 2004/00002 voor het verbouwen van een woning werd op 28 april 2004 vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- De omgevingsvergunningsaanvraag 2019/00392 voor LO Pétillante werd ingetrokken door de aanvrager.

RELEVANTE HANDHAVINGSHISTORIEK

- PV opgesteld op 9 september 2019, omwille van start van de werken alvorens vergunning werd verleend. Het PV werd niet toegevoegd op het omgevingsloket.

BESTREDEN BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft de omgevingsvergunning voorwaardelijk verleend.

Volgende voorwaarden (en lasten) werden opgelegd:

- Er kunnen maximaal 12 evenementen met versterkte muziek per jaar worden georganiseerd, die telkens op voorhand moeten gemeld worden aan het college van burgemeester en schepenen.
- Het schuilhok moet voldoen aan de vereisten voor de vrijstelling.
- Er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden door de overeenkomst met Aveve aan Antwerpsesteenweg 91 in 2520 Broechem (afstand 150 meter) voor het gebruik van deze parking. Deze overeenkomst moet overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.

De motivering luidt (samengevat) als volgt:

- Bestemmingswijziging van loods kan vallen onder art. 4.4.4. VCRO i.f.v. sociaal-culturele of recreatieve activiteiten. Advies van DLV wordt niet gevolgd.
- Omdat het aantal evenementen per jaar strikt wordt beperkt, zal de overlast naar de omgeving toe beperkt zijn.
- Het perceel is gelegen langs een drukke gewestweg, waardoor het aantal bijkomende verkeersbewegingen verwaarloosbaar is. Wel kan een parkeerprobleem ontstaan in de onmiddellijke omgeving. De organisator moet het (toekomstige) cliënteel uitdrukkelijk melden (bv. via de website en sociale media) dat het aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein beperkt is en dat een alternatieve locatie om te parkeren moet gezocht worden indien men niet met de fiets kan komen. Overeenkomst Aveve moet gedocumenteerd worden.
- Schuilhok is enkel toegestaan (en vrijgesteld van vergunning) als aan alle vereisten uit het vrijstellingenbesluit is voldaan.

ARGUMENTATIE MET BETREKKING TOT HET BEROEP

BEROEPER

Het **beroepschrift** van Magda Van Cleemput luidt (samengevat) als volgt:

- Foto's schuilhok tonen duidelijk aan dat het een woonwagen betreft.
- Door een bestemmingswijziging zou aan het landelijk rustig karakter een einde komen.
- Geluidsoverlast. Loods niet voorzien van isolatie, muziek en lawaaihinder. Ook door wegrijdende voertuigen.
- Artikel 3.1.1.7. van het Gemeentelijk politiereglement Ranst van 16/12/2019 schrijft voor dat gedurende de uitoefening van religieuze of levensbeschouwelijke diensten op minder dan 100 meter van het gebouw waarin deze dienst plaats vindt, geen muziek of lawaai mag gemaakt worden die geluidshinder kan veroorzaken.
- Verkeershinder is aanzienlijk. Overlast geparkeerde voertuigen. Parking Aveve bevat slechts 26 parkeerplaatsen. In het verleden werd deze parking ook reeds benut, wat

niet kon verhinderen dat de onmiddellijke omgeving volzet was met geparkeerde voertuigen.

- Luchtvervuiling: luchtverversingsbuis mondt uit aan onze zijde van de perceelsgrens en werd op geringe hoogte aangebracht, waardoor we eveneens hinder ondervinden ten gevolge van luchtvervuiling.
- Brandgevaar en inbreuk op de milieuwetgeving. Dak: asbesthoudende golfplaten. Volgens artikel 5.6.5.2. gemeentelijk politiereglement Ranst 16/12/2019 kan de uitbatingsvergunning enkel worden toegekend na een voorafgaand administratief onderzoek betreffende verschillende onderdelen, waaronder ook een onderzoek naar de milieuwetgeving, een onderzoek waarvan geen melding werd gemaakt in de voorwaardelijke vergunning van de gemeente Ranst.
- Mogelijk toekomstige daling marktprijs woning.

Het **beroepschrift** van Ilke Grobben luidt (samengevat) als volgt:

- Beschrijving bestaande en feitelijke omgeving en omschrijving van de aanvraag.
- Onvolledigheid van de aanvraag omwille van het ontbreken van het proces-verbaal – schending van artikel 81, §2 OVD. De inhoud van het proces-verbaal is van doorslaggevend belang voor de vergunningverlenende overheid om de aanvraag met kennis van zaken te beoordelen. Uit het document kan bijvoorbeeld worden afgeleid of er klachten zijn van de omwonenden, wat een essentieel gegeven is om de hinderaspecten van de aanvraag correct te kunnen inschatten.
- Geen juridische basis voor functiewijziging: geen hoofdzakelijk vergunde constructie en geen toelaatbare zonevremde functiewijziging – geen toepassing mogelijk van artikel 4.4.4 VCRO:
 - Om van een hoofdzakelijk vergunde constructie te kunnen spreken, moeten dus zowel de constructie als de functie vergund (geacht) zijn. In casu is de huidige functie van het magazijn niet vergund. Dit wordt onomstotelijk aangetoond doordat er een proces-verbaal is opgesteld en doordat er een regularisatievergunning wordt aangevraagd. Hierdoor is er niet langer sprake van een hoofdzakelijk vergund gebouw en kan geen zonevremde functiewijziging worden toegestaan.
 - De aanvraag voorziet een functie die niet is opgenomen in de lijst van artikel 9, 2° van het Besluit Toelaatbare Zonevremde Functiewijzigingen. Deze stelling wordt bijgetreden in het advies van het Departement Landbouw & Visserij en blijkt impliciet uit de bestreden beslissing.
 - Geen toepassing mogelijk van art. 4.4.4. VCRO: In casu verdwijnt de agrarische hoofdfunctie volledig. Het volledige gebouw in het agrarisch gebied wordt immers uitsluitend gebruikt voor de socio-culturele activiteiten. Er is dan ook geen sprake van een ondergeschikte functie met een beperkte impact op de algemene bestemming. Bovendien gaat het om een permanente functiewijziging, onbepaalde duur. Aangezien er geen juridische basis voorhanden is voor de functiewijziging, kan enkel worden vastgesteld dat de aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften en conform artikel 4.3.1, §1 VCRO moet worden geweigerd.
- Aanvraag veroorzaakt bovenmatige geluidshinder en parkeeroverlast – onwettige voorwaarde met betrekking tot parkeren. De stelling van de aanvrager dat het om een kleinschalige activiteit gaat moet dan ook met een flinke korrel zout worden genomen. Dit geldt eveneens voor de stelling dat de relatie met de burens optimaal is. De bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek en dit beroep bewijzen het tegendeel. In tegenstelling tot wat wordt voorgehouden in het aanvraagdossier, ondervinden de burens regelmatig geluidshinder. De bestreden beslissing tracht hieraan tegemoet te komen door de evenementen met versterkte muziek te beperken tot 12 per jaar, maar dit is onvoldoende. Magazijn akoestisch ongeschikt voor de activiteiten die binnen plaats vinden. Gebruik van buitenruimte: lawaaioverlast tot gevolg. Op terrein geen enkele parkeerplaats: bezoekers noodgedwongen op openbaar terrein. Voorwaarde gebruik parking Aveve onwettig en volstaat niet om parkeerdruk op te vangen. Een

voorwaarde om een overeenkomst met een andere partij, waarvan het bestaan en de inhoud onzeker is, bij te brengen is in elk geval in strijd met artikel 74 OVD. Een dergelijke voorwaarde is immers niet voldoende precies en kan niet worden gerealiseerd door enig toedoen van de aanvrager. Bijkomend is het aantal parkeerplaatsen van Aveve onvoldoende voor het aantal bezoekers aan de activiteiten. Op het parkeerterrein kunnen ongeveer 26 wagens parkeren, terwijl dit het minimale aantal aanwezigen is op de activiteiten van Lo Pétillante vzw. Parkeren is dan nog enkel mogelijk na de openingsuren. Overdag blijft het parkeerprobleem met andere woorden bestaan. De aanvraag veroorzaakt bovenmatige hinder voor de omgeving en is daardoor strijdig met de goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet dan ook geweigerd worden conform artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Na de opmaak van het verslag van de POA diende aanvrager een bijkomende nota in.

Deze luidt (samengevat) als volgt:

- Uiteenzetting feiten;
- Niet-ontvankelijk en ongegrondheid van bezwaarschrift/beroepschrift;
- Met de argumentatie van de familie VAN CERDA CARRASCO – VAN CLEEMPUT kan, bij gebreke aan enig bewijs inzake, dan ook geen rekening worden gehouden.
- Ten gevolge van deze 12 evenementen met versterkte muziek kan in ieder geval gesteld worden dat de vermeende geluidsoverlast, ten gevolge van de versterkte muziek, in hoofde van de naburen, verwaarloosbaar zal zijn.
- Initiatief kan genomen worden om tot aanpassing isolatiewaarden over te gaan.
- Inzake het vermeende parkeerprobleem kan vervolgens enkel en alleen herhaald worden dat door cliënte met de winkerverantwoordelijke van Aveve werd overeengekomen dat de bezoekers van cliënte aldaar hun wagen zouden mogen stallen na de openingsuren van de winkel.
- Door cliënte wordt met andere woorden wel degelijk afdoende parkeergelegenheid aangeboden, zowel overdag (Bistweg), als 's avonds (parking Aveve), teneinde (parkeer)hinder in de nabije omgeving van de woningen van de beroepsindieners te vermijden.
- Wanneer er dan van wordt uitgegaan dat een deel van deze bezoekers met de fiets, dan wel te voet of het openbaar vervoer (er stopt een bus vlak voor de deur, met busnummers 153, 243, 420, 421, 422) komt, én de overige bezoekers veelal met minstens twee personen zullen samen rijden, impliceert dit dat de parkingmogelijkheden, aangeboden door Aveve, ruimschoots afdoende zijn en er van enige parkeerhinder geen sprake zal zijn.
- Dat de activiteiten van cliënte gericht zijn op sociaal-culturele of recreatieve activiteiten wordt door geen van de partijen betwist en blijkt, zoals hierboven reeds gesteld, onmiskenbaar uit de eigen statuten van cliënte.
- Uit samenlezing van de voorwaardelijke vergunning dd. 01/07/2021, met voormelde Parlementaire Voorbereiding, kan reeds worden afgeleid dat de functiewijziging van de loods/ het magazijn een beperkte impact zal hebben, daar:
 - de evenementen, met versterkte muziek, doorgevoerd in de loods, slechts occasioneel zullen plaatsvinden (12 keer per jaar),
 - én deze activiteiten in ieder geval geen weerslag zal kennen op het terrein/ het terrein na de activiteiten terug in de oorspronkelijke staat (loods/ magazijn) kan worden hersteld.
- Voormeld perceel, hetgeen in tegenstelling tot hetwelk mevrouw GROBBEN Ilke én de POA beweert hoofdzakelijk gelegen is in een woongebied, bevat naast de bewuste loods/ het magazijn, ook de woning van de bestuurders van cliënte. De functie van deze woning zal geenszins worden gewijzigd, waardoor dan ook gesteld kan worden dat de hoofdfunctie binnen het woongebied behouden blijft.
- Daarnaast kan opgemerkt worden dat de loods/ het magazijn enkel intern, occasioneel, gewijzigd zal worden/ aangekleed zal worden als sociaal-culturele eventruimte. Wanneer geen evenementen worden doorgevoerd in de desbetreffende loods/ magazijn, zal deze dan ook eenvoudigweg zijn functie als loods/ magazijn behouden.

ADVIEZEN¹

College van burgemeester en schepenen

Tijdens de beroepsprocedure: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 1 oktober 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Bevestiging standpunt bestreden beslissing

Gemeentelijke omgevingsambtenaar

Verslag eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig.

Het verslag luidt (samengevat) als volgt:

- Zie samenvatting bestreden beslissing

Vlaamse overheid, departement landbouw en visserij (DLV)

Tijdens de beroepsprocedure: ongunstig advies ontvangen op 13 oktober 2021.

Tijdens eerste aanleg: ongunstig advies ontvangen op 20 mei 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Het betreft hier vooreerst een functiewijziging van een voormalig landbouwbedrijfsgebouw dat niet voorkomt op de lijst van toelaatbare functiewijzigingen. Bijgevolg ontbreekt het gevraagde aan een decretale vergunningsbasis.

Bovendien is de functiewijziging van het gebouw reeds onvergund gebeurd, waardoor het in feite een regularisatie van een functiewijziging betreft, iets wat juridisch sowieso niet mogelijk is.

Een zonevreemde functiewijziging, opgenomen in het zonevreemde functiewijzigingen, kan slechts worden toegestaan indien voldaan is aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO.

Artikel 2, §1 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen luidt immers als volgt: "§ 1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening."

De aanvraag dient bijgevolg te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO. Is dit niet het geval, dan dient de zonevreemde functiewijziging geweigerd te worden.

...

¹ De wijze waarop wordt omgegaan met de adviezen van de adviesinstanties, het adviserend schepencollege en de provinciale omgevingsambtenaar of POVC, lees je verder onder 'Beoordeling'.

Het gebouw, dient dus hoofdzakelijk vergund te zijn.

Artikel 4.1.1, 7° VCRO verduidelijkt dat 'hoofdzakelijk vergund' wil zeggen dat zowel het gebouw als de functie dienen vergund te zijn.

Bijgevolg dient het gebouw of het gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund te zijn op het ogenblik van de aanvraag, en dit zowel op het vlak van de constructie als op het vlak van de functie. Aangezien het gebouw reeds zonder vergunning wordt gebruikt als "Polyvalente ruimte voor de vzw", is de functie van het gebouw niet hoofdzakelijk vergund en kan de zonevreemde functiewijziging niet worden vergund. Het departement verwijst hiervoor ook naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 25 april 2017 (RvVb/A/1617/0804). De Raad heeft in dit arrest bevestigd dat de functie op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevreemde functiewijziging vergund moet zijn en dat de loutere vaststelling dat de functie niet vergund is op het moment van de aanvraag, voldoende is om de vergunning te weigeren op grond van art. 4.4.23 VCRO.

Dit leidt ertoe dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO en er geen zonevreemde functiewijziging conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot aanwijzing van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen kan worden vergund. De voorwaarde van het 'hoofdzakelijk vergund' zijn sluit immers regularisatie uit. Om bovenvermelde redenen kan het Departement Landbouw en Visserij dan ook niet instemmen met deze functiewijziging en wordt een ongunstig advies verstrekt. Verder wordt nog melding gemaakt van de aanwezigheid van een werfwagen op een apart perceel, eveneens gelegen binnen het agrarisch gebied. Deze zou, volgens de aanvrager, gebruikt worden als stal/schuilhok voor de dieren. De foto's, toegevoegd aan de vorige ingetrokken aanvraag, tonen echter aan dat het hier een 'woonwagen' betreft.

De beschrijvende nota stelt nu dat 'eerstdaags' één zijwand hier uit zal gehaald worden zodat één kant volledig open is en dit voldoet aan de wettelijke voorwaarden van een schuilhok. Het is ons inziens niet gangbaar noch geloofwaardig dat dergelijke woonwagen gebruikt zal worden voor het huisvesten van dieren. Ook wordt in vraag gesteld of deze constructie dan nog de nodige stabiliteit heeft, als 1 wand wordt verwijderd. Een dergelijke verplaatsbare constructie op een perceel in het agrarisch gebied is slechts vrijgesteld van vergunning (artikel 7.2) als deze een maximale duur heeft van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen per kalenderjaar. Het Departement Landbouw en Visserij verstrekt zodoende dan ook voor de permanente plaatsing van deze woonwagen/stalling/schuilhok een ongunstig advies en dringt aan om deze te laten verwijderen.

Provincie Antwerpen, dienst integraal waterbeheer (DIW)

Tijdens de beroepsprocedure: geen advies.

Agentschap wegen en verkeer (AWV)

Tijdens de beroepsprocedure: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 5 oktober

2021.

Tijdens eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 6 mei 2021.

Brandweer

Tijdens eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 15 april 2021.

Provinciale omgevingsambtenaar

Verslag beroepsprocedure: ongunstig.

OPENBAAR ONDERZOEK EN KENNISGEVING²

In eerste aanleg is een openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ontvangen. De bezwaren luiden (samengevat) als volgt:

- de landelijke en rustige omgeving wordt verstoord
- de omwonenden kunnen niet meer rustig zitten in hun tuin en woning
- de loods is niet voldoende geïsoleerd, waardoor er regelmatig geluidoverlast is, zowel van muziek als van andere geluiden (geroep e.d.)
- de luchtverversingsinstallatie werd zo geplaatst dat ze overlast (luchtvervuiling) veroorzaakt naar het naastliggende perceel
- er is mogelijk brandgevaar
- de waarde van de omliggende woningen zal door de overlast dalen
- de vzw gaat in oneerlijke concurrentie met de lokale horeca
- de activiteiten die er plaatsvinden zijn helemaal niet kleinschalig
- er worden veel te veel activiteiten georganiseerd (24/maand), het gaat niet meer om een sporadisch gebruik
- het parkeerprobleem zal niet opgelost zijn

HOREN VAN DE PARTIJEN

Op 23 november 2021 werden volgende personen gehoord door de deputatie:

- Willy Hillen en Wim Hollanders, vergunningaanvragers;
- Charlotte Swagten, advocaat namens vergunningsaanvragers.
- Magda Van Cleemput en Ilke Grobben, derde belanghebbenden;
- Tinneke Huyghe, advocaat namens derde belanghebbenden.

BEOORDELINGSKADER

De vergunningsaanvraag werd in haar totaliteit onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning (OVD), het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (DIHB), het decreet Natuurbehoud, en hun

² Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke redenen haar beslissing verantwoorden. De wijze waarop omgegaan werd met de standpunten, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, lees je verder onder 'Beoordeling'.

uitvoeringsbesluiten³.

BEOORDELING VAN DE OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

OPMERKINGEN/HERFORMULERING STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

De aanvraag wordt aangevraagd als een functiewijziging zonder verbouwingwerken. Echter betreft de aanvraag de regularisatie van een functiewijziging, gezien de aangevraagde functie reeds wordt uitgeoefend.

Dit blijkt duidelijk uit de informatie van de aanvrager, de gemeente en de website van de aanvrager. Onderstaande beoordeling gaat dan ook uit van een regularisatieaanvraag.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het project wordt getoetst aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

Het project is niet in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

Het project is volgens het gewestplan 15: Mechelen, goedgekeurd op 3 oktober 1979, gelegen in agrarische gebieden.

Het project is volgens het gewestplan 15: Mechelen, goedgekeurd op 3 oktober 1979, gelegen in woongebieden met landelijk karakter.

Volgende voorschriften zijn van toepassing:

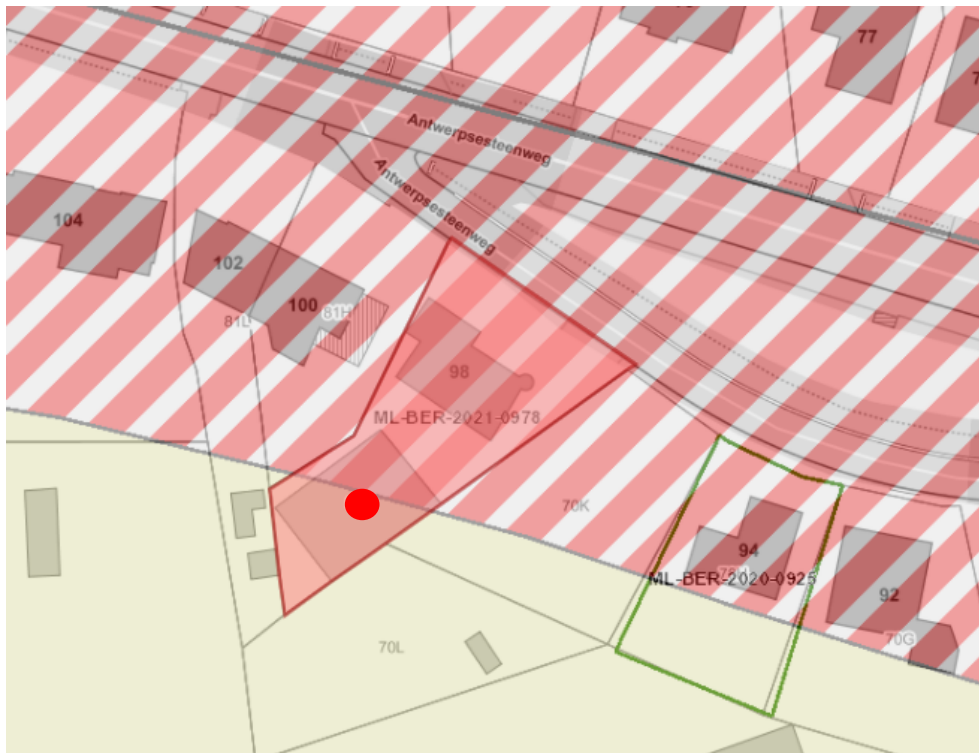
De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

³ De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed, en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdiensbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.



De loods waarop de functiewijziging (regularisatie) betrekking heeft ligt zowel in woongebied met landelijk karakter als agrarisch gebied. De exacte grens wordt niet bepaald op de ingediende plannen. Wel werd een verklaring van een bouwkundig ingenieur toegevoegd waarin wordt verklaard dat de grens tussen de 2 bestemmingszones zich op 50m uit de rooilijn met de Antwerpsesteenweg bevindt. Indien deze afstand van 50m wordt gehanteerd t.o.v. de rooilijn, dan ligt nog steeds een ruime oppervlakte van de loods in agrarisch gebied.

De aangevraagde functiewijziging is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied'. De activiteiten die plaatsvinden hebben geenszins landbouwdoeleinden.

Verder is de gevraagde functie ook enkel mogelijk in woongebied met landelijk karakter, indien deze ook verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving (zie verdere bespreking).

De aanvraag bevat ook een werfwagen die zal gebruikt worden/omgevormd worden tot stal/schuilhok. De buitenafmetingen zijn 5.05m X 2.40m = 12.12m² (gegevens uit beschrijvende nota). Hoogste punt is 2.80m. Men gaat 1 zijwand verwijderen. De werfwagen bevindt zich in agrarisch gebied. Het schuilhok is in principe vrijgesteld van vergunning. Echter blijkt onvoldoende duidelijk uit het dossier of de werfwagen die wordt omgevormd wel dienst kan doen als schuilhok (wegens niveauverschil)? Het schuilhok werd ook niet vermeld op de plannen.

De aanvraag betreft geen toelaatbare zonevreemde functiewijziging.

Een zonevreemde functiewijziging kan slechts worden toegestaan indien voldaan is aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO.

Artikel 2, §1 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen luidt immers als volgt: "§ 1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening."

Artikel 4.4.23 VCRO luidt als volgt:

"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 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."

Gezien voorliggende aanvraag een regularisatieaanvraag betreft, is er geen sprake van een hoofdzakelijk vergund gebouw.

Art. 4.4.1, 7° VCRO luidt immers als volgt:

"7° hoofdzakelijk vergund : een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;”

Het gebouw dient zowel qua constructie als qua functie hoofdzakelijk vergund te zijn. Gezien de loods momenteel reeds wordt gebruikt voor de aangevraagde functies, kan de feitelijke functie hiervan niet als hoofdzakelijk vergund worden beschouwd. Hierdoor kan ook geen gebruik worden gemaakt artikel 4.4.23 VCRO.

Omwille van bovenstaande redenen wordt ook door het Departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies verleend.

Er kan niet op een geldige manier worden afgeweken van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, met toepassing van de regels betreffende het sociaal-cultureel of recreatief medegebruik (artikel 4.4.4 VCRO).

Artikel 4.4.4 §1 VCRO aangaande het sociaal-cultureel en recreatief medegebruik bepaalt het volgende:

In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

Voor niet van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten, kan slechts een tijdelijke omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden afgeleverd, of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen onder de voorwaarde dat de betrokken handelingen slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.

De volledige loods staat in teken van de nieuwe (te regulariseren) functie, waardoor de agrarische hoofdfunctie volledig verdwijnt en waardoor er geen enkele link is met het agrarische bestemmingsgebied. Er is ook geenszins sprake van 'medegebruik'.

De aanvraag wordt gevraagd voor onbepaalde duur.

Het CBS legt als voorwaarde op dat er maximaal 12 evenementen met versterkte muziek per jaar mogen georganiseerd worden. Deze voorwaarde is onvoldoende precies. Er wordt door het CBS niet gespecificeerd wat deze evenementen juist inhouden (een evenement kan ook meerdere dagen duren). Ook kunnen er hiernaast andere activiteiten, zonder versterkte muziek, plaatsvinden, die ook een bepaalde dynamiek met zich mee kunnen brengen.

Er kan onvoldoende worden ingeschat welke activiteiten er juist zullen plaats vinden en wat de impact hiervan zal zijn op de omgeving. Er wordt nergens weergegeven hoeveel

personen er worden verwacht per activiteit, de te verwachten verkeersgeneratie, de tijdstippen waarbinnen deze activiteiten plaatsvinden, ...

De aanvraag bevat geen sociaal-culturele of recreatieve medegebruik waardoor ook geen gebruik kan worden gemaakt van art. 4.4.4. VCRO.

Uit de aanvraag kan niet afgeleid worden of deze in overeenstemming is met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

De plannen werden zeer summier opgevat, mogelijke hoogteverschillen kunnen niet opgemerkt worden uit de plannen. Het gebouw is echter wel toegankelijk voor publiek.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater is niet van toepassing op de aanvraag.

WEGENIS

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

De aanvraag is in overeenstemming met een bindende rooilijn/achteruitbouwstrook.

De wegbeheerder (AWV) stelt dat er een bindende rooilijn/achteruitbouwstrook geldt.

Er werd een gunstig advies verleend door AWV aangezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden.

FUNCTIE

De aanvraag voldoet niet aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van functionele inpasbaarheid.

Zie bespreking verenigbaarheid gewestplan en zonevrije functiewijziging.

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK, BOUWDICHTHEID, VISUEEL-VORMELIJK

De aanvraag bevat geen wijzigingen aan de schaal, het ruimtegebruik/bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen.

Enkel de functie wordt gewijzigd.

MOBILITEIT

De mobiliteitsimpact en aantal benodigde parkeerplaatsen/fietsstalplaatsen kan onvoldoende worden ingeschat.

De aanvrager stelt dat er heel wat mensen te voet of met de fiets komen. Op het plan zelf werd echter geen fietsenstalling ingetekend.

Het dossier bevat geen gegevens omtrent het aantal te verwachten bezoekers. Dit hangt waarschijnlijk af van de activiteit die plaats vindt, echter is een inschatting van het aantal bezoekers essentieel om de te verwachten verkeersdynamiek en mogelijke hinderaspecten te kunnen inschatten.

Door het CBS werd volgende voorwaarde opgelegd:

Er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden door de overeenkomst met Aveve aan Antwerpsesteenweg 91 in 2520 Broechem (afstand 150 meter) voor het gebruik van deze parking. Deze overeenkomst moet overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Er werd een mail bezorgd waarin de winkelverantwoordelijke van Aveve Ranst stelt dat het geen probleem is dat de parking van de winkel wordt gebruikt, zolang er tijdens de openingsuren niet geparkeerd wordt. Dubbel gebruik van bestaande parkings kan in principe positief beoordeeld worden. Echter kan de toegevoegde mail niet als een voldoende sluitende overeenkomst worden beschouwd, die ook op elk moment kan stopgezet worden.

Verder wordt nergens weergegeven hoeveel plaatsen er effectief ter beschikking zijn op deze parking. Ook dient nog de bedenking te worden gemaakt hoe gebruikers van de parking op een veilige manier de loods zullen bereiken? De Antwerpsesteenweg betreft een drukke gewestweg, zonder voetpad (enkel 2 fietsstroken – met daarnaast een groene berm die op sommige plaatsen erg smal is). Er is ook geen oversteekplaats aanwezig.

Gelet op bovenstaande elementen kan de mobiliteitsimpact onvoldoende worden ingeschat.

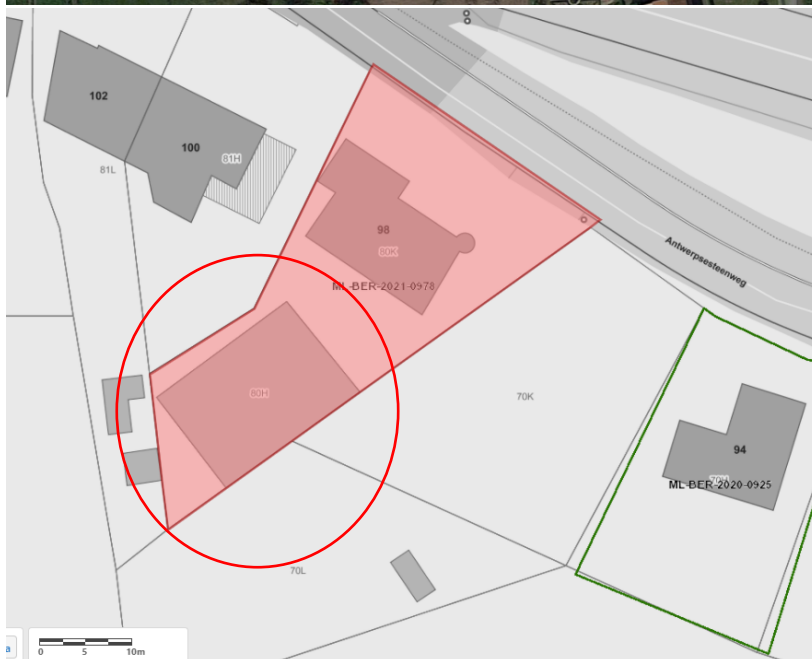
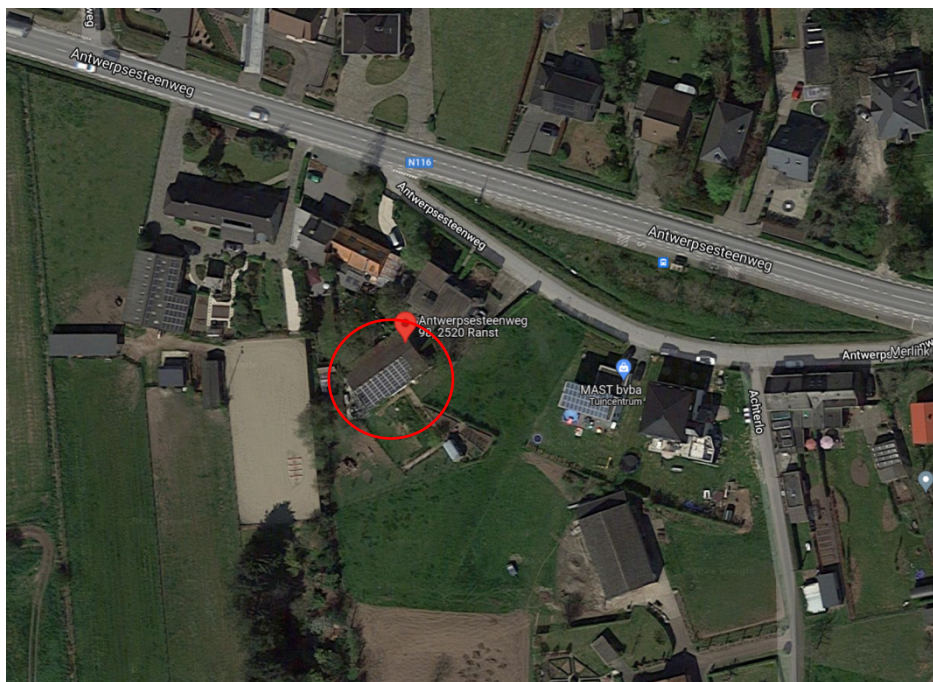
VEILIGHEID EN GEZONDHEID

De aanvraag is mits het opleggen van voorwaarden in overeenstemming met de wetgeving op de brandveiligheid.

Uit het advies van de brandweer blijkt dat het aangevraagde mits voorwaarden in overeenstemming is met de wetgeving op de brandveiligheid.

HINDER OMWONENDEN

De loods bevindt zich op de Antwerpsesteenweg, tussen Broechem en Ranst, achter een bestaande rij van eengezinswoningen, zoals te zien op onderstaande luchtfoto:



Geluid/trillingen: niet aanvaardbaar.

Er wordt nergens aangegeven in het dossier of het gebouw de nodige akoestische isolatie bevat om mogelijke geluidshinder naar de omwonenden toe te beperken of andere maatregelen om mogelijke hinder te remediëren.

Verkeersoverlast: niet aanvaardbaar.

Zie bespreking 'mobiliteit'. Zoals gesteld kan de mobiliteitsimpact en hieraan gekoppelde hinderaspecten onvoldoende worden ingeschat.

WATER

Het project ligt niet in signaalgebied.

Het project ligt niet in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het project heeft geen invloed op de hoeveelheid of de snelheid van de afvoer van water via het perceel.

Het project voorziet niet in de toename van het verharde (dak)oppervlakte zodat de infiltratie van het hemelwater niet wordt beperkt.

De aanvraag voorziet niet in een ondergrondse constructie. Het grondwaterstromingspatroon zal niet beïnvloed worden.

Er wordt geen bemaling aangevraagd.

Het project voorziet niet in een grondwaterwinning.

Het project voorziet niet in een lozing op het oppervlaktewater/grondwater.

Het project voorziet niet in het gebruik van of in de opslag van bodemvreemd materiaal.

MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.)

Het project is opgenomen in bijlage III van het MER-besluit. Voor de aanvraag geldt een screeningsplicht. De screening werd niet uitgevoerd.

De aanvraag valt onder 10b stadsontwikkelingsproject, waardoor een screeningsplicht valt.

Een project-m.e.r.-screeningsnota maakt geen deel uit van het aanvraagdossier. Door het ontbreken van een project-m.e.r.-screeningsnota komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.

BESLUIT

Artikel 1 Beslissing

Het beroep nummer OMBER-2021-0784 werd ingesteld door Magda Van Cleemput, betrokken publiek, Ilke Grobben, betrokken publiek, tegen de voorwaardelijke vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Ranst op 01/07/2021, voor de functiewijziging van een bestaande landbouwloods naar een polyvalente ruimte.

Geen vergunning wordt verleend.

Artikel 2 Kennisgeving en aanplakking

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt tevens bezorgd aan personen en instanties vermeld in artikel 62 van het omgevingsvergunningsbesluit, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, of dat de vergunning werd geweigerd nadat de gewone procedure doorlopen is, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (artikel 59 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanplakking gebeurt uiterlijk 10 dagen na de datum waarop hij de beslissing heeft ontvangen.

De gemeente of de stad stelt de tekst voor deze mededeling ter beschikking (artikel 57 van het Omgevingsvergunningsbesluit).

De aanvrager brengt de gemeente of de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van 30 dagen. De aanvrager voert deze data ook in het omgevingsloket in (artikel 59 omgevingsvergunningsbesluit).

De gemeente of de stad vervult de overige bekendmakingsvereisten conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit, zoals de terinzagelegging en de publicatie ervan.

Artikel 3 Start vergunningsduur

De aanvrager mag van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruikmaken vanaf de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg. De vergunninghouder brengt de gemeente, bij voorkeur via het Vlaams Omgevingsloket, op de hoogte van de startdatum van de vergunde werken of handelingen. Na afloop van de vergunde werken of handelingen brengt deze de gemeente op de hoogte van de einddatum.

Artikel 4 Verval in geval van vergunning

De termijn waarna de omgevingsvergunning vervalt, staat beschreven in art. 99, 100 en 101 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning, of in art. 102 en 103 ingeval het om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gaat.

Artikel 5 Beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna Raad genoemd) door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

Indien het college van burgemeester en schepenen heeft nagelaten een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt zij geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

De modaliteiten waaraan een verzoekschrift moet voldoen, worden geregeld in het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Contactgegevens van de Raad:

Raad voor Vergunningsbetwistingen

Ellips-gebouw

Koning Albert II – laan 35 bus 81

1030 Brussel

Antwerpen, in zitting van 25 november 2021.

Aanwezig: mevrouw Cathy Berx, gouverneur-voorzitter, de heer Luk Lemmens, mevrouw Kathleen Helsen, de heer Jan De Haes, de heer Ludwig Caluwé, leden en de heer Maarten Puls, provinciegriffier

Verslaggever: Luk Lemmens

In opdracht:

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

Maarten Puls

Cathy Berx

{pa_handtekening1}

{pa_handtekening2}