

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0590
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0371/A/0359

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het agentschap RWO , afdeling Vlaams-Brabant vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	mevrouw Monica IMBRECHTS vertegenwoordigd door advocaat Koen GEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel nr. 131

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 februari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 4 augustus 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van schuur/stalling op de percelen gelegen te Grimbergen, Tommenmolenstraat 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 121c, 123c 125c en 126k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 11 mei 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 22 juli 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 december 2016.

Advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Thomas CHRISTIAENS *loco* advocaat Koen GEELEN voert het woord voor de tussenkomenende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 11 april 2011 dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een eerste vergunningsaanvraag in tot “het verbouwen en uitbreiden van een woning” gelegen op een terrein “met als adres Tommenmolenstraat 17 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie E nr. 123C, sectie E nr. 121E, sectie E nr. 126K, sectie E, nr. 125E”. Deze vergunningsaanvraag werd geweigerd door het college op 24 augustus 2011.

Bij stakingsbevel van 17 juli 2012 werd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur de stillegging bevolen van werkzaamheden aan een gebouw op een terrein gelegen te Grimbergen, Tommenmolenstraat, met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 123c.

Op 3 september 2012 dient de tussenkomenende partij een tweede vergunningsaanvraag in voor het “verbouwen van een woning” op een terrein met dezelfde kadastrale gegevens. Op 4 juli 2013 weigert de verwerende partij in administratief beroep een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij voor het verbouwen van een schuur en stallen tot een ééngezinswoning.

2.

De tussenkomenende partij dient op 31 maart 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen de voorliggende aanvraag in, ditmaal voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een schuur/stalling tot een woning” op eenzelfde terrein.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in parkgebied.

Aan de overzijde van het terrein ligt het beschermd monument ‘Tommenmolen’ (ministerieel besluit van 12 juli 2007) en het beschermd dorpsgezicht ‘Maalbeekvallei’ (ministerieel besluit van 9 juli 1980).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 mei 2014 tot en met 4 juni 2014, worden drie bezwaarschriften, onder meer door omwonenden, ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 juni 2014 ongunstig:

“ ...

Voorliggende aanvraag integreert zich niet in de omgeving, inzonderheid omwille van:

- *de functionele inpasbaarheid van het project:*
Gelet op het feit dat het pand aanwezig op het terrein dienst doet als schuur/stalling.

Gelet op het feit dat er een bijkomende woongelegenheden gecreëerd wordt. Daar er volgens de gegevens van het kadaster geen woning aanwezig is op het terrein en er sinds 1978 niemand meer is ingeschreven, waardoor zou kunnen worden aangetoond dat er wel degelijk iemand recentelijk heeft gewoond. Gelet op het feit dat het architecturaal karakter van de constructie niet behouden blijft.

Gelet op het feit dat volgens de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25/1/2002 en 25/10/2002, de parkgebieden in hun staat moeten worden bewaard of bestemd zijn om zodanig te worden ingericht, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie vervullen. Gelet op het feit dat hiervan enkel kan worden afgeweken zoals voorzien in Afdeling 2 Basisrechten voor zonevrije constructies - van de VCRO en die bepaalt dat het moet gaan over hoofdzakelijk vergunde zonevrije constructies (art. 4.4.10.) en dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal (art. 4.4.12. en 4.4.15.), waaraan niet voldaan wordt.

Gelet op het feit dat aan Art. 2. §3. van het 'Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen' niet wordt voldaan. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met artikel 10, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie. Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Op de doorsnede is te zien dat de plafondhoogte slecht 2,03 m tot 2,23 m bedraagt, dit is veel te laag om de benedenverdieping te gebruiken als woonfunctie. De VMSW stelt een minimale plafondhoogte van 2,50 m voorop. Er kan dus gesteld worden dat de schuur niet bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Gelet op het feit dat aan Art. 5. van het 'Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen' niet wordt voldaan. Het pand aanwezig op het terrein doet dienst als schuur/stalling en had dus een landbouwfunctie had of behoorde tot een vroegere hoeve en kan niet herbestemd worden naar een woonfunctie. Hierdoor mag worden aangenomen dat voorliggende aanvraag functioneel niet inpasbaar is.

- *het ruimtegebruik en bouwdichtheid van het project:
Er wordt een nieuwe verharding voorzien van +/- 100 m², welke veel te groot is voor het parkeren van 1 wagen en een eventuele terrasverharding. Rekening houdende met het open karakter van de omgeving mag worden aangenomen dat deze oppervlakte van verharding de ruimtelijke draagkracht van het parkgebied wordt overschreden.*
- *de visueel-vormelijke elementen van het project:
De gevels worden afgewerkt met cortenstaal. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium. De dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. De dakgoten en regenwaterafvoerpijpen worden uitgevoerd in zink.
Door het afwerken van de gevels met cortenstaal verandert het uitzicht van het gebouw grondig en staat het visueel in schril contrast met de beschermde omgeving van de Tommemolen.*
- *de cultuurhistorische aspecten van het project:
Aan de overzijde van de straat bevindt zich het bij KB goedgekeurd geklasseerd dorpsgezicht 'De Maalbeekvallei' van 9 juli 1980.
Recht tegenover het betreffende perceel, aan de overzijde van de straat, staat het geklasseerd monument 'De Tommenmolen', besluit van 12 juli 2007.*

Door het afwerken van de gevels met cortenstaal verandert het uitzicht van het gebouw grondig en staat het visueel in schril contrast met de beschermde omgeving van de Tommemolen.

- *de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen van het project: Door het reeds aanvatten van de werken werd er schade opgelopen aan huis nummer 23. Er is nu reeds hinder naar de burelen toe.*

...

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 16 juni 2014 ongunstig, waarbij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt overgenomen en ook het volgende wordt beslist:

“ ...

Het college neemt kennis van de resultaten van het openbaar onderzoek, dat gehouden werd van 6 mei 2014 t.e.m. 4 juni 2014, waarbij 3 bezwaarschriften werden ingediend, die handelen over:

- *het feit dat er door reeds aangevatte werken schade werd opgelopen aan huis nummer 23;*
- *het feit dat er volgens de kadastrale gegevens geen gebouwen op het perceel aanwezig zijn;*
- *het feit dat het hier gaat over een varkensstal en afdak, waar nooit bewoning in heeft plaats gevonden, welke worden omgevormd tot woonentiteit;*
- *het feit dat het voorgestelde ontwerp geen rekening houdt met het karakter van de omgeving en deze esthetisch zal devalueren.*

Het college van burgemeester en schepenen neemt volgend standpunt in omtrent deze bezwaarschriften:

- *het bezwaar betreffende de reeds aangevatte werken waardoor schade werd opgelopen aan huis nummer 23 is gegrond. Voor de uitvoering van werken zonder vergunning werd op 10 juli 2002 een PV opgemaakt (BR.66.LG.002716/2012);*
- *het bezwaar betreffende het niet aanwezig zijn van gebouwen op het perceel volgens de kadasterplannen is gedeeltelijk gegrond. De oorspronkelijke hoeve werd in 1988 gesloopt. De schuur/stalling werd rond 1952 opgericht en dateert dus van voor de stedenbouwwetgeving van begin jaren '60;*
- *het bezwaar betreffende het feit dat er nooit bewoning heeft plaats gevonden in de varkensstal en afdak, is gegrond. Volgens de gegevens uit het bevolkingsregister werd de hoeve bewoond tot 1978. Nadien werd er niemand meer ingeschreven. Vermits de hoeve in 1988 werd gesloopt dient er dus gesteld dat er nooit bewoning heeft plaatsgevonden in de schuur/stalling/varkensstal;*
- *het bezwaar betreffende het feit dat het voorgestelde ontwerp geen rekening houdt met het karakter van de omgeving en deze esthetisch zal devalueren, is gegrond. Door het afwerken van de gevels met cortenstaal veranderd het uitzicht van het gebouw grondig en staat het visueel in schril contrast met de beschermde omgeving van de Tommenmolen.*

...”

De verzoekende partij adviseert op 7 juli 2014, zich aansluitend bij de motivering van het college van burgemeester en schepenen, ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 4 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij op grond van onder meer het ongunstig advies van de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 18 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 november 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 december 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 december 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een parkgebied. Artikel 14 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het parkgebied:

artikel 14:

"De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen."

Het is duidelijk dat slechts die werken en handelingen kunnen toegelaten worden, die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, verfraaiing en/of aanleg van het park.

b) Aan de hand van een aantal foto's kan vermoed worden dat de oorspronkelijke lange gevelhoeve, die gesloopt werd in 1988, dateert van minstens van het begin van de 20^{ste} eeuw. Rond 1952 werd een schuur/stalling en een kleine voorbouw aan deze schuur/stalling opgericht. Enkel deze twee laatste constructies staan momenteel nog overeind. Volgens de gegevens uit het bevolkingsregister werd de hoeve bewoond tot 1978. Nadien werd er niemand meer ingeschreven. Concrete bewijzen van bewoning van de hoeve en/of de schuur/stalling van na 1978 ontbreken.

Bijgevolg is het goed sinds 1978 niet meer bewoond en is de hoeve sinds 1988 niet meer bestaande. De schuur/stalling heeft geen woonfunctie. De aanvraag beoogt het omvormen van de schuur/stalling tot een wooneenheid (mits verbouwing en beperkte uitbreiding). Hiervoor is een functiewijziging nodig. Art. 4.4.23. van de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening regelt de bepalingen waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, kan afwijken van de vigerende bestemmingsvoorschriften (gewestplan), voor zover voldaan is aan beide hierna volgende voorwaarden: het gebouw of gebouwencomplex dient bestaand, niet-verkrot en hoofdzakelijk vergund te zijn, evenals niet gelegen in een kwetsbaar gebied (met uitzondering van de parkgebieden). Bovendien moet de gewenste functiewijziging voorkomen 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.

c) aangaande de eerste voorwaarde kan gesteld worden dat de nog resterende constructies dateren van voor de stedenbouwwetgeving begin jaren '60, en als vergund geacht beschouwd kunnen worden in de originele functie van schuur/stalling als bijgebouw bij het reeds gesloopte woonhuis. De constructies zijn gelegen binnen het parkgebied. De constructies vervullen geen parkfunctie en zijn dus zonevreemd. Momenteel staan enkel de buitenmuren nog overeind en zijn de hoofd-draagbalken van de dakconstructie ook nog aanwezig. De dakbedekking werd recent verwijderd. De schuur/stalling is voorzien van een bakstenen verdiepingsvloer die nog intact is. Alle originele raamopeningen zijn nog aanwezig. Van de voorbouw is enkel nog grosso modo de originele voorgevel aanwezig en de muur op de zijdelingse perceelsgrens. Mits het

terug aanbrengen van deuren, ramen en een dakbedekking kan de constructie opnieuw gebruikt worden als schuur/stalling. Bijgevolg is de constructie bestaand en niet-verkrot en mits enkele eenvoudige ingrepen kan ze terug aangewend worden voor haar oorspronkelijke functie (schuur/stalling). De functie van schuur/stalling betreft de vergund geachte functie. Er is voldaan aan de eerste voorwaarde van art. 4.4.23. van de Codex.

d) Voor de tweede voorwaarde dient te worden gekeken naar het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 en latere wijzigingen aangaande de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Art. 5 van dit besluit stelt dat: '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, niet gebruikt of bedoeld voor de "landbouw" in de ruime zin, in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;

2° in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen.'

De om te vormen constructies leunen aan bij de gebouwen van de naastgelegen woning. Verder vormen deze gebouwen samen met de molengebouwen aan de overzijde van de straat een cluster van gebouwen. De gebouwen maken dus deel uit van een gebouwengroep. Rechts van het goed is een woning gelegen. Links van het goed komen ook enkele woningen voor. Er is dus ook voldaan aan de tweede voorwaarde.

Weliswaar kan van art. 5 pas gebruik gemaakt worden indien de aanvraag ook voldoet aan de voorwaarden gesteld in art. 2.§2. (voldoende uitgeruste weg) en art. 2.§3. (bouwtechnisch geschikt) van dat besluit. De Tommenmolenstraat heeft een kasseiwegdek met boordsteen en is voorzien van elektriciteit. Bijgevolg is de voorliggende weg voldoende uitgerust.

e) Art. 2.§3. stelt dat het gebouw bouwtechnisch geschikt moet zijn voor de nieuwe functie. Hiermee wordt bedoeld dat: 'Een gebouw of gebouwencomplex is bouwtechnisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.'

Voor de realisatie van de ontworpen woning wordt het bestaande volume integraal behouden en gevaloriseerd. De bestaande buitenmuren, de gevelopeningen, de dakspanten, de dakhelling en de tussenvloeren worden behouden en langs de binnenzijde thermisch ingepakt. Bovenop de gemeenschappelijke scheidingsmuur wordt een nieuwe bakgoot voorzien. Er wordt in verschillende plafondhoogtes voorzien. Deze zijn op bepaalde plaatsen vrij laag maar het geheel aan verschillende hoogtes, in combinatie met de vide achteraan, verlenen aan de gelijkvloerse ruimte een aanvaardbaar ruimtegevoel/ruimtelijkheid. Op de grond wordt wel een volledig nieuwe betonnen vloerplaat gegoten. Ter plaatse is vast te stellen dat deze al uitgevoerd werd. In ieder geval moet na afwerking van de nieuwe vloer, de bestaande nulpas en overeenkomstig de bestaande plafondhoogtes behouden blijven zoals aangeduid op het bouwaanvraagplan. Indien de nieuw gegoten betonplaat dit niet toelaat moet deze opnieuw verwijderd worden.

Uit financieel en bouwtechnisch oogpunt is de ingreep, nodig voor de realisatie van de nieuwe functie, aanvaardbaar. Het woonprogramma van een bescheiden hedendaagse woonst, bestemd voor een beperkt aantal personen, is realiseerbaar binnen de contouren van de bestaande constructie.

Bijgevolg is de constructie bouwtechnisch geschikt voor de nieuwe functie. Er wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in art. 2.§3. van het besluit van de Vlaamse regering aangaande zonevreemde functiewijzigingen. Bijgevolg kan er gebruik gemaakt worden van de

afwijkingsbepalingen voor zonevreemde functiewijzigingen zoals omschreven in art. 4.4.23. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De aanvraag kent een juridische basis tot vergunning.

...

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de op de perceelsgrens ingeplande constructie moet als een bestaande, niet verkrotte en vergund geachte stalling/schuur beschouwd worden;*
- het gebouw maakt deel uit van een gebouwengroep en in de ruimere omgeving van het gebouw komen nog gebouwen voor met een vergunde woonfunctie; het goed ligt tevens aan een voldoende uitgerust weg;*
- er is voldaan aan de voorwaarden van en er kan gebruik gemaakt worden van art. 4.4.23. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarbij kan afgeweken worden van de vigerende bestemmingsvoorschriften bij stedenbouwkundige vergunningen die betrekking hebben op zonevreemde functiewijzigingen;*
- daarnaast voltrekt de functiewijziging zich binnen het bestaande volume, de bestaande gevels, dakhellingen, raam- en deuropeningen en tussenvloeren worden integraal behouden; de constructie wordt thermisch ingepakt langs de binnenzijde; het woonprogramma van een bescheiden hedendaagse woonst voor een beperkt aantal gezinsleden, is realiseerbaar binnen het bestaande volume; het gebouw is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie;*
- de aanvraag voldoet ook aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 en latere wijzigingen aangaande de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen;*
- door het opleggen van voorwaarden kan de woon- en de huiskavelfunctie, die opnieuw geïntroduceerd moeten worden op het goed, beperkt worden tot het strikt noodzakelijke;*
- het goed kan voor het overige zijn functie als onderdeel van een groter parkgebied behouden;*
- de identiteit van de bestaande constructies en van de locatie wordt tegenover een beschermd dorpsgezicht en een monument verzekerd.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij en de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen met betrekking tot de tijdigheid van de vordering en het belang van de verzoekende partij.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de door de tussenkomen partij ingediende stedenbouwkundige aanvraag.

2.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat haar middelen wel betrekking hebben op de wettigheid en niet op de opportuniteit van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Dit betekent dat de Raad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

2.

Het door de verzoekende partij ingesteld beroep strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de verwerende partij houdende de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning. Zoals uit de beoordeling ervan blijkt, strekken het eerste en tweede middel, anders dan de verwerende partij voorhoudt, niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

Eerste middel en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO, artikel 4.1.1, 15° VCRO en artikel 4.4.10 VCRO, van artikel 14.4.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) en het koninklijk besluit van 7 maart 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

1.1.

De verzoekende partij zet uiteen dat niet wordt betwist dat het betrokken gebouw, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij KB van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-

Vilvoorde-Assen gelegen is in parkgebied en zonevreemd is. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De aanvraag beoogt het creëren van een nieuwe zonevreemde woning door het omvormen van een verkrotte stal/schuur.

Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt dat de afdeling van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Artikel 4.1.1, 15° VCRO bepaalt wat onder “verkrot” dient te worden verstaan: “verkrot: niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit”.

Om te voldoen aan de uitzonderingsbepalingen vervat in artikel 4.4.10 en volgende VCRO, mag het gebouw of de constructie waarop de aanvraag betrekking heeft dus niet verkrot zijn, hetgeen inhoudt dat het gebouw of de constructie moet voldoen aan “de elementaire eisen van stabiliteit”.

Het komt de aanvrager toe met bewijskrachtige stukken aan te tonen dat zijn aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de uitzonderingsbepalingen inzake basisrechten voor zonevreemde constructies, onder meer dat het betrokken gebouw niet verkrot is. Dit blijkt overigens ook uit de parlementaire voorbereiding, waar tijdens de bespreking van de vereiste van het niet verkrot zijn van de woning waarop de zonevreemde verbouwing, herbouwing of uitbreiding betrekking heeft, het volgende werd gesteld:

“De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning moet zelf bewijzen dat hij aan de voorwaarden voldoet. Volgens de heer Lachaert is het gevolg daarvan dat de aanvrager het best een stabiliteitsstudie bij zijn aanvraag voegt. De administratie kan dan eventueel een tegenbewijs leveren. Als dat tegenbewijs niet is toegevoegd, mag er van worden uitgegaan dat het gebouw aan de stabiliteitsnormen voldoet”. (Parl. St. VI. Parl., 2000-2001, nr. 720/4, p. 48-49)”.

De foto's die bij de aanvraag werden gevoegd geven de bestaande toestand niet getrouw weer.

Uit de foto's die tijdens het openbaar onderzoek werden bijgebracht door een bezwaarindiener, blijkt dat de schuur geen dak meer heeft, er barsten zijn in de muren van boven tot onder, de stal overwoekerd is met plantengroei en dat er geen ramen en deuren meer zijn. Hetzelfde beeld komt ook naar voren uit de foto's gehecht aan de PV's van de lokale politie Grimbergen genomen op 30 juni 2012 en 10 juli 2012. Op het perceel 0123C staat een gebouw zo goed als gestript en aan de betrokken gemeenschappelijke muur is (wederrechtelijk) een nieuwe muur gemetst. Het feit dat een ganse muur opnieuw gemetst werd, bevestigt wel degelijk dat het om een verkrot gebouw ging.

Bij de aanvraag werd geen stabiliteitsstudie toegevoegd. Uit de foto's die zich in het dossier bevinden, kan niet afgeleid worden dat het betrokken gebouw voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Integendeel, hieruit blijkt dat het gebouw zich in zeer slechte staat bevindt. Het college van burgemeester en schepenen was trouwens ook van mening dat ingrijpende werken noodzakelijk waren om het gebouw geschikt te maken voor nieuwe functie.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij op basis van de door de aanvrager bijgebrachte stukken of andere elementen van het dossier niet redelijkerwijze tot de bevinding kon komen dat de betrokken constructie niet verkrot was.

1.2.

De verwerende partij antwoordt dat uit de gegevens (o.a. foto's) van het administratief dossier ontegensprekelijk blijkt dat de buitenmuren nog overeind staan en dat de hoofddraagbalken van

de dakconstructie ook nog aanwezig zijn. Ook de bakstenen verdiepingsvloer is nog intact, en alle originele raamopeningen zijn nog aanwezig.

De verwerende partij stelt dat ze op basis van deze vaststellingen dan ook terecht geoordeeld heeft dat de constructie in kwestie bestaand en niet verkrot is, en mits enkele eenvoudige ingrepen (o.a. terug aanbrengen van ramen, deuren en een dakbedekking) terug aangewend kan worden voor haar oorspronkelijke functie (woningbijgebouw als schuur/stalling).

De verwerende partij zet uiteen dat ze dan ook terecht geoordeeld heeft dat er toepassing gemaakt kan worden van de basisrechten voor zonevreemde constructies, omdat er voldaan is aan de drie voorwaarden uit artikel 4.4.10 VCRO, met name bestaan, niet verkrot zijn en vergund geacht zijn.

Van enige schending van de artikelen 4.3.1, §2, 4.1.1, 15° en 4.4.10 VCRO kan er dan ook geen sprake zijn, noch van een schending van artikel 14.4.4 Inrichtingsbesluit en/of van het KB van 7 maart 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin het formele en materiële motiveringsbeginsel. De bestreden beslissing werd uitdrukkelijk, afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet en precies gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens stelt de verwerende partij dat zij bij haar besluitvorming uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, en de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging heeft genomen, correct beoordeeld en afgewogen heeft en op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit is gekomen.

1.3.

De tussenkomende partij voegt daar aan toe dat uit artikel 4.4.10 en volgende VCRO volgt dat het moment waarop moet worden beoordeeld of een gebouw al dan niet verkrot is (om te voldoen aan de voorwaarden voor een zonevreemde vergunning) ligt “op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging”. Dit betekent voor het vergunde gebouw dat de al dan niet verkrotte toestand ervan moet worden beoordeeld op het moment dat de eerste vergunningsaanvraag werd ingediend, met name 11 april 2011. Om te slagen in haar middel moet de verzoekende partij daarom aantonen dat de toestand van het gebouw op 11 april 2011 te zeer verkrot was om nog te kunnen worden vergund op basis van de artikelen 4.4.10 VCRO e.v.. Dit bewijs kan zij op basis van de aangevoerde bewijsmiddelen zelfs niet leveren, omdat deze bewijsmiddelen allemaal dateren van na de referentiedatum van 11 april 2011. Dit op zich is reeds voldoende om het middel als ongegrond af te wijzen.

Bovendien was het gebouw ook op 11 april 2011 helemaal niet verkrot. Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt dat de aanvrager als ondersteunend bewijsmiddel eventueel een stabiliteitsstudie kan voorleggen, maar dit is geen absolute verplichting. De beoordeling van de stabiliteit moet gebeuren vanuit een constructief en bouwfysisch oogpunt. Gebouwen komen enkel in aanmerking wanneer ze bouwfysisch nog in voldoende goede staat zijn en zonder al te grote investeringen of ingrijpende verbouwingen geschikt zijn voor de nieuwe functie. De staat van verkrotting louter relateren aan visuele of esthetische indicatoren volstaat niet. Een gebouw of constructie kan een verkrotte aanblik bieden, doch toch nog voldoen aan alle vereisten qua stabiliteit, waardoor het voor de toepassing van bovengenoemde artikelen niet als verkrot beschouwd zal worden.

De tussenkomende partij zet uiteen dat zij de stabiliteit voldoende aangetoond heeft door het aangeleverde fotodossier en een volledig overzicht van de geplande werken. Deze stukken bewijzen dat het betrokken gebouw voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Bovendien blijkt uit de foto's dat het gebouw zich niet in een dusdanige slechte staat bevindt, zoals beweerd

wordt door de verzoekende partij. Uit dit overzicht blijkt eveneens dat de bestaande structuur behouden blijft met uitzondering van enkele ingrepen die niet gerelateerd zijn aan de stabiliteit van het goed.

De tussenkomen partij stelt dat de verwerende partij bij het onderzoek van de aanvraag heeft vastgesteld dat de bestaande buitenmuren, de gevelopeningen, de dakspanten, de dakhelling en de tussenvloeren worden behouden. De verwerende partij heeft dus haar appreciatiebevoegdheid niet onredelijk uitgeoefend en is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, die correct zijn beoordeeld.

1.4.

De verzoekende partij herneemt in de wederantwoordnota haar standpunten, zoals uiteengezet in het verzoekschrift.

2.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.1, §2 en 4.4.23 VCRO, van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen (hierna: besluit zonevrije functiewijzigingen), van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van het koninklijk besluit van 7 maart 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

2.1.

De verzoekende partij zet om te beginnen uiteen dat bij de bespreking van het eerste middel reeds toegelicht werd dat niet aangetoond werd dat het gebouw niet verkrot is, zodat een zonevrije functiewijziging luidens artikel 4.4.23 VCRO niet mogelijk is.

De verzoekende partij zet vervolgens uiteen dat de aanvraag betrekking heeft op een stal/schuur, dus “landbouw” in de ruime zin. De verwerende partij heeft dus ten onrechte toepassing gemaakt van artikel 5 van het besluit zonevrije functiewijzigingen.

2.2.

De verwerende partij antwoordt dat de aanvraag – in tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt – geen betrekking heeft op een gebouw of gebouwencomplex dat gebruikt wordt/werd of bedoeld is voor de ‘landbouw’ in de ruime zin, zoals bedoeld in artikel 5 van het besluit zonevrije functiewijzigingen.

Het gebouwtje waar het over gaat was een woningbijgebouw dat gebruikt werd als stal/schuur bij de ondertussen gesloopte woning. Een woningbijgebouw kan als een stal, garage, berging, schuur, tuinhuis, etc. dienen, maar kan nooit gecatalogeerd worden als een gebouw bedoeld voor de landbouw in de ruime zin (‘landbouw in de ruime zin’ is een specifieke term uit de gewestplannen en de bijhorende omzendbrief). De oppervlakte van het gebouw duidt volgens de verwerende partij overigens ook op het kleinschalig gebruik bij de woning: de oppervlakte is immers te klein om ooit gediend te hebben als enige stal / schuur bij een landbouwbedrijf.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de voorliggende aanvraag onder toepassing valt van artikel 5 besluit zonevrije functiewijzigingen.

2.3.

De tussenkomende partij voegt daaraan toe dat de gebruikte kwalificatie “schuur/stalling” gebaseerd is op de kadastrale gegevens. Vermeldingen op het kadaster hebben echter louter een fiscale doelstelling. Men kan deze kwalificatie dan ook niet gebruiken als een doorslaggevend element om te beoordelen of het gebouw in kwestie al dan niet onder het stedenbouwkundige begrip “landbouw in de ruime zin” valt.

De kadastrale en stedenbouwkundige bestemming zijn onderscheiden begrippen met een onderscheiden draagwijdte. De inhoud van het stedenbouwkundige begrip “landbouw in de ruime zin” moet beoordeeld worden vanuit het stedenbouwwrecht zelf. Het besluit zonevreemde functiewijzigingen hanteert een aantal begrippen, die in het besluit niet gedefinieerd worden, voornamelijk omdat ze reeds elders voorkomen. Het begrip “landbouw in de ruime zin” moet verbonden worden met de inhoud van het begrip “agrarische gebieden”. Artikel 11 van het Inrichtingsbesluit laat agrarische en para-agrarische ondernemingen toe in agrarische gebieden. Het gebruik van de term “landbouw in de ruime zin” in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit betekent dat het begrip ruim moet worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens veeteelt en tuinbouw. De aard van de activiteit is bepalend voor de vraag of het als zodanig valt onder het begrip “landbouw in de ruime zin”. Het gebouw in kwestie werd opgetrokken nadat de oorspronkelijke hoeve haar functie als landbouwbedrijf reeds verloren had. Hieruit volgend kan men de schuur/stalling ook moeilijk beschouwen als een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw of een para-agrarische bedrijf, dan wel een constructie die de bewerking of de teelt van grondgebonden producten of het houden van vee faciliteert.

2.4.

De verzoekende partij voegt in de wederantwoordnota toe dat de verwerende partij stelt dat uit de gegevens van het bevolkingsregister blijkt dat de hoeve (die gesloopt werd in 1998) bewoond werd tot 1978. Nadien werd er niemand meer ingeschreven. Concrete bewijzen van bewoning van de hoeve en/of de schuur/stalling van na 1978 ontbreken. Dat betekent volgens de verzoekende partij dat het laatste “gebruik” van deze schuur/stalling dus landbouw is. Een zonevreemde functiewijziging van landbouw naar wonen is niet mogelijk.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel en het tweede middel aan dat met de bestreden beslissing niet is aangetoond dat de betrokken zonevreemde constructie niet verkrot is zoals gedefinieerd in artikel 4.1.1, 15° VCRO, waarbij ze dit aanvoert in het licht van respectievelijk de toepassing van artikel 4.4.10 VCRO en van artikel 4.4.23 VCRO.

De verzoekende partij bekritiseert in het tweede middel ook de in de bestreden beslissing gemaakte toepassing van artikel 5 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen en stelt dat het betrokken gebouw als stal/schuur een functie heeft van “landbouw in de ruime zin”, waardoor niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 5.

2.

Het wordt niet betwist dat het volledige terrein zich situeert in parkgebied. Evenmin wordt betwist dat het aangevraagde een zonevreemde functiewijziging inhoudt in de zin van artikel 4.4.23 VCRO.

De tussenkomende partij omschrijft in de beschrijvende nota gevoegd bij de aanvraag het voorwerp immers als “het verbouwen van het bestaand gebouw tot een volwaardige woonentiteit op basis

van artikel 4.4.23 (VCRO)". De verwerende partij beschrijft de aanvraag in de bestreden beslissing als het "omvormen" van een schuur/stalling en berging/garage tot kleine woonst.

De betrokken site omvat de kadastrale percelen met nummers 121c, 123c 125c en 126k. Uit de kadastrale gegevens in het dossier blijkt dat deze vier percelen op het kadaster respectievelijk staan vermeld als "tuin", "bouwgrond", "boomg. hoog" en "weiland". Op de site bevindt zich het betrokken bestaand gebouw, destijds opgericht als bijgebouw bij een reeds gesloopte langgevelhoeve (voormalige boerderij). Het gebouw situeert zich tegen de rechter perceelgrens en deels tegen een zonevreemd wooncomplex op het aanpalend rechter perceel.

3.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalt het toepassingsgebied en de draagwijdte van de in afdeling 2 'Basisrechten voor zonevreemde constructies' van hoofdstuk IV 'Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften' als volgt:

"Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging."

Tot deze afdeling 2 over de basisrechten voor zonevreemde constructies behoort onder meer het op de aanvraag van toepassing zijnde artikel 4.4.16 VCRO, dat het verbouwen toelaat van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

Artikel 4.4.23 VCRO biedt een rechtsgrond voor een (zonevreemde) functiewijziging, waarbij mag afgeweken worden van de bestemmingsvoorschriften voor zover voldaan is aan de volgende cumulatieve 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.

..."

Uit voorgaande bepalingen volgt dat een verbouwing met functiewijziging naar wonen van een zonevreemd gebouw in parkgebied mogelijk is wanneer het gebouw op het ogenblik van de aanvraag bestaat, niet-verkrot en hoofdzakelijk vergund is en de functiewijziging naar wonen

voorkomt op een door de Vlaamse regering vastgestelde lijst, en meer bepaald opgenomen is in het besluit zonevreemde functiewijzigingen.

4.

De verzoekende partij betwist met beide middelen de beoordeling in de bestreden beslissing dat het gebouw niet verkrot is.

In artikel 4.1.1, 15° VCRO wordt 'verkrot' gedefinieerd als: *"niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit"*.

Het begrip 'verkrot' wordt in de memorie van toelichting als volgt toegelicht (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 91*):

"Bij de interpretatie van één en ander moet rekening worden gehouden met de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 13 juli 2001, alwaar gesteld wordt : "Het is dus een situatie waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht"; het gaat om "ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen"."

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidscontrole kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en het al dan niet verkrot zijn van het gebouw, niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

Het eventueel verkrot karakter van zonevreemde constructies moet volgens het toepassingsgebied van artikel 4.4.23 VCRO worden beoordeeld "op het ogenblik van de aanvraag", en volgens het toepassingsgebied van artikel 4.4.10 VCRO "op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag". Uit het feitenrelaas blijkt dat hiermee respectievelijk 31 maart 2014 en 11 april 2011 worden bedoeld.

4.1.

De verzoekende partij verwijst in het verzoekschrift naar het fotodossier bij het proces-verbaal van 17 juli 2012 op grond waarvan zij stelt dat "de schuur geen dak meer heeft, er barsten zijn in de muur van boven tot onder, de stal overwoekerd is met plantengroei en dat er geen ramen en deuren meer zijn", en dat het gebouw "zo goed als gestript (is) en aan de betrokken gemeenschappelijke muur (...) (wederrechtelijk) een nieuwe muur (is) gemetst".

Het proces-verbaal van 17 juli 2012 bevat twee fotodossiers, met name vijf foto's van zaterdag 30 juni 2012 (bijlage 1) en negen foto's van dinsdag 10 juli 2012 (bijlage 2) op grond waarvan onder meer wordt vastgesteld dat de gemeenschappelijke muur gebarsten is en verschillende brokstukken in de voortuin liggen, het gebouw zo goed als gestript is en aan de gemeenschappelijke muur (tussen beide gedeelten) een nieuwe muur staat.

De Raad stelt vast dat het administratief dossier nog diverse foto's omvat.

De tussenkomende partij heeft twee fotodossiers bijgebracht, met name een fotodossier bij de aanvraag en een fotodossier van de historische context met deels schilderijen. Deze stukken maken deel uit van het administratief dossier, met name respectievelijk door indiening bij het aanvraagdossier (stuk 24 deel V administratief dossier) en door neerlegging op de hoorzitting (stuk 2 deel IV administratief dossier).

Tijdens het openbaar onderzoek werden door omwonenden drie bezwaarschriften ingediend, waarbij het op 4 juni 2014 ingediende bezwaarschrift vijf foto's bevat (stuk 15 deel V administratief dossier).

Ook het verslag van 25 november 2014 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevat stukken, met name plannen en fotodossier (12 foto's) en stukken van de vorige aanvraag (in 2012).

4.2.

De tussenkomende partij heeft aan haar schriftelijke uiteenzetting ook de twee fotodossiers gevoegd die in het administratief dossier aanwezig zijn, met name "fotodossier historische context van het perceel onder vergunning" (stuk 3) en "fotodossier perceel onder vergunning, dd. 7 april 2011" (stuk 7). Er moet worden vastgesteld dat het fotodossier in voormeld stuk 7 (schriftelijke uiteenzetting) en voormeld stuk 24 (administratief dossier) dezelfde zes foto's bevat, maar deze een verschillende datum vermelden, met name respectievelijk 7 april 2011 (ogenblik eerste vergunningsaanvraag) en 26 maart 2014 (ogenblik voorliggende vergunningsaanvraag). Uit een vergelijking van de overige voormelde fotodossiers blijkt dat de bijgebrachte foto's van de tussenkomende partij de weergave beogen van de situatie zoals deze bestond op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. Hierop is immers onder meer geen "zo goed als gestript" gebouw te zien, in tegenstelling tot de vaststelling in voormeld stakingsbevel van 2012.

4.3.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing, op grond van het administratief dossier waarover zij beschikte, onder meer volgende vaststellingen gemaakt:

"...

Momenteel staan enkel de buitenmuren nog overeind en zijn de hoofddraagbalken van de dakconstructie ook nog aanwezig. De dakbedekking werd recent verwijderd. De schuur/stalling is voorzien van een bakstenen verdiepingsvloer die nog intact is. Alle originele raamopeningen zijn nog aanwezig. Van de voorbouw is enkel nog grosso modo de originele voorgevel aanwezig en de muur op de zijdelingse perceelsgrens. Mits het terug aanbrengen van deuren, ramen en een dakbedekking kan de constructie opnieuw gebruikt worden als schuur/stalling.

..."

Op grond van de foto's in het administratief dossier blijkt dat zowel op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag (7 april 2011) als op het ogenblik van de voorliggende vergunningsaanvraag (26 maart 2014) het bestaande gebouw nog (minstens) beschikte over buitenmuren en dakgebinte. De omstandigheid dat in de periode tussen beide aanvragen onder meer deuren, ramen en dakpannen werden verwijderd waardoor de constructie zich volgens de verzoekende partij "in slechte staat" zou hebben bevonden, volstaat dan ook niet om de Raad te doen vaststellen dat het gebouw als verkrot moet worden beschouwd in de zin van artikel 4.1.1, 15° VCRO. Volgens de parlementaire voorbereiding, zoals vermeld onder randnummer 4, betekent het verkrot karakter dat de stabiliteit van het gebouw "fundamenteel" moet zijn aangetast. Uit de door de verzoekende partij voorgelegde stukken blijkt niet dat de stabiliteit fundamenteel in het gedrang is gebracht en evenmin dat de verwerende partij zich op onjuiste gegevens heeft gebaseerd of de gegevens verkeerd heeft geïnterpreteerd.

De verwerende partij is op grond van het administratief dossier redelijkerwijze tot het besluit kunnen komen dat het bestaand gebouw "niet-verkrot" is in de zin van artikel 4.4.23, 1°, b) VCRO.

Het eerste middel wordt verworpen, evenals het onderdeel van het tweede middel dat betrekking heeft op de voorwaarde van het niet-verkrot karakter van het gebouw.

5.

De verzoekende partij betwist in het tweede middel ook de beoordeling in de bestreden beslissing dat de aanvraag voldoet aan artikel 5 van het besluit zonevrije functiewijzigingen en dat zodoende een zonevrije functiewijziging vergund kan worden overeenkomstig 4.4.23, 2° VCRO.

Artikel 5 van het besluit zonevrije functiewijzigingen, zoals dit gold op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, bepaalt:

“Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigingen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt of bedoeld voor de „landbouw” in de ruime zin, in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;

2° in de ruimere omgeving van het gebouw of gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen.”

In het verslag aan de Vlaamse regering (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 10 februari 2014) wordt bij de artikelsgewijze bespreking hieromtrent verduidelijkt:

“Art. 5. Artikel 145bis, § 2 van het decreet maakt het mogelijk om van een landbouwwoning een residentiële woning te maken. Er was echter geen mogelijkheid om van niet-agrarische gebouwen residentiële woningen te maken. Deze mogelijkheid wordt thans voorzien, voorzover deze gebouwen liggen binnen een gebouwengroep en er reeds woningen in de buurt gelegen zijn.

Een voorbeeld van een aanvaardbare functiewijziging : voormalig schoolgebouw in woonkorrel wordt omgevormd naar zonevrije woning.

Een ander aanvaardbaar voorbeeld : oud industrieel gebouw in kmo-zone in stadscentrum wordt ingericht als loft.

Een niet vergunbaar voorbeeld : een geïsoleerd gelegen watertoren wordt omgevormd naar woning (geen woningen in omgeving - geen gebouwengroep).

Een ander niet vergunbaar voorbeeld : ambachtelijke loods in betonplaten wordt omgevormd naar woning (gebouw bouwfysisch niet geschikt voor nieuwe functie).”

Uit het voorgaande volgt onder meer dat artikel 5 van het besluit zonevrije functiewijzigingen gebruikswijzigingen toelaat van “niet-agrarische gebouwen (naar) residentiële woningen”. Er worden daarbij ook nadere voorwaarden bepaald waaraan de zonevrije functiewijziging moet voldoen, met name dat het gebouw of gebouwencomplex moet behoren tot een gebouwengroep en dat in de ruimere omgeving gebouwen met de vergunde functie wonen moeten voorkomen.

5.1.

Volgens de verzoekende partij is het gebouw als stal/schuur gebruikt voor “landbouw in de ruime zin”, zodat geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 5 van het besluit zonevrije functiewijzigingen.

De verwerende partij overweegt in bestreden beslissing onder meer dat “rond 1952 een schuur/stalling en een kleine voorbouw aan deze schuur/stalling [werd] opgericht. ... Volgens de gegevens uit het bevolkingsregister werd de hoeve bewoond tot 1978. Nadien werd er niemand meer ingeschreven. Concrete bewijzen van bewoning van de hoeve en/of de schuur/stalling van na 1978 ontbreken”. Vervolgens overweegt de verwerende partij dat het gebouw als vergund

geacht kan worden beschouwd “in de originele functie van schuur/stalling als bijgebouw bij het reeds gesloopte woonhuis”. Wat betreft de toepassing van artikel 5 van het besluit zonevrije functiewijzigingen bevat de bestreden beslissing volgende overwegingen:

“d) Voor de tweede voorwaarde dient te worden gekeken naar het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 en latere wijzigingen aangaande de toelaatbare zonevrije functiewijzigingen. Art. 5 van dit besluit stelt dat: ‘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, niet gebruikt of bedoeld voor de “landbouw” in de ruime zin, in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;

2° in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen.’

De om te vormen constructies leunen aan bij de gebouwen van de naastgelegen woning. Verder vormen deze gebouwen samen met de molengebouwen aan de overzijde van de straat een cluster van gebouwen. De gebouwen maken dus deel uit van een gebouwengroep. Rechts van het goed is een woning gelegen. Links van het goed komen ook enkele woningen voor. Er is dus ook voldaan aan de tweede voorwaarde.

Weliswaar kan van art. 5 pas gebruik gemaakt worden indien de aanvraag ook voldoet aan de voorwaarden gesteld in art. 2.§2. (voldoende uitgeruste weg) en art. 2.§3. (bouwfysisch geschikt) van dat besluit. De Tommenmolenstraat heeft een kasseiwegdek met boordsteen en is voorzien van elektriciteit. Bijgevolg is de voorliggende weg voldoende uitgerust.”

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dus dat het gebouw een functie van schuur/stalling had als bijgebouw bij een reeds gesloopt woonhuis en stelt vast dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 5 van het besluit zonevrije functiewijzigingen.

Het enkele feit dat het gebouw wordt omschreven als “stal/schuur” in de aanvraag van de tussenkomende partij, en zo is overgenomen bij de beschrijving en beoordeling van de aanvraag in de bestreden beslissing, volstaat niet om vast te stellen dat de functie van het gebouw betrekking heeft op “landbouw”. Ook het gegeven dat het gebouw werd opgetrokken als een bijgebouw bij een voormalige hoeve, toont op zich niet aan dat het bijgebouw een landbouwfunctie heeft gehad of bedoeld was voor een landbouwfunctie.

In het proces-verbaal van 17 juli 2012 wordt met verwijzing naar het kadasterplan vastgesteld dat het bestaand gebouw “vermoedelijk” een vroegere stalling was welke als gebouw niet genoteerd staat in het kadaster.

De gegevens van het bevolkingsregister waarop de verzoekende partij zich beroept, tonen evenmin aan dat het gebouw voor een landbouwgebruik gebruikt werd of bestemd was, maar enkel dat de woning van de (voormalige) hoeve bewoond werd tot 1978 en dat de schuur/stalling zelf niet bewoond werd. Tegenover de stelling van de verzoekende partij dat uit de gegevens van het bevolkingsregister met betrekking tot de “bewoning” van het bestaand gebouw zou volgen dat het laatste gebruik van de schuur/stalling “landbouw” is, staan de verklaringen in de ingediende bezwaarschriften. Daarin wordt immers gesteld dat het gebouw gebruikt werd als “(rommel)kot” en dat kunstenaars (schilders en beeldhouwers) hun hobby kwamen uitoefenen “op de ruimte voor de stal” die ook als “open luchtatelier” wordt omschreven.

De verwerende partij kon op basis van de gegevens in het dossier redelijkerwijze oordelen dat het gebouw niet gebruikt of bedoeld is voor de landbouw in de ruime zin en dat derhalve een bestemmingswijziging mogelijk is indien voldaan wordt aan de overige voorwaarden van artikel 5

van het besluit zonevreemde functiewijzigingen. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij zich op onjuiste gegevens heeft gebaseerd.

Tot slot moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij de beoordeling in de bestreden beslissing (overwegingen onder punt d) met betrekking tot de overige voorwaarden van voormeld artikel 5 niet betreft in haar betoog, en hiervan dan ook de onwettigheid niet aantoont.

6.

Het eerste en tweede middel worden verworpen.

VII. KOSTEN

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Monica Imbrechts is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 februari 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO