

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0852
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0306-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Bert VANACKER2. mevrouw Lies VAN HECKE, handelend als wettig vertegenwoordigster van haar minderjarige zoon Willem VANACKER3. mevrouw Lies VAN HECKE in eigen naam <p>vertegenwoordigd door advocaat Nic REYNAERT met woonplaatskeuze op het kantoor te 1180 Brussel, Ptoléméelaan 12 bus 1</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HOOGLEDE vertegenwoordigd door de heer Niek VANDECAVEY.

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 januari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tussenkomenende partij van 22 juni 2017 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de wijziging van functie van vakantiewoning naar woning op een perceel gelegen te 8830 Gits (Hooglede), Torhoutstraat 20, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 0270A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij vraagt met een aangetekende brief van 26 maart 2018 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 24 juli 2018 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in, maar bezorgt wel het administratief dossier. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 februari 2019.

Advocaat Nic REYNAERT voert het woord voor de verzoekende partijen.
De heer Niek VANDECAVEYE voert het woord voor de tussenkomende partij.
De verwerende partij verschijnt, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet op de zitting.

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

De eerste verzoekende partij dient op 4 februari 2017 bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de wijziging van functie van vakantiewoning naar woning” op een perceel gelegen te 8830 Gits (Hooglede), Torhoutstraat 20.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Roeselare - Tielt’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 17 december 1979, in agrarisch gebied .

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 mei tot en met 1 juni 2017, worden er vier bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 juni 2017:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvrager vraagt een aantal zaken, die genoemd zijn in het proces-verbaal, niet aan.

In het bijzonder gaat het om het saunablok, steiger en terras met verbruiksruimte en de speeltuin.

De aanvrager vraagt een functiewijziging van ‘vakantiewoning’ naar woning. Er is niet voldaan aan de voorwaarde dat het bestaande gebouw qua functie hoofdzakelijk vergund is (als vakantiewoning). Er is enkel een bewijs dat er occasioneel feestjes werden (en worden) georganiseerd, wat iets anders is dan een functie als vakantiewoning. Het gebouw was ook niet voldoende uitgerust om als vakantiewoning dienst te kunnen doen, gelet op de recente zelfstandige nutsaansluitingen. Het gebouw dient beschouwd te worden als een gebouw met agrarische functie.

Per mail van 15.06.2017 liet men weten dat het gebouw sinds de oprichting aangesloten is geweest op het elektriciteitsnet via de Diksmuide Boterweg 4, zijnde het ouderlijk huis.

Dit is vergelijkbaar met het aansluiten van een tuinhuis op het elektriciteitsnet en kan niet als een zelfstandige aansluiting beschouwd worden. In 2014-2015 werd het gebouw

gerenoveerd waarbij een huisnummer werd toegekend alsook officiële aansluitingen op nutsvoorzieningen, ten bewijze daarvan werden o.a. een leveringscontract van Luminus (28.7.2014) en een offerte nieuwe aantakking van de Watergroep (08.4.2015) bezorgd.

...

Zelfs als aanvaard wordt dat het om een vakantiewoning gaat, is niet voldaan aan voorwaarde 1° van art. 5 van het BVR zonevreemde functiewijzigingen. Het gebouw moet deel uitmaken van een gebouwengroep. In het verslag aan de regering wordt gesteld:

“Gebouwengroep: het dient te gaan over minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. (...). Met ruimtelijk aaneengesloten geheel wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn. Wanneer de ruimte tussen de gebouwen meer dan 50 m bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken.”

Het bestaande gebouw bevindt zich binnen een straal van 50 m van een grote watertank.

Een watertank kan niet als gebouw worden beschouwd. We vinden geen definitie van een ‘gebouw’ in de VCRO, maar op woorden.org vinden we dat een gebouw iets is dat gebouwd is en waar je in kunt. Men verwijst ook naar:

1. Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
2. Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Rubriek(en): Bouwkunde
3. Een gebouw in de zin van de Woningwet inclusief de gebouwinstallatie zoals bedoeld in 2.1.9 van NEN 2580:1991 inclusief de warmtapwatervoorziening.
4. [architectonische termen] Een bewust ontworpen en gerealiseerd bouwwerk, met als doel onderdak te bieden aan bepaalde bezigheden van een mens. ...
5. bouwwerk

Belangrijk bij een ‘gebouw’ is dat het gaat over een toegankelijke, overdekte ruimte. Dit is bij een watertank niet het geval. In de mail van 14.6.2017 van DLV (architect-ondersteuning aanvrager) wordt gesteld dat een wateropslagtank wel een gebouw zou zijn. Men verwijst naar een arrest van de RvVb van 2014 (1011/1023/A/8/0951) waarbij een kweekserre als gebouw beschouwd moet worden. Een kweekserre voldoet aan bovenstaande definitie, een wateropslagtank niet. De voorbeelden van berging uit de Van Dale (een pakhuis of arsenaal) zijn niet vergelijkbaar met een tank gevuld met water. Het arrest kan niet zo maar doorgetrokken worden naar wateropslagtanks. In spraakgebruikelijke betekenis is een wateropslagtank helemaal geen gebouw. DLV verwijst naar arrest A/2015/0459 waarin een watertank als gebouw zou worden benoemd.

Dit klopt niet: de zin luidt: “De nieuwe kuipenzaal zal gebouwd worden op de huidige bedrijfsterreinen van X na afbraak van volgende gebouwen: watertank, archief werkplaats en bureel. Genoemde zin is een weergave uit het standpunt van de verzoekende partij, en komt niet voor in de beoordeling door de RvVb.

Het aangevraagde is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. De dichtst gelegen woning bevindt zich op ruim 100 m van het gebouw. Rondom het perceel heeft alle grond een agrarische functie. Het inplanten van een eengezinswoning op deze locatie betekent dat er agrarische percelen moeten doorkruist worden en betekent een nieuwe dynamiek te midden van een agrarisch gebied. De randen van het gebied (woonlinten) zijn weliswaar aangetast, het achtergelegen gebied waarvan de aanvraag deel uitmaakt, niet.

Indien de functie eengezinswoning wordt, worden ook onmiddellijk de mogelijkheden geschapen om uit te breiden tot een volume van 1.000 m³, wat een veel grotere impact teweegbrengt dan het beperkte volume van het bestaande gebouw.

ALGEMENE CONCLUSIE

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.
..."*

De tussenkomende partij weigert op 22 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste verzoekende partij en maakt zich de motivering van het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar eigen.

Tegen deze beslissing tekent de eerste verzoekende partij op 25 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 oktober 2017 als volgt dat administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

" ...

*Het **ontwerp** voorziet in het wijzigen van de functie van vakantiewoning naar woning. De aanvraag is volgens het **gewestplan 'Roeselare-Tielt** (KB 17/12/1979) gelegen in een **agrarisch gebied**. Er bestaat geen twijfel over dat de aanvraag in strijd is met de gewestplanbestemming.*

De functie moet dus ook vergund zijn om te kunnen spreken van een hoofdzakelijk vergunde constructie. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de constructie is opgericht en vergund als pomphuisje en dus niet als vakantiewoning. Sinds 1984 zijn functiewijzigingen vergunningsplichtig, er moet dus nagegaan worden of het vergunde pomphuisje al van vóór 1984 de functie vakantiewoning heeft.

De aanvrager probeert dit aan te tonen met foto's waaruit zou moeten blijken dat er feestjes werden georganiseerd en dat het dus een vakantieverblijf is. Er wordt ook een kadastraal uittreksel toegevoegd waarop staat dat het om een vakantieverblijf gaat.

Eerst en vooral moet opgemerkt worden dat de toegevoegde foto's helemaal niet aantonen dat er effectief sprake is van een vakantieverblijf. Ook het kadastraal uittreksel kan niet aanvaard worden als sluitend bewijs, aangezien dergelijk uittreksel geen uitspraak doet over stedenbouwkundige aspecten en enkel de eigendomsaspecten bevat.

*Pas in 2014-2015 is het gebouw volwaardig en zelfstandig aangesloten op het elektriciteitsnet. De stelling van het college van burgemeester en schepenen kan dan ook gevolgd worden dat het weinig waarschijnlijk is dat het gebouw al van vóór 1984 een functie vakantiewoning had. Het gebouw is **niet hoofdzakelijk vergund**.*

*Ondergeschikt kan gesteld worden dat er geen gebruik kan gemaakt worden van het besluit zonevrije functiewijzigingen. Artikel 5 voorziet de mogelijkheid om een woonfunctie te geven aan dergelijk gebouw maar dan moet het wel **onderdeel uitmaken van een gebouwengroep**. Een watertank kan niet gezien worden als een gebouw. Een watertank zou gezien kunnen worden als een plaats om water te bergen maar het is duidelijk dat het onmogelijk is om dergelijke constructie te betreden. Een watertank is zeker een constructie maar kan **niet gezien worden als een gebouw**. De aanvraag voldoet dan ook niet aan de voorwaarden van artikel 5 van het besluit zonevrije functiewijzigingen.*

*De dienst stelt voor om het beroep ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te **weigeren**.*
...

Na de hoorzitting van 17 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het administratief beroep als volgt op 16 november 2017 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is volgens het **gewestplan 'Roeselare-Tielt** (KB 17/12/1979) gelegen in een **agrarisch gebied**. Er bestaat geen twijfel over dat de aanvraag in strijd is met de gewestplanbestemming. Er moet dan ook gebruik gemaakt worden van de basisrechten voor zonevrije constructies.*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar toetst de aanvraag als volgt aan de wettelijke bepalingen:

“De constructie waarvoor het gaat is in 1973 opgericht. Er is dan ook geen twijfel omtrent het bestaan van de constructie en dit voordat het gewestplan is goedgekeurd. Artikel 4.1.1 VCRO bepaalt het volgende:

“7° hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

*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**;*”

...

Uit het gemeentedossier blijkt dat de constructie pas in 2014-2015 op het elektriciteitsnet is aangesloten. De aanvrager stelt dat er voordien gebruik werd gemaakt van de elektriciteit van de woning gelegen op Diksmuide Boterweg 4. Pas in 2014-2015 is het gebouw volwaardig en zelfstandig aangesloten op het elektriciteitsnet. De stelling van het college van burgemeester en schepenen kan dan ook gevolgd worden dat het weinig

waarschijnlijk is dat het gebouw al van vóór 1984 een functie vakantiewoning had. Het gebouw is **niet hoofdzakelijk vergund**.

Ondergeschikt kan gesteld worden dat er geen gebruik kan gemaakt worden van het besluit zonevrije functiewijzigingen. Artikel 5 voorziet de mogelijkheid om een woonfunctie te geven aan dergelijk gebouw maar dan moet het wel **onderdeel uitmaken van een gebouwengroep**. Artikel 1 van het besluit bepaalt:

“ ...

2° gebouwengroep: minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen;

...”

In het verslag aan de regering wordt gesteld:

“Gebouwengroep: het dient te gaan over minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. (...). Met ruimtelijk aaneengesloten geheel wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn. Wanneer de ruimte tussen de gebouwen meer dan 50 m bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken.”

Het gebouw bevindt zich op 50m van een watertank maar op ruim 100m van een woning.

Nu “gebouw” niet nader wordt gedefinieerd in de VCRO, dient het woord in een ruime, spraakgebruikelijke betekenis begrepen worden. Van Dale's Groot woordenboek der Nederlandse Taal definieert “gebouw” als “hetgeen gebouwd is, bouwwerk van tamelijke of aanzienlijke grootte en in het algemeen vervaardigd van duurzaam materiaal, dienende tot woning, samenkomst of andere maatschappelijke verrichtingen, tot berging (een pakhuis, arsenaal) als monument...”

Een watertank kan niet gezien worden als een gebouw. Een watertank zou gezien kunnen worden als een plaats om water te bergen maar het is duidelijk dat het onmogelijk is om dergelijke constructie te betreden. Een watertank is zeker een constructie maar kan **niet gezien worden als een gebouw**. De aanvraag voldoet dan ook niet aan de voorwaarden van artikel 5 van het besluit zonevrije functiewijzigingen.”

De raadgever van de aanvrager stelt dat het gebouw op zich vergund is en nog steeds hetzelfde uitzicht heeft. Dit kan worden aangetoond met luchtfoto's. Ook functioneel is het gebouw vergund en wordt verwezen naar een inschrijving in het kadaster en een uitnodiging voor een feestje. In beide gevallen geldt er volgens de raadgever een vermoeden van vergunning.

Ondergeschikt wordt gesteld dat het gebouw ook deel uitmaakt van een gebouwengroep waarbij de bestaande watertank, die qua voorkomen toch wel een zekere ruimtelijke impact heeft, wel degelijk in aanmerking moet worden genomen. In de nieuwe omzendbrief terzake zou de in aanmerking te nemen straal zelfs 200m bedragen in plaats van de 50m norm die nu geldt.

De burgemeester wijst op de grote precedentswaarde. Indien alle pomphuisjes kunnen worden gewijzigd naar een volwaardige woning, is er nauwelijks nog sprake van een beleid inzake ruimtelijke ordening. Dit temeer deze constructies bovendien vervolgens kunnen worden gesloopt en herbouwd met een volume van 1000m³... Dat er in de jaren '70 een feestje werd gegeven bewijst geenszins de functie als vakantiewoning. Op heden is er sprake van verspreide bebouwing langs de weg maar niet in het achterliggend gebied.

De deputatie treedt de motivering zoals geformuleerd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt deze tot de hare. Een uitnodiging voor een feestje bewijst stedenbouwkundig niets en heeft bovendien geen causaal verband met een vermeend gebruik als vakantiewoning.

*De inschrijving in het kadaster dient onderscheiden van de vergunde stedenbouwkundige toestand en komt evenmin in aanmerking. Het gebouw is niet hoofdzakelijk vergund als vakantiewoning. Ook wat de toepassing van artikel 5 van het BVR houdende de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen betreft sluit de deputatie zich aan bij haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er is een **legaliteitsbelemmering** om de vergunning te verlenen.*

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

*Volgens de **watertoetskaarten** van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de aanvraag buiten een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied" gelegen. Gelet op deze ligging mag er vanuit gegaan worden dat er voor de aanvraag geen schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zullen gegenereerd worden en dat er derhalve geen noodzaak is aan concrete preventieve maatregelen.*

*Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de **gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 5 juli 2013). Er komt geen verharde oppervlakte bij waardoor de aanvraag niet moet voldoen aan de verordening. In alle redelijkheid kan dan ook geoordeeld worden dat er **geen schadelijke effecten** te verwachten zijn op de waterhuishouding.*

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Aangezien er geen wettelijke basis is om de vergunning te verlenen, is een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening irrelevant.

CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het wijzigen van de functie vakantiewoning naar woning; dat de aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften; dat de bestaande constructie niet hoofdzakelijk vergund is; dat ook het besluit inzake de toelaatbare

zonevreemde functiewijzigingen niet kan worden toegepast; dat er een legaliteitsbelemmering is om de aanvraag te vergunnen;

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: *Het beroep ingesteld door DLV BELGIUM namens de heer VANACKER BERT, Gouden-Rivierlaan 50, 8500 Kortrijk tegen de weigeringsbeslissing dd. 22/06/2017 van het college van burgemeester en schepenen te HOOGLEDE tot het wijzigen van functie van vakantiewoning naar woning, gelegen Torhoutstraat 20, 8830 Gits (Hooglede), wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.*

De vergunning wordt geweigerd.

...

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

De eerste verzoekende partij, die de vergunning aangevraagd heeft en administratief beroep aangetekend heeft tegen de weigeringsbeslissing van de tussenkomende partij van 22 juni 2017, is op 10 november 2017, en dus al bij de indiening van het beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing, overleden.

De tweede verzoekende partij is de minderjarige zoon van de overledene, die vertegenwoordigd wordt door zijn moeder, die, als derde verzoekende partij, ook in eigen naam beroep instelt tegen de bestreden beslissing.

Na vraag van de griffie van de Raad om het rolrecht te betalen, meldt de raadsman van de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 13 februari 2018 dat alleen de tweede verzoekende partij het rolrecht betaalt en hij bevestigt dat ter zitting.

Artikel 21, §5 van het DBRC-decreet bepaalt dat het verzoekschrift onontvankelijk is wanneer het verschuldigd rolrecht niet (tijdig) betaald is.

Het beroep van de eerste verzoekende partij en de derde verzoekende partij is dan ook onontvankelijk.

De tweede verzoekende partij is, verder in dit arrest, “de verzoekende partij”.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel als volgt de schending aan van artikel 4.2.12 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), artikel 1 EAP EVRM en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel:

“ ...

In de eerste plaats willen beroepers nogmaals aantonen dat de constructie hoofdzakelijk vergund is, zowel naar fysiek voorkomen als naar hoofdfunctie.

Artikel 4.2.14 VCRO bepaalt een vermoeden van vergunning indien kan aangetoond worden dat een bepaalde constructie reeds aanwezig was vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan: (...)

...

De site in kwestie ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, maar wel in agrarisch gebied, geordend volgens het gewestplan Tielt – Roeselare (KB 17.12.1979) en is niet gelegen in RUP/BPA/Verkaveling.

Gezien de site geordend wordt door het gewestplan Roeselare-Tielt dat in voege is sinds 17/12/1979 en de constructie gebouwd is voor het in werking treden van dit gewestplan en sinds het begin van oprichten tot nu altijd eenzelfde functie heeft gehad, dient deze constructie aanzien te worden als vergund geacht.

Art. 4.2.14 VCRO bepaalt dat bewijs kan geleverd worden ‘door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel’, waarbij ‘enig rechtens toegelaten bewijsmiddel’ dient verstaan te worden als zijnde in Art. 4.1.1. VCRO:

“ ...

10° rechtens toegelaten bewijsmiddelen : de bewijsmiddelen, vermeld in boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek;

...”

De verwijzing in deze definitie verwijst naar het Burgerlijk Wetboek, boek III, IV en V. De decreetgever heeft in dit verband verduidelijkt¹ dat “telkens wanneer het vergunningenluik van het DRO verwijst naar ‘rechtens toegelaten middelen’, daarmee de bewijsmiddelen uit het Burgerlijk Wetboek worden bedoeld: de authentieke akte, de onderhandse akte en bepaalde geschriften met gelijkaardige bewijswaarde, de andere geschriften (“begin van schriftelijk bewijs”), de gerechtelijke bekentenis, de eed (in 2 vormen), de getuigenverklaring, het gerechtelijk deskundigenbericht, de mondelinge buitengerechtelijke bekentenis, c.q. de aanwijzingen waaruit een vermoeden kan worden afgeleid”. De bewijsmogelijkheden zijn dus zeer ruim en worden hieronder dan ook aangehaald.

De in de bijgevoegde stukken aangeleverde (deels gedateerde) foto’s en andere documenten kunnen gecatalogeerd worden onder de term ‘rechtens toegelaten middelen’.

Het betreffen respectievelijk:

- *Een luchtfoto uit het archief van het Nationaal Geografisch Instituut, gedateerd van 13/04/1979 (zijnde vóór het gewestplan Roeselare-Tielt) waarop de inplanting van de huidige constructie reeds duidelijk zichtbaar is en dezelfde grootte heeft als de huidige constructie (**stuk 2**). Bij het bespreken van de bezwaren verwijst de stedenbouwkundig ambtenaar ook naar deze luchtfoto en geeft hierbij aan op basis van voorliggende historische luchtfoto vrij zeker te zijn dat de huidige bestaande constructie wel degelijk de constructie is die terug te vinden is op deze luchtfoto, en aldus op vlak van fysiek voorkomen als vergund kan geacht worden.*

Daarenboven is het ook zo dat de topografische kaart waarop het gewestplan werd ingekleurd, duidelijk de vakantiewoning en de vijver toont, wat als extra bewijs van fysieke aanwezigheid van het gebouw kan voorgedragen worden.

- *Een uittreksel van het kadaster waarin staat dat het gebouw in 1973 is opgenomen als zijnde 'vakantieverblijf' (**stuk 3**). Hoewel dit geen stedenbouwkundige bewijskracht heeft, is dit uittreksel alleszins een bijkomende aanduiding van het aanwezig zijn van een vakantiewoning sinds 1973.*
- *Een foto van de huidige, gerestaureerde gevel waarin in de weergegeven kopgevel het jaartal van bouwen, zijnde 1974, aangeduid staat (**stuk 4**).*
- *Een gedateerde (25/2/1978) uitnodiging met foto voor een feestje (**stuk 5**) waar het volgende uit blijkt:*
 - *Het uitzicht van de huidige toestand en de toenmalige toestand (voorjaar 1978) is op bouwfysisch vlak nog identiek (cfr. oa de inplanting van de ramen). Er zijn met andere woorden geen ingrijpende, bouwfysische werken gebeurd in de laatste decennia. Het vergund geacht karakter van het fysieke voorkomen wordt hierbij nogmaals bevestigd.*
 - *Het gebouw in die periode (dus al van in de beginperiode) werd gebruikt voor recreatieve doeleinden (hier de uitnodiging voor een privé-feest).*

Geenszins werd het gebouw gebruikt voor landbouwdoeleinden. De functie van recreatie was reeds aanwezig van voor het vergunningsplichtig maken van functies (BVR 17/7/1984) waardoor deze ook als vergund geacht dient aanschouwd te worden. In de bespreking van één van de bezwaren wordt terecht opgemerkt dat een occasioneel gebruik (voor 1984) van eender welk gebouw niet kan leiden tot het vergund achten van deze occasionele functie. In stuk 9 (cfr. hieronder) echter wordt bewezen dat het betreffende gebouw volledig aangepast was aan deze recreatieve functie en aldus altijd beschikbaar was als vakantiewoning. Het al dan niet aanwezig zijn van een zelfstandige aansluiting op essentiële nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water,...) is geen determinerende stedenbouwkundige vereiste om te kunnen spreken van een vakantiewoning en is hier aldus niet van toepassing (in tegenstelling tot wat de stedenbouwkundig ambtenaar neerschrijft bij het behandelen van de bezwaren). Ter vervollediging, hoewel niet nodig in deze discussie, kunnen we wel melden dat verwarming (als die al nodig was) gebeurde via de haard, elektriciteit werd 'afgetapt' van het ouderlijke

huis dat nabij gelegen was in de Diksmuidse Boterweg 4 (cfr. **stuk 6** waar de ingang van de elektriciteitsbekabeling zichtbaar is op een oude vakantiefoto) en water werd onttrokken uit de privaatieve naastliggende vijver. Recentelijk werd de site gerestaureerd, met oog voor het historisch karakter en zonder ingrijpende werken, en werden zelfstandige nutsleidingen aangelegd. Dit heeft echter geen invloed op het vergund geachte karakter van de site.

- Vakantiefoto's en foto's van feestjes uit de jaren '80 (deels gedateerd op juni 1982) (**stuk 7**) waarin duidelijk naar voor komt hoe het gebouw eruit zag (en ziet) en waarvoor het gebouw is en was ingericht, namelijk recreatieve doeleinden. Oa de gevelopeningen, de toog en de binnenhaard zijn duidelijk te herkennen. De inrichting geeft duidelijk blijk van een mogelijkheid tot verblijf en geenszins tot het gebruik als utiliteitsgebouw (bijvoorbeeld voor landbouwdoeleinden of als facilitair gebouw bij de vijver). Als laatste foto's in stuk 9 zijn de hedendaagse toog & haard en de huidige gevel voorgesteld, waaruit duidelijk blijkt dat zowel toog als haard de gerestaureerde versies zijn van de oorspronkelijke en de gevel nog steeds dezelfde indeling heeft en aldus enkel renovatie heeft ondergaan, zonder ingrijpende werken (cfr: het zware houten blad van de toog).
- Op 5.11.2013 bereikte een officieel schrijven vanuit de gemeentelijke overheid de aanvrager, betreffende het huisnummer van de vakantiewoning waarin zelf letterlijk wordt gecommuniceerd betreffende een 'vakantiewoning' (**stuk 8**).

Gelet op deze bewijzen dient te worden geconcludeerd dat de constructie als zijnde vergund geacht moet worden beschouwd want zij werd opgericht voor het in werking treden van het alhier van toepassing zijnde gewestplan en heeft steeds eenzelfde functie ingenomen, zijnde aanwending voor dag- en verblijfsrecreatie.

Naast bovenstaande bewijzen dient ook het tweede deel van §2 van Art. 4.2.14 VCRO in acht genomen te worden:

Het vermoeden van vergunning kan enkel middels strikte tegenbewijzen aangereikt door de overheid worden weerlegd. De weerlegbaarheid wordt aldus beperkt tot het geval waarin het niet-vergund karakter van de constructie kan worden ontkracht middels een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld **binnen een termijn van 5 jaar** na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Vaststellende dat geen enkel proces-verbaal noch niet-anoniem bezwaarschrift gekend is in de eerste 5 jaar na het optrekken van de site (zijnde tot en met 1978), en zelfs tot voor kort geen enkel proces-verbaal noch niet-anoniem bezwaarschrift gekend was voor de site kan het aangeleverde vermoeden van vergunning niet worden tegengesproken door middel van een geldig tegenbewijs.

Slechts zeer recent, na het aangeven van mogelijke stedenbouwkundige stappen op de site, werden een tweetal proces-verbalen opgesteld namelijk:

- PV: KO.66.L2.000987/2017 dd. 19.01.2017
- PV: KO.64.L2.001636/2017 dd. 01/02/2017

De inbreuken hierbij vastgesteld zijn deels reeds weerlegd door een nota en worden resterend opgelost door de betwiste stedenbouwkundige aanvraag.

Gezien bovenstaande argumentatie dient besloten te worden dat de site voldoet aan de voorwaarden gesteld door artikel 4.4.23 VCRO (niet verkrot, hoofdzakelijk vergund, bestaand, niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied en niet in een recreatiegebied) om in aanmerking te komen om gebruik te kunnen maken van de zonevreemde wetgeving, meer bepaald Art. 5 van het BVR Zonevreemde Functiewijzigingen.

...

Het verslag van de Provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaat er verkeerd van uit dat de woning vergund is als pomphuisje. Hij doet dit door regelmatig bewijs te ontkennen zonder daar tegenover enig ander bewijs te plaatsen. Uit geen enkel gegeven blijkt dat het om een pomphuisje zou gaan. Integendeel uit de gegevens van het dossier blijkt duidelijk dat het gaat om een vakantiewoning.

Het argument dat het gebouw pas sedert 2014-2015 volwaardig is en aangesloten werd op het electriciteitsnet heeft geen uitstaans met de stelling van de burgemeester dat het weinig waarschijnlijk is dat het gebouw al voorafgaandelijk aan 1984 een functie vakantiewoning had. Men dient maar te gaan kijken naar talloze vakantiewoningen in de Ardennen die ook niet aangesloten waren voorafgaandelijk aan 1984.

De foto's waarbij duidelijk te zien is dat er familiefeestjes gegeven werden tonen duidelijk aan dat het gaat om een vakantiewoning. Nergens op het platteland werd ooit een feestje gegeven in een pomphuis. Indien mensen een pomphuis hadden voor agrarische functies dan hadden zij ook een schuur. Deze laatste werd dan gebruikt voor dergelijke feestjes.

Het argument van de Deputatie is niet geloofwaardig en niet redelijk.

Hierboven werd duidelijk gemaakt dat er geenszins sprake is van een legaliteitsbelemmering. De hierboven geciteerde bepalingen van het VCRO (alsook het volgende middel) laten eenvoudigweg toe dat de bestemming gewijzigd wordt.

...

2.

De tussenkomen partij stelt:

“...

Voor het kunnen toepassen van de zonevreemde bepalingen, is het noodzakelijk dat het gebouw vergund is, zowel qua constructie als qua functie.

Inzake de constructie zijn er sterke vermoedens dat het gebouw vergund is. Immers op een orthofoto uit 1979 is een constructie te zien op dezelfde plaats, zonder dat het volledig duidelijk is of de toenmalige constructie even groot is als de huidige, dit is ook het standpunt dat ingenomen werd bij de behandeling van de bezwaren van het openbaar onderzoek over deze aanvraag.

De functie daarentegen is niet vergund:

- Een kadastrale classificatie van een goed heeft geen stedenbouwkundige implicaties.

- De aanvrager verwijst naar een gedateerde uitnodiging (25.2.1978) voor een feestje. Uit het eenmalig of occasioneel karakter van een feestje in een bepaald gebouw kan niet worden afgeleid dat het om een “vakantiewoning” gaat. Elke loods waarin voor 1984 een fuif zou georganiseerd zijn, zou op die manier als “feestzaal” beschouwd kunnen worden. Een meer dan occasioneel gebruik is niet aangetoond.

Men verwijst naar een stuk 7 (niet bijgevoegd bij wat de gemeente ontvangen heeft) waaruit een meer dan occasioneel gebruik zou blijven. Zo zouden reeds begin jaren 1980 een toog en haard aanwezig geweest zijn. Zelfs als een meer dan occasioneel gebruik voor recreatieve doeleinden bewezen is, dan nog is dat nog niet hetzelfde als een vakantiewoning. Het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen vermeldt als onderscheiden hoofdfuncties enerzijds verblijfsrecreatie en anderzijds dagrecreatie, met inbegrip van sport. Het recreatief gebruik valt onder dagrecreatie, een vermeende vakantiewoning valt onder verblijfsrecreatie.

In het beroep tot nietigverklaring wordt verwezen (p. 5, halfweg) naar stuk 9 (eveneens niet bijgevoegd). Dit stuk zou bewijzen dat het betreffende gebouw altijd als vakantiewoning was ingericht. Graag een afschrift van dit stuk, zodat we kunnen ingaan op de argumentatie.

- Volgens de beroepers is de aansluiting op essentiële nutsvoorzieningen geen determinerende stedenbouwkundige vereiste en aldus niet van toepassing. De stap tussen “niet determinerend” en “niet van toepassing” is echter groot. “Niet determinerend” betekent dat het een element is om rekening mee te houden.

“Niet van toepassing” betekent dat we dit argument volledig buiten beschouwing moeten laten. In dit dossier zien we de aansluiting op essentiële nutsvoorzieningen als een aanvullend element om aan te tonen dat het gebouw qua functie niet vergund is.

Elk tuinhuis met elektriciteitsaansluiting vanuit de woning zelf zou zo ook opeens als “vakantiewoning” kunnen worden gecatalogeerd.

- We verwijzen naar de oorspronkelijk door de gemeente afgeleverde bouwvergunning dd. 27.04.1973 Deze spreekt wel degelijk over een pomphuis, omwille van welke reden (behalve occasionele feesten) zou dan aangenomen moeten worden dat het om een vakantiewoning gaat?
- De beroeper verwijst naar art. 4.2.14 §2. Het is correct dat er geen PV is opgemaakt en dat er geen niet anoniem bezwaarschrift bekend is. De constructie wordt dan ook niet betwist. De beroeper stelt echter zonder enig afdoend bewijsmiddel dat het gebouw als vakantiewoning moet worden beschouwd, terwijl alles wijst op het tegendeel.

...

3.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

In de eerste plaats wenst beroeper expliciet te verwijzen naar wat reeds uiteengezet werd in het inleidend verzoekschrift en wenst hij door middel van huidige memorie onderstaande aanvullingen te maken.

De stelling van beroeper dat de constructie hoofdzakelijk vergund is, zowel naar fysiek voorkomen als naar hoofdfunctie, wordt bewezen door alle neergelegde stukken samen te lezen.

De gemeente Hooglede erkent in haar nota dat het gebouw qua constructie vergund is.

Waarvan akte.

De gemeente Hooglede meent daarentegen onterecht dat de functie daarentegen niet vergund is en faalt in haar weerlegging van de aangebrachte bewijzen die tesamen dienen beoordeeld te worden:

...

- *Een uittreksel van het kadaster waarin staat dat het gebouw in 1973 is opgenomen als zijnde 'vakantieverblijf' (**stuk 3**). Hoewel dit geen stedenbouwkundige bewijskracht heeft, is dit uittreksel alleszins een bijkomende aanduiding van het aanwezig zijn van een vakantiewoning sinds 1973. Het is algemeen erkend dat een kadastrale identificatie een begin van bewijs levert. In samenhang gelezen met de andere stukken toont het aan dat de functie eveneens vergund is.*

...

- *Een gedateerde (25/2/1978) uitnodiging met foto voor een feestje (**stuk 5**) waar het volgende uit blijkt:*
 - *Het uitzicht van de huidige toestand en de toenmalige toestand (voorjaar 1978) is op bouwfysisch vlak nog identiek (cfr. oa de inplanting van de ramen). Er zijn met andere woorden geen ingrijpende, bouwfysische werken gebeurd in de laatste decennia. Het vergund geacht karakter van het fysieke voorkomen wordt hierbij nogmaals bevestigd.*
 - *Het gebouw in die periode (dus al van in de beginperiode) werd gebruikt voor recreatieve doeleinden (hier de uitnodiging voor een privé-feest).*

*Geenszins werd het gebouw gebruikt voor landbouwdoeleinden. De functie van recreatie was reeds aanwezig van voor het vergunningsplichtig maken van functies (BVR 17/7/1984) waardoor deze ook als vergund geacht dient aanschouwd te worden. In de bespreking van één van de bezwaren wordt terecht opgemerkt dat een occasioneel gebruik (voor 1984) van eender welk gebouw niet kan leiden tot het vergund achten van deze occasionele functie. Met **stuk 7** (cfr. hieronder) echter wordt bewezen dat het betreffende gebouw volledig aangepast was aan deze recreatieve functie en aldus altijd beschikbaar was als vakantiewoning. Het al dan niet aanwezig zijn van een zelfstandige aansluiting op essentiële nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water,...) is geen determinerende stedenbouwkundige vereiste om te kunnen spreken van een vakantiewoning en is hier aldus niet van toepassing (in tegenstelling tot wat de stedenbouwkundig ambtenaar neerschrijft bij het behandelen van de bezwaren).*

- *Ter vervollediging, hoewel niet nodig in deze discussie, kunnen we wel melden dat verwarming (als die al nodig was) gebeurde via de haard, elektriciteit werd ‘afgetapt’ van het ouderlijke huis dat nabij gelegen was in de Diksmuidse Boterweg 4 (**stuk 6** waar de ingang van de elektriciteitsbekabeling zichtbaar is op een oude vakantiefoto) en water werd onttrokken uit de privatieve naastliggende vijver. Recentelijk werd de site gerestaureerd, met oog voor het historisch karakter en zonder ingrijpende werken, en werden zelfstandige nutsleidingen aangelegd. Dit heeft echter geen invloed op het vergund geachte karakter van de site. De gemeente gooit ten onrechte een tuinhuis en het gebouw in kwestie op één hoop. Het was indertijd een gewoonte om dergelijke vakantiewoningen te voorzien van stroom via de hoofdwoning. Zeker gezien de ligging van het goed en om geen onnodige leidingen aan te leggen die het landbouwleven zouden ophouden. Indertijd was men praktischer ingesteld.*
- *De gemeente meent dat een éénmalige uitnodiging (**stuk 5**) niet als bewijs kan dienen. Beroeper beklemtoont dat er meerdere uitnodigingen zijn geweest doch kan hiervan niet meer een bewijs leveren. Daarom dient deze gevonden uitnodiging samen bekeken te worden met de vakantiefoto’s (**stuk 7**) die het geloofwaardig aantonen dat de woning gebruikt werd als vakantiewoning en niet zoals loods zoals de gemeente lijkt te suggereren in haar nota.*
- *...*
- *Het is eveneens ongebruikelijk bij boerenfamilies om bij een waterput en een pomphuis feestjes te houden. Geen enkele zichzelf respecterende familie zou dit doen. Het West-Vlaamse landbouwleven kenmerkt zich in haar traditie door zelfrespect. Hieruit vloeit voort (dit ziet men aan de foto’s) dat het niet om een pomphuis ging maar om een vakantiewoning om te ontspannen met familie. Het zou tegen het gezond verstand in gaan van landbouwfamilies om voortdurend een smerig pomphuis (met toog/bar!!) telkenmale uit te kuisen vooraleer een feestje of familiebijeenkomst of verpozing in te lassen.*

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij vraagt een stedenbouwkundige vergunning voor “de wijziging van functie van vakantiewoning naar woning” op een in agrarisch gebied gelegen perceel.

Artikel 4.4.23, eerste lid VCRO bepaalt:

“ ...

Het vergunningverlenend bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

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

- a) *het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) *het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) *het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) *het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:*
 - 1) *ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
 - 2) *recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” sorteren;*

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

...

Artikel 4.4.1, 7° VCRO bepaalt dat ‘hoofdzakelijk vergund’ “een stedenbouwkundige vergunningstoestand (is), waarbij 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-bouwwolume 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;*
- ...*

Uit samenlezing van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.1.1, 7° VCRO volgt dat een gebouw, ook met betrekking tot de functie, hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de aanvraag van een vergunning voor een zonevreemde functiewijziging.

2.

Om afdoende te zijn, zoals bedoeld in artikel 3 van de Motiveringswet, moet de in de bestreden beslissing vermelde motivering pertinent en draagkrachtig zijn en dat betekent dat de in de bestreden beslissing vermelde redenen de beslissing moeten dragen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel betekent dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing zorgvuldig moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die zij zorgvuldig vaststelt.

De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer zorgvuldig te zijn bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en de feitelijke en juridische aspecten van het dossier degelijk te onderzoeken, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Het antwoord op de vraag of een bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de discretionaire beoordeling en vrijheid van appreciatie door de vergunningverlenende overheid.

De Raad kan alleen een beslissing vernietigen die dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, dezelfde beslissing zou nemen.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de constructie, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, in 1973 gebouwd is, zodat het volume op zich vergund is.

Wel betwist de verwerende partij dat de functie als vakantiewoning vergund is omdat de constructie oorspronkelijk vergund is als pomphuisje en de verzoekende partij niet aantoont dat dit, voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, een vakantiewoning was.

De verzoekende partij heeft tijdens de administratieve procedure de volgende documenten bijgebracht om te trachten aan te tonen dat de constructie al voor 1984 een vakantiewoning was:

- een luchtfoto van 13 april 1979, met de inplanting van de constructie
- een uittreksel van het kadaster, waaruit moet blijken dat er in 1973 een vakantieverblijf was
- een foto van de kopgevel van het gebouw, met daarop het bouwjaar 1973
- een uitnodiging, met foto, van 25 februari 1978 voor een feestje
- een foto waarop de elektriciteitsbekabeling zichtbaar is
- vakantiefoto's en foto's van feestjes, deels gedateerd op juni 1982
- een brief van de gemeente van 5 november 2013 waarin sprake is van een vakantiewoning.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij als volgt zich aan te sluiten bij de motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om deze documenten als bewijs te verwerpen:

“ ...

De deputatie treedt de motivering zoals geformuleerd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt deze tot de hare. Een uitnodiging voor een feestje bewijst stedenbouwkundig niets en heeft bovendien geen causaal verband met een vermeend gebruik als vakantiewoning.

De inschrijving in het kadaster dient onderscheiden van de vergunde stedenbouwkundige toestand en komt evenmin in aanmerking. Het gebouw is niet hoofdzakelijk vergund als vakantiewoning.

...”

4.

De verzoekende partij herneemt in haar verzoekschrift bij de Raad haar administratief beroep, zonder de motivering van de bestreden beslissing zelf te bekritisieren, en voert niet aan dat de motivering van de bestreden beslissing niet afdoende is of kennelijk onzorgvuldig of onredelijk.

Specifiek met betrekking tot de bestreden beslissing blijft de verzoekende partij in gebreke aan te tonen dat de door haar betwiste stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de woning oorspronkelijk vergund is als pomphuisje niet met de werkelijkheid overeenstemt.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat de verwerende partij kennelijk onredelijk of onzorgvuldig handelt door het tijdstip van de aansluiting op het elektriciteitsnet (pas sinds 2014 – 2015), samen met andere elementen, in overweging te nemen bij het onderzoek naar de vergunde functie van het gebouw.

De verzoekende partij bewijst ten slotte niet, met foto's van feestjes, haar stelling dat het gebouw een vakantiewoning is omdat er geen feestjes georganiseerd worden in een pomphuisje.

De verzoekende partij maakt dan ook niet aannemelijk, laat staan dat zij aantoont dat de verwerende partij kennelijk onzorgvuldig of onredelijk beslist dat de functie vakantiewoning, voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, vergund was.

De verzoekende partij toont niet aan dat de bestreden beslissing daarover niet afdoende gemotiveerd is.

De Raad verwerpt dan ook het eerste middel.

B. Tweede en derde middel

De verzoekende partij voert in haar tweede middel de schending aan van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, en in haar derde middel van artikel 1.1.4 VCRO juncto artikel 4.3.1 VCRO, telkens samen met de schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Beoordeling door de Raad

Uit de beoordeling van het eerste middel blijkt dat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering is om de aangevraagde vergunning te verlenen: de verzoekende partij toont niet aan, noch maakt aannemelijk dat de verwerende partij kennelijk onjuist of onredelijk beslist dat de functie van het gebouw als vakantiewoning niet hoofdzakelijk vergund is en dat motief volstaat om de bestreden weigeringsbeslissing te dragen.

De Raad onderzoekt het tweede en het derde middel dan ook niet.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HOOGLEDE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, meer bepaald het door de (tweede) verzoekende partij betaald rolrecht, bepaald op 200 euro, ten laste van de (tweede) verzoekende partij.
4. 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 16 april 2019 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS