

III. FEITEN

De aanvrager dient op 7 november 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het wijzigen van de functie van een berging naar woning en uitvoeren van terreinaanlegwerken" op de percelen gelegen te 9180 Moerbeke, Heirweg 81A.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 december 2014 tot en met 4 januari 2015 wordt één bezwaarschrift ingediend.

De verzoekende partij adviseert op 10 december 2014 ongunstig als volgt:

"...

In eerste instantie verwijzen we terug naar ons voorgaande advies van 4/11/2013(2013_028957):

"De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten.

Het betreft het uitvoeren van een aantal technische werken namelijk het plaatsen van een afsluiting, het aanplanten van bomen, het aanleggen van een terrasverharding en het aanleggen van een oeverversterking. In 2011 werd hier een eerdere aanvraag gedaan voor de bestemmingswijziging van een berging naar een woonfunctie. De afdeling moet spijtig genoeg vaststellen dat hier blijkbaar wel een vergunning voor werd verleend. Nu gaat men verder met de residentialisering van dit terrein. De afdeling gaat echter niet akkoord met de aanleg van de terrasverharding en de oeverversterking. De werken kunnen geenszins vergund worden op basis van Art. 4.4.19, van het VCRO. Dit zijn namelijk geen 'aanpassingswerken' bij een zonevreemde constructie. De oeverversterking wordt ook gedaan over de volledige lengte van het terrein en wordt gedaan in het kader van het uitoefenen van een zonevreemde recreatieve activiteit. Dit kan niet worden aanvaard"

Dit advies blijft nog steeds van toepassing. Bovendien stellen we vast dat de functiewijziging van de berging naar de woning blijkbaar nog niet vergund is wat verkeerdelijk werd verondersteld in het voorgaande advies. Ook hiervoor verwijzen we terug naar een nog eerder uitgebracht advies van 13/07/2011 (2011_001705):

"De afd. Duurzame Landbouwonwikkeling heeft echter bezwaar om de volgende redenen:

- het is niet duidelijk of de bestaande toestand vergund is tot stand gekomen?*
- de aanvraag bevindt zich niet langs een voldoende uitgeruste weg.*
- het verbouwen van dit (vergunde?) berghok naar een volwaardige eengeinswoning leidt tot verdere residentialisering dieper in het agrarische gebied wat niet gewenst is."*

Beide adviezen blijven voor de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van toepassing. Het betreft hier residentialisering en vertuining van het agrarische gebied, wat niet kan worden aanvaard.

..."

Waterwegen en Zeekanaal nv adviseert op 19 december 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 2 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“
...

Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Voor de aspecten gewijzigd overstromingsregime en gewijzigd afvoergedrag of structuur van de waterloop wordt verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van de waterbeheerder Waterwegen en Zeekanaal NV, afdeling Bovenschelde dd. 19-12-2014. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding en de aanvraag onder de voorwaarden gesteld door de waterbeheerder verenigbaar is met de beginselen en doelstellingen in artikel 5 en 6 van het Decreet Integraal Waterbeleid.

Aangezien het hemelwater op natuurlijke wijze kan afvloeien naar de bodem, is de aanvraag niet onderhevig aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

Overwegende dat de gevraagde functiewijziging in overeenstemming is met artikel 4.4.23 VCRO en artikel 2 en artikel 5 van het BVR van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen en latere wijzigingen; Overwegende dat de bestaande berging niet gebruikt of bedoeld is voor de landbouw in de ruime zin;

Overwegende dat in de onmiddellijke omgeving van het gebouw verscheidene woningen voorkomen;

Overwegende dat binnen de bestaande structuur van het gebouw de nieuwe functie wonen mogelijk is zonder dat er ingrijpende werken nodig zijn om de nieuwe functie mogelijk te maken;

Overwegende dat uit het advies van Waterwegen en Zeekanaal NV blijkt dat de aangevraagde oeverversterking de stabiliteit van de oever in het gedrang kan brengen;

Overwegende dat uit de ingediende plannen blijkt dat het hier in feite niet over een oeverversterking gaat, doch over betonnen prefab platen die op de bestaande schanskorven worden gelegd om de toegang tot de Moervaart te vergemakkelijken; Overwegende dat de betonnen platen over de volledige lengte van het terrein worden geplaatst en dit in het kader van een zonevreemde recreatieve activiteit, wat niet kan worden aanvaard; dat het aanleggen van een oeverversterking derhalve uit de vergunning dient te worden gesloten;

Overwegende dat de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling stelt dat het aanleggen van verhardingen niet kan beschouwd worden als ‘aanpassingswerken’ in de zin van artikel 4.4.19 VCRO;

Overwegende dat uit de Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, Amendementen, Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, 2011/3, 33, blijkt dat het aanleggen van verhardingen echter wel onder het uitvoeren van aanpassingswerken kan worden begrepen; Overwegende dat de aangevraagde terrasverharding kan beschouwd worden als

complementaire aanhorigheid bij de woonfunctie en het overdekte volume niet wordt uitgebreid, zodat artikel 4.4.19, §2 VCRO wel degelijk kan worden toegepast; Overwegende dat een groenscherm van coniferen en dakplatanen voorzien wordt zodat de impact van de voorgestelde ingrepen op de omgeving miniem is; Overwegende dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt;

Algemene conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag, op voorwaarde dat het aanleggen van de oeverversterking uit de vergunning wordt gesloten. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden: Het aanleggen van de oeverversterking wordt uit de vergunning gesloten.”
...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 24 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 juni 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...

De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, aangezien de woning niet in functie staat van een (para-)agrarische bedrijf.

(...)

De bestaande berging is niet verkrot en vertoont geen stabiliteitsproblemen. Voor het gebouw werd vergunning verleend op 12 juni 1967.

Het gebouw is niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, noch in een recreatiegebied. Vanuit financieel of bouwtechnisch oogpunt dienen er geen ingrijpende werken uitgevoerd te worden voor de nieuwe functie van wonen. Het gebouw werd vermoedelijk reeds als weekendverblijf gebruikt. Dit blijkt uit het gegeven dat het gebouw opgenomen is op het kohier inzake de belasting op caravans en soortgelijke bedrijven. Op de kadastrale legger staat het gebouw eveneens als 'huis' ingetekend. Tenslotte is er telefoon en kabel distributie aanwezig, hetgeen voor een loutere berging ongebruikelijk is. Ter plaatse kon worden vastgesteld dat er een keuken, douchecabine, een slaapruijnte met stapelbed en een leefruimte met kachel aanwezig zijn.

De oppervlakte van het bestaande gebouw bedraagt 19,70m² hetgeen volgens het kamerdecreet voldoende is voor een bezetting van één persoon (oppervlakte dient begrepen tussen 18m² en 27m²). De oppervlakte van een woning is bovendien afhankelijk van de behoeften van zijn bewoner(s). Een kleine oppervlakte hoeft daarom niet te betekenen dat het geen bewoonbaar pand betreft.

Uit al het voorgaande kan worden geconcludeerd dat binnen de bestaande structuur van het gebouw de nieuwe functie wonen zonder meer mogelijk is, zonder dat er werken -laat staan ingrijpende werken- nodig zijn om die nieuwe functie mogelijk te maken.

Binnen een straal van 200m komen verscheidene woningen voor, deel uitmakend van de verkaveling 'Boudelostraat' op grondgebied Stekene. Op de rechts aanpalende percelen en aan de overkant van de Moervaart bevinden zich minstens drie gebouwen welke samen met kwestieus gebouw ruimtelijk een aaneengesloten geheel vormen.

Echter, krachtens artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, is de gevraagde functiewijziging enkel mogelijk indien het gebouw gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het begrip "voldoende uitgeruste weg" wordt gelezen in de zin die artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daaraan geeft, namelijk: "..."

Deze voorwaarde heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of gebouwencomplex of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

In voorliggende aanvraag wordt toegang genomen tot het perceel via een erfdienstbaarheid van overweg over het naastgelegen perceel nr. 167g2 (akkerland). Deze overweg sluit aan op de gemeenteweg Heirweg, die daar ter plaatse wel voorzien is van een electriciteitsnet, doch niet verhard. Het betreft een aarden weg, waarvan de vraag kan gesteld of dit wel duurzaam is verhard en bijgevolg voldoende uitgerust.

Bovendien grenst het perceel evenmin aan een private toegangsweg naar de Heirweg. Recent werd door de Raad van State een arrest uitgesproken dat stelt: "Bij gebrek aan een definitie van het begrip "private toegangsweg tot de woning", dient het in de gewone spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen, meer bepaald als een weg die enkel voor het eigen gebruik van de betrokken woning bestemd is. Het dient dus te gaan om een weg die exclusief toegang geeft tot de woning op het in artikel 100, § 1, eerste lid DRO bedoelde "stuk grond" waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. In het bestreden besluit wordt evenwel een ontsluitingsweg die ook toegang verleent tot andere percelen dan tot het voornoemde "stuk grond" aanzien als een "private toegangsweg tot de woning" in de zin van artikel 3 van het weguitrustingsbesluit. Aldus zijn de aangevoerde bepalingen geschonden." (arrest Reyniers – Van Wijnsberghe, nr. 215.111 van 13 september 2011).

De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.
..."*

Na de hoorzitting van 23 juni 2015 wordt het beroep van de verzoekende partij op 30 juli 2015 verworpen en verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning mits de voorwaarden van het advies van Waterwegen en Zeekanaal worden nageleefd. De verwerende partij beslist:

"...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, aangezien de woning niet in functie staat van een (para-)agarische bedrijf.

Art. 4.4.23. van de Vlaamse Codex, als boven vermeld, stelt dat (...)

Artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen stelt: (...)

De bestaande berging is niet verkrot en vertoont geen stabiliteitsproblemen. Voor het gebouw werd vergunning verleend op 12 juni 1967.

Het gebouw is niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, noch in een recreatiegebied. Vanuit financieel of bouwtechnisch oogpunt dienen er geen ingrijpende werken uitgevoerd te worden voor de nieuwe functie van wonen. Het gebouw werd vermoedelijk reeds als weekendverblijf gebruikt. Dit blijkt uit het gegeven dat het gebouw opgenomen is op het kohier inzake de belasting op caravans en soortgelijke bedrijven. Op de kadastrale legger staat het gebouw eveneens als 'huis' ingetekend. Tenslotte is er telefoon en kabeldistributie aanwezig, hetgeen voor een loutere berging ongebruikelijk is. Ter plaatse kon worden vastgesteld dat er een keuken, douchecabine, een slaapruijnte met stapelbed en een leefruimte met kachel aanwezig zijn.

De oppervlakte van het bestaande gebouw bedraagt 19,70m² hetgeen volgens het kamerdecreet voldoende is voor een bezetting van één persoon (oppervlakte dient begrepen tussen 18m² en 27m²). De oppervlakte van een woning is bovendien afhankelijk van de behoeften van zijn bewoner(s). Een kleine oppervlakte hoeft daarom niet te betekenen dat het geen bewoonbaar pand betreft.

Uit al het voorgaande kan worden geconcludeerd dat binnen de bestaande structuur van het gebouw de nieuwe functie wonen zonder meer mogelijk is, zonder dat er werken -laat staan ingrijpende werken- nodig zijn om die nieuwe functie mogelijk te maken.

Binnen een straal van 200m komen verscheidene woningen voor, deel uitmakend van de verkaveling 'Boudelostraat' op grondgebied Stekene. Op de rechts aanpalende percelen en aan de overkant van de Moervaart bevinden zich minstens drie gebouwen welke samen met kwestieus gebouw ruimtelijk een aaneengesloten geheel vormen.

Krachtens artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedende functiewijzigingen, is de gevraagde functiewijziging enkel mogelijk indien het gebouw gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het begrip "voldoende uitgeruste weg" wordt gelezen in de zin die artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daaraan geeft, namelijk: "..."

Deze voorwaarde heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of gebouwencomplex of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

In eerste instantie moet worden vastgesteld dat de voorliggende weg waaraan het perceel grenst de Heirweg zelf is, die, zoals ook blijkt uit het straatnaambord van de Heirweg, loopt tot en met huisnummer 83 (i.c. het perceel van de aanvraag, eigenlijk huisnummer 81A). De Heirweg betreft een verharde aarden weg voorzien van een elektriciteitsnet en gemeentelijke riolering zodat voldaan is aan het bepaalde in artikel 4.3.5 VCRO: "met duurzame materialen verhard" en "voorzien van een elektriciteitsnet".

Bijgevolg voldoet de aanvraag aan de bepalingen van artikel 4.3.5 VCRO. De hier aanwezige verharding kan wel degelijk als voldoende duurzaam worden beschouwd voor het beoogde gebruik. De gemeentelijke riolering in deze wegen is trouwens afdoende gefundeerd. Een dergelijke verharding is geschikt om de dagelijkse bediening naar de aangevraagde woning te verzekeren, alsook deze van de rechtsaanpalende woning.

Overeenkomstig de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt het woord "duurzaam" als volgt toegelicht (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, p. 131, voetnoot 191): "Het woord "duurzaam" wijst er op dat de materialen de wegfunctie voor een langere periode mogelijk moeten maken of gemaakt hebben. Een weg die in zijn staat van uitvoering reeds

jarenlang deze verharde wegfunctie zonder probleem toelaat, beantwoordt aan het begrip van “een met duurzame materialen verharde weg”.

Dat de weg in zijn staat van uitvoering reeds jarenlang deze verharde wegfunctie zonder probleem toelaat mag blijken uit enerzijds de vaststelling dat de woning Heirweg 81 al jarenlang langs de Heirweg toegang neemt, zonder enig probleem, en anderzijds uit de vaststelling dat uit de foto's van de aanvrager blijkt dat deze zonder enig probleem met een zware vrachtwagen zijn perceel kan bereiken via de Heirweg.

Eén en ander werd overigens bevestigd in het stedenbouwkundig attest van 4 februari 2010, waarin zowel door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als door het college van burgemeester en schepenen in die zin werd geoordeeld.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op een reeds sinds geruime tijd bebouwd perceel dat niet langer in gebruik is voor de landbouw in de ruime zin.

De beoogde functiewijziging tot woning en het uitvoeren van de voorgenomen technische werken brengt geen landbouwbelangen in het gedrang. In dit verband kan trouwens worden verwezen naar het eerder gunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van 12 augustus 2009, verleend naar aanleiding van de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest.

Het bestaande buitenverblijf wordt gerenoveerd, zonder hierbij het volume uit te breiden. Er wordt enkel een eenvoudige isolatielaag aangebracht.

Deze woning sluit aan bij de twee rechts gelegen woningen en vormt hiermee een gebouwgroep.

De woning is derhalve niet vreemd aan de onmiddellijke omgeving en het omliggende landschap wordt, mede gelet op het behoud van het bestaande volume, niet geschaad.

De woning wordt voldoende ver van de perceelsgrenzen ingeplant en de privacy en/of het woonklimaat van de omwonenden wordt hierdoor niet geschaad.

Ook naar mobiliteit valt geen bijkomende hinder te vrezen. De aanvraag zal niet leiden tot een dermate verhoogde mobiliteit dat de bestaande ontsluiting niet zou volstaan.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits naleving van de voorwaarden uit het advies van het Agentschap Waterwegen en Zeekanaal van 19 december 2014.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel, eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 4.3.5, §1 en §2, 4.4.1, 7°, 4.4.19 en 4.4.23, 4.7.21 en 4.7.23 VCRO, artikel 5 van het decreet van de Vlaamse regering van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (Vlaamse Wooncode), artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 2, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, de artikelen 1.2, 2, §2 en §3, 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (besluit zonevreemde functiewijzigingen), de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële en formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij verwijst in het eerste middelonderdeel naar artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.4.1, 7° VCRO en stelt dat hieruit kan worden afgeleid dat een zonevreemde functiewijziging slechts kan worden toegestaan indien de functie die het gebouw heeft op het ogenblik van de vergunningsaanvraag waarop de bestreden aanvraag betrekking heeft, ook vergund is. De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij zelf heeft vastgesteld dat het gebouw op het ogenblik van de vergunningsaanvraag reeds een woning, minstens een weekendverblijf betrof. Nochtans is voor deze functiewijziging geen stedenbouwkundige vergunning verleend. De verzoekende partij stelt dan ook dat het opmerkelijk is dat de verwerende partij in het bestreden besluit ten onrechte verwijst naar de stedenbouwkundige vergunning van 12 juni 1967 om aan te tonen dat aan de voorwaarde van het hoofdzakelijk vergund zijn werd voldaan. Aangezien het kwestieuze gebouw werd vergund als berging, maar thans reeds is verbouwd tot een woning, minstens een weekendverblijf, kan er dan ook in het geheel geen sprake zijn van een gebouw dat hoofdzakelijk vergund is.

De verzoekende partij geeft verder aan dat het zou indruisen tegen de ratio van de gestelde voorwaarde, zijnde het vermijden van vergunningen voor wijzigingen aan een niet-vergund gebouw, om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de functie van een gebouw, terwijl het gebouw reeds door een niet-vergunde wijziging deze functie heeft gekregen. Deze werkwijze zou namelijk neerkomen op het verlenen van een regularisatievergunning, deze voorwaarde werd echter ingevoerd om een regularisatie van zonevreemde gebouwen te vermijden. Verder verwijst de verzoekende partij naar rechtspraak van de Raad.

In zoverre in de bestreden beslissing wordt verwezen naar een advies uitgaande van de verzoekende partij en daterend van 12 augustus 2009, gaat dit advies volgens de verzoekende partij niet langer op, aangezien uit de toen ingediende plannen leek alsof er reeds een woning vergund was. Naar aanleiding van de aanvraag in 2011 is het advies omgevormd naar een negatief advies, hetgeen ook bevestigd is in voorliggend dossier.

De verzoekende partij besluit haar eerste onderdeel dan ook met de vaststelling dat de verwerende partij een onjuiste toetsing heeft uitgevoerd van artikel 4.4.1, 7° en artikel 4.4.23, §1 VCRO.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De verzoekende partij herneemt in haar toelichtende nota haar eerdere betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het eerste onderdeel van het tweede middel met betrekking tot het al dan niet hoofdzakelijk vergund zijn van de constructie aan dat de motieven in de bestreden beslissing steunen op de foutieve premisse dat het buitenverblijf wordt omgevormd naar een woning.

2.

Het wordt niet betwist dat het voorwerp van de regularisatie-aanvraag gelegen is in agrarisch gebied en bijgevolg een zonevreemd gebouw uitmaakt.

Artikel 4.4.23 VCRO heeft, zoals het opschrift van de afdeling waartoe ze behoort aangeeft, betrekking op “zonevreemde functiewijzigingen” van een gebouw of een gebouwencomplex. Het bepaalt:

“Het vergunningverlenende 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.

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

Voor zover is voldaan aan de gestelde voorwaarden, mag de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften.

De vergunningverlenende overheid die beslist op grond van deze bepaling dient onder meer na te gaan of het gebouw of het gebouwcomplex dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag op het

ogenblik van de vergunningsaanvraag al dan niet bestaat, al dan niet verkrot is, al dan niet hoofdzakelijk vergund is en/of al dan niet gelegen is in een bestemmingsgebied dat wordt uitgesloten uit het toepassingsgebied van artikel 4.4.23 VCRO.

Artikel 4.1.1, 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-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;”*

Het al dan niet hoofdzakelijk vergund karakter heeft volgens deze bepaling ook betrekking op de functie van de betrokken constructie, ongeacht of het “bedrijven en hun constructies” dan wel “overige constructies” betreft.

Uit het samenlezen van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.1.1, 7° VCRO volgt onder meer dat een gebouw of gebouwencomplex ook naar functie hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevreemde functiewijziging.

3.

De constructie die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing, was, volgens de gegevens van het dossier, oorspronkelijk een berging. Voor de oprichting van deze berging werd immers op 12 juni 1967 een stedenbouwkundige vergunning verleend. Op 26 september 2011 werd een eerste stedenbouwkundige vergunning verleend voor het wijzigen van de functie van berging naar woning. Deze vergunning is evenwel vernietigd met arrest A/2012/0469 op 13 november 2012. Vermits de vernietiging *ex tunc* werkt, wordt de functie als woning geacht nooit te zijn vergund, zodat het betrokken gebouw enkel als berging vergund is. De herstelbeslissing in navolging van de vernietigingsbeslissing van de Raad weigerde de vergunning.

4.

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing aan dat “*het perceel is bebouwd met een buitenverblijf*” en dat “*het bestaande buitenverblijf wordt gerenoveerd, zonder hierbij het volume uit te breiden*”. Onder het punt “juridische aspecten” stelt de verwerende partij nog: “*Het gebouw werd vermoedelijk reeds als weekendverblijf gebruikt. Dit blijkt uit het gegeven dat het gebouw opgenomen is op het kohier inzake de belasting op caravans en soortgelijke bedrijven. Op de kadastrale legger staat het gebouw eveneens als “huis” ingetekend. Tenslotte is er telefoon en kabel distributie aanwezig, hetgeen voor een loutere berging ongebruikelijk is. Ter plaatse kon worden vastgesteld dat er een keuken, douchekabine, een slaapruimte met stapelbed en een leefruimte met kachel aanwezig zijn.*” De verwerende partij stelt het feit dat de oorspronkelijk vergunde berging reeds werd omgevormd tot weekendverblijf niet in vraag.

Evenwel komt zij vervolgens tot volgende conclusie:

“Uit al het voorgaande kan worden geconcludeerd dat binnen de bestaande structuur van het gebouw de nieuwe functie wonen zonder meer mogelijk is, zonder dat er werken -laat staan ingrijpende werken- nodig zijn om die nieuwe functie mogelijk te maken.”

De enkele vaststelling dat de bestaande feitelijke functie van de constructie als woning, minstens als buitenverblijf, een onvergunde functie betreft, volstaat om vast te stellen dat de aangevraagde functiewijziging moet geweigerd worden op grond van artikel 4.4.23 VCRO. De huidige aanvraag die uitgaat van *“het wijzigen van de functie van een berging naar woning”* is derhalve misleidend, gelet op de vaststellingen in het dossier. Immers betreft de woning op heden reeds een onvergund (weekend)verblijf en niet langer een loutere berging, zodat geen gebruik kan worden gemaakt van de bepaling van artikel 4.4.23 VCRO of het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

De verwerende partij heeft dan ook op foutieve wijze toepassing gemaakt van artikel 4.4.23 VCRO.

Het eerst middelonderdeel van het tweede middel is gegrond.

B. Overige middelen en middelonderdelen

De overige middelen en middelonderdelen dienen niet onderzocht te worden, aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 juli 2015, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van de functie van een berging naar woning en het uitvoeren van terreinaanlegwerken op de percelen gelegen te 9180 Moerbeke, Heirweg 81A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 167P2 en 167R2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 april 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH