

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0494 van 21 november 2012
in de zaak 1112/0559/A/4/0501

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ludo OCKIER
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**
vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 maart 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 9 februari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hooglede van 4 oktober 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 september 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tijl DELRUE die loco advocaat Ludo OCKIER verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Axel VAN RIE die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

1.

Op 23 september 1996 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hooglede een vergunning aan de heer [REDACTED] voor het verbouwen van een gebouw, dat in de aanvraag wordt omschreven als een “woning” en gelegen is aan de [REDACTED] te Hooglede. Het college verwijst naar het advies van de gemachtigde ambtenaar, die in zijn advies verwijst naar de bevindingen van de landelijke politie waaruit zou blijken dat het gebouw geen woning is en dat er bovendien wederrechtelijke verbouwingen zijn uitgevoerd waardoor het gebouw evenmin als integraal vergund zou kunnen worden beschouwd.

Op 12 december 1996 beslist de verwerende partij, na administratief beroep, eveneens om de vergunning te weigeren. In de beslissing stelt de verwerende partij dat het gebouw wegens de zonder vergunning uitgevoerde werken niet kan beschouwd worden als een vergund gebouw, dat de aanvraag het herbouwen impliceert en niet verbouwen en dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening aangezien het perceel zich situeert in een gaaf gebied.

Op 19 augustus 1997 verwerpt de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening het beroep van de aanvrager om reden dat niet wordt aangetoond dat de gebouwen reeds een ruime tijd als woning in gebruik zijn, waardoor de constructie niet als een vergunde woning kan worden beschouwd, en dat niet wordt voldaan aan de voorwaarde die het volume bepaalt op een maximum van 700 m³.

De aanvrager vordert de vernietiging van deze beslissing voor de Raad van State, die in zijn arrest nr. 194.971 van 30 juni 2009 het beroep verwerpt en overweegt:

“ ...

Uit het enkele feit dat het kwestieuze gebouw bewoond zou zijn geweest, volgt niet dat dit gebouw als een vergunde woning moet worden aangemerkt. Uit de door de verzoeker voorgebrachte feitelijke gegevens blijkt voorts niet dat de kwalificatie van de vergunningverlenende overheid van het gebouw als schuur feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is.

... ”

2.

Op 24 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hooglede een nieuwe aanvraag in voor het verbouwen van een “woning”, waarmee de constructie bedoeld wordt die het voorwerp uitmaakte van de aanvraag vermeld onder randnummer 1.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan 'Roeselare-Tielt', gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juni 2011 tot en met 30 juli 2011, dienen de rechtsaanpalende burens een bezwaarschrift in waarin ze stellen dat het gebouw geen woning, maar een schuur zou zijn.

Elia brengt op 12 juli 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hooglede verleent op 6 september 2011 het volgende ongunstig advies:

" ...

Het Departement Landbouw en Visserij stelt dat het om een juridisch-administratieve kwestie gaat in hoeverre hier nu een woning (geacht) vergund is.

Het arrest van de Raad van State dd. 30.06.2009 stelt: "Uit de door de verzoeker voorgebrachte feitelijke gegevens blijkt voorts niet dat de kwalificatie van de vergunningverlenende overheid van het gebouw als schuur feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is."

Gezien het niet gaat om een woning, is er geen rechtsgrond om de aanvraag te vergunnen.

..."

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 22 september 2011 het volgende ongunstig advies:

" ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Er bestaat geen rechtsgrond voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een "woning". Het betrokken gebouw is een schuur (een kwalificatie die de Raad van State in zijn arrest nr. 194.971 van 30 juni 2009 onderschreven heeft).

Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hooglede weigert op 4 oktober 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 4 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 januari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 10 januari 2012 beslist de verwerende partij op 9 februari 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het gewestplan ligt de aanvraag in agrarisch gebied. De regelgeving m.b.t. zonevrije constructies is van toepassing. De VCRO voorziet een aantal basisrechten (art. 4.4.10 e.v. VCRO) voor zonevrije woningen, waaronder 'verbouwen' (artikel 4.4.12).

Cruciaal is dat deze basisrechten slechts van toepassing zijn op "hoofdzakelijk vergunde constructies". (artikel 4.4.10 VCRO)

Net daar zit de essentie van dit dossier: er werd nooit een vergunning afgeleverd voor een woonfunctie op deze site en evenmin kan de aanwezigheid van een volwaardige woongelegenheden aangetoond worden op 09/09/1984 (het moment dat functiewijzigingen vergunningsplichtig werden).

Het ministerieel besluit weigerde de stedenbouwkundige vergunning omdat onvoldoende kan aangetoond worden dat de gebouwen reeds geruime tijd als woning in gebruik zijn. Hieruit werd besloten dat de constructie niet als een vergunde woning kan worden aanzien.

De Raad van State heeft het vernietigingsverzoek van beroepers op 30 juni 2009 verworpen. (nr. 194.971)

Aanvrager poogt inmiddels aan te tonen dat het gebouw wel degelijk een woning betreft o.a. doordat het gebouw sinds 1929 al een woongedeelte had.

Met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar moet worden vastgesteld dat de schuur/stal ooit moet uitgerust geweest zijn met woonvertrekken. Echter moet worden opgeworpen dat aanvrager ten aanzien van het vorig dossier geen enkel nieuw feitelijk gegeven heeft aangebracht die aanleiding kunnen geven tot een andere conclusie.

Op de hoorzitting werd opgeworpen dat het gebouw in de periode 1929-1937 werd gebruikt als bedrijfswoning.

Uit het feit dat in de periode 1929-1937 het gebouw is gebruikt als woning, kan men niet ondubbelzinnig afleiden dat thans in concreto sprake is van een hoofdzakelijk vergunde woning. Dit klemmt des te meer aangezien op geen enkele wijze het bewijs wordt geleverd dat het gebouw op het ogenblik van de inwerkingtreding van de vergunningsplicht voor de functiewijziging (dd. 09.09.1984) nog steeds als woning werd gebruikt.

Bovendien heeft aanvrager zonder enige vergunning het gebouw gebruikt als woning en ook interne uitbreidingen van de woonruimten uitgevoerd.

Samen met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar moet dan ook worden geconcludeerd dat het gebouw niet als hoofdzakelijk vergund kan worden beschouwd.

Er bestaat aldus een legaliteitsbelemmering om voorliggende aanvraag te kunnen vergunnen.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gezien er een juridische belemmering is, is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening irrelevant.

4D CONCLUSIE

*Overwegende dat de aanvraag geen betrekking heeft op een woning; dat de aanvraag geen betrekking heeft op een hoofdzakelijk vergunde constructie zoals vereist in artikel 4.4.10 VCRO; dat bijgevolg een legaliteitsbelemmering bestaat om de vergunning te kunnen verlenen;
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 10 februari 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep tot vernietiging, ingediend bij aangetekende brief van 29 maart 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.14 §1 VCRO, “het vermoeden van vergunning van het gebouw”, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij zet in een eerste onderdeel onder meer uiteen:

“Artikel 4.2.14. §1 VCRO bepaalt het volgende:

...

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.2.14. §1 VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij

bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze de vergunde toestand van het gebouw heeft ontmoet.

Artikel 4.2.14 §1 VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen waaruit blijkt dat er al dan niet sprake is van een vergunde constructie worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de verwerende partij haar beslissing daadwerkelijk met inachtneming van deze bepalingen heeft genomen.

...

De verwerende partij stelt aldus onomwonden dat de op vandaag bestaande constructie niet vergund zou zijn.

Dit is geenszins correct.

In casu betreft het immers zonder de minste twijfel een hoofdzakelijk vergunde constructie.

De gegevens van het kadaster tonen immers aan dat het gebouw reeds dateert van vóór 1929 en dus in elk geval vóór 22 april 1962. (stuk II.1)

Overeenkomstig de kadastrale gegevens kan vastgesteld worden dat het gebouw, dat voorwerp is van huidige aanvraag, in 1929 werd afgesplitst van het naastgelegen gebouw. (stuk II.1)

Het staat dan ook meteen vast dat het gebouw, ter hoogte van de [REDACTED], als hoofdzakelijk vergund dient te worden beschouwd.

...”

In een tweede onderdeel vervolgt de verzoekende partij:

“ ...

Verwerende partij heeft in deze het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zonder meer gevolgd en is tot de conclusie gekomen dat er op basis van bovenstaand gegeven een legaliteitsbelemmering bestaat om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Er zou volgens de verwerende partij niet voldaan zijn aan de bepalingen van artikel 4.4.10 VCRO, zijnde de algemene voorwaarden (hoofdzakelijk vergunde, niet-verkrotte, bestaande constructie), waaraan een zonevreemd gebouw dient te voldoen om in aanmerking te komen voor vergunning.

Dit is evenwel niet correct.

Hierboven werd reeds aangetoond dat er wel degelijk sprake is van een hoofdzakelijk vergunde constructie.

Het breekpunt in dit dossier is echter de vraag of deze hoofdzakelijk vergunde constructie een vergunde functie wonen heeft of niet én of de constructie aldus als woning kan worden beschouwd, zodat het ressorteert onder de bepalingen van artikel 4.4.12 ev. VCRO en aldus als zonevreemde woning in aanmerking komt voor vergunning.

Zoals de verwerende partij haar besluit op 09.02.2012 heeft geformuleerd, zou het gebouw op geen enkel ogenblik meer in aanmerking kunnen komen voor een vergunningsaanvraag.

Zo zou, in het ondenkbare geval dat de beslissing zou gehandhaafd blijven en eveneens tot de vaststelling zou worden gekomen dat er geen sprake is van een woning, het gebouw nooit meer herbouwd, verbouwd of uitgebreid kunnen worden overeenkomstig de bepalingen die ressorteren onder artikel 4.4.16 ev. VCRO ('Sectie 2. - Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw'), gezien zagezegd niet is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO.

Verzoekende partij meende nochtans dat zij er rechtsgeldig op mocht vertrouwen dat haar gebouw minstens als hoofdzakelijk vergund kon worden beschouwd.

Het staat dan ook meteen vast dat de bestreden beslissing een schending van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel uitmaakt.

...

De verwerende partij repliceert onder meer:

“ ...

Overeenkomstig artikel 4.1.1, 7°, b VCRO is een woning hoofdzakelijk vergund indien ten minsten 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;

...

In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk gesteld dat er nooit een vergunning werd afgegeven voor een woonfunctie op de site en dat evenmin de aanwezigheid van een volwaardige woongelegenheid op het ogenblik van de invoering van een vergunningsplichtige functiewijziging dd. 09.09.1984 kon aangetoond worden.

...

Het feit dat het gebouw gebouwd werd vóór 22 april 1962 doet hier niets terzake.

...”

De verzoekende partij dupliceert onder meer:

“ ...

Doordat de verwerende partij onomwonenden stelt dat het gebouw niet als hoofdzakelijk vergund kan worden beschouwd, stelt zij dat het gebouw daar onrechtmatig zou staan, en wekt zij minstens de indruk dat het gebouw op geen enkel ogenblik meer in aanmerking zou kunnen komen voor een vergunningsaanvraag.

Als de verwerende partij stelt dat er geen sprake is van een vergunde woning, doch wel van een gebouw dat volgens hen dienst doet als schuur/stal, dan gaat men er als vergunningaanvrager van uit dat de vergunningverlenende overheid het vergund karakter van dit laatste in aanmerking neemt en niet van datgene waarvan men meent dat het er niet is.

Nu brengt de redenering van de verwerende partij verwarring met zich mee, de welke onnodig leidt tot rechtsonzekerheid.

*Minstens diende men een onderscheid te maken tussen het vergund karakter van het gebouw an sich, en de functie ervan.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.14 VRCO bepaalt:

“§ 1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§ 2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§ 3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van § 1 en § 2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§ 4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.”

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid, wordt bij de bepalingen betreffende het vermoeden van vergunning onder meer toegelicht wat volgt (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 111*):

“Ten overvloede : samenlezing met het leerstuk van de functiewijzigingen

360. De vermoedens van vergunning zijn door het Verslag bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, door de Raad van State en door het Hof van Cassatie “aangevuld” met een bijkomend “vermoeden” : een gebruikswijziging die vóór 9 september 1984 tot stand is gekomen, moet buiten beschouwing worden gelaten bij de vraag of een constructie beschouwd kan worden als een vergunde constructie. Ook die oude functiewijzigingen worden aldus als het ware geacht vergund te zijn. (Vóór 9 september 1984 gold voor functiewijzigingen geen vergunningsplicht ; cfr. artikel 192bis DRO.)

361. Latere functiewijzigingen moeten gedekt zijn door een vergunning, verleend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen of het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dat geldt óók als zij betrekking hebben op een

constructie die overeenkomstig voorliggende ontwerpbeplanningen gedekt is door een vermoeden van vergunning. Een persoon die een woning, gebouwd in 1963, volledig wil herbestemmen tot een boekhoudkantoor, zal ingevolge artikel 2 van het uitvoeringsbesluit van 14 april 2000 aldus een stedenbouwkundige vergunning nodig hebben.”

Uit de aangehaalde passus van de memorie van toelichting blijkt dat de bepalingen betreffende het vermoeden van vergunning dienen samengelezen te worden met de bepalingen betreffende de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Een geacht vergunde constructie op grond van artikel 4.2.14, § 1 VCRO impliceert derhalve niet, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt aan te nemen, dat ook de functie van de constructie als geacht vergund kan worden beschouwd.

2.

Artikel 4.1.1, 7° VCRO bepaalt:

“hoofdzakelijk vergund : een stedenbouwkundige vergunningstoestand, 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 deze bepaling volgt dat het vergund of vergund geacht zijn van de functie van een constructie een “conditio sine qua non is” om een constructie als “hoofdzakelijk vergund” te beschouwen.

3.

De twee onderdelen van het eerste middel van de verzoekende partij zijn opgebouwd vanuit de verkeerde premisse dat een constructie die geniet van het vermoeden van vergunning op grond van artikel 4.2.14, § 1 VCRO een hoofdzakelijk vergunde constructie is. De twee onderdelen van het eerste middel missen derhalve juridische grondslag.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.12 VCRO juncto 4.1.1. VCRO juncto het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, met specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet in een eerste onderdeel uiteen:

“ ...

In haar besluit dd. 09.02.2012 stelt verwerende partij het volgende (stuk I.1):

“Met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar moet worden vastgesteld dat de schuur/stal ooit moet uitgerust geweest zijn met woonvertrekken. Echter moet worden opgeworpen dat aanvrager ten aanzien van het vorig dossier geen enkel nieuw feitelijk gegeven heeft aangebracht die aanleiding kunnen geven tot een andere conclusie.”

Dit stemt geenszins overeen met de realiteit en de stukken eigen aan het dossier.

Verzoekende partij heeft immers een –behoorlijk lijvig- bundel voorgelegd, zowel in eerste aanleg, als voor de Deputatie, waaruit zonder de minste twijfel blijkt dat er destijds sprake was van een woning. (stuk II.1 – II.10)

De feiten en elementen die de stelling van verzoekende partij ondersteunen, werden op gecondenseerde wijze weergegeven in het beroepschrift dd. 04.11.2011 uitgaande van verzoekende partij.

Evenwel dient te worden vastgesteld dat verwerende partij noch de elementen eigen aan het vergunningsdossier, noch deze zoals weergegeven in het beroepschrift dd. 04.11.2011 op deugdelijke en zorgvuldige wijze heeft ontmoet.

Verwerende partij gaat in haar bestreden beslissing kennelijk zonder meer en bovendien uitsluitend in algemene bewoordingen de verschillende bewijskrachtige elementen naast zich neerleggen.

Het gaat niet op dat de verwerende partij middels een aantal loutere beweringen, de welke geenszins worden gedragen door draagkrachtige motieven, een vergunningsaanvraag zonder meer kan afwijzen.

Feit is dat dergelijke manier van besluitvorming geenszins aanvaardbaar te noemen is, nu zij gebaseerd is op loutere beweringen en geenszins op draagkrachtige motieven is gesteund.

De verwerende partij stelt verder (stuk I.1):

“Dit klemmt des te meer aangezien op geen enkele wijze het bewijs wordt geleverd dat het gebouw op het ogenblik van de inwerkingtreding van de vergunningsplicht voor de functiewijziging (dd. 09.09.1984) nog steeds als woning werd gebruikt.”

Verwerende partij is aldus van oordeel dat het goed op voortdurende wijze als woning in gebruik dient te zijn, wil men spreken van een vergunde woonfunctie.

Ook dit is geenszins correct.

Indien tot de vaststelling wordt gekomen dat het gebouw vóór 1984 de functie van woning had, dan dient besloten te worden dat het gebouw dit op vandaag nog steeds heeft (en spreekt het voor zich dat voorliggende aanvraag zonder meer voor vergunning in aanmerking komt).

Meer zelfs, dit betekent dat de bevindingen op datum van 28.08.1996 uitgaande van de hoofdveldwachter van de gemeente, waaruit zou blijken dat de constructie een schuur of bergplaats zou zijn in feite van nul tot generlei waarde zijn, nu loutere vaststellingen er geenszins kunnen voor zorgen dat de laatst gekende functie van vóór 1984 zou worden gewijzigd.

Het bestaan van een vergunde woning vereist immers geenszins dat een gebouw reeds geruime tijd als woning in gebruik is op het ogenblik dat de aanvraag tot verbouwing wordt ingediend.

Het is enkel en alleen noodzakelijk dat het gebouw als woning vergund is (voor woningen van na 1984), dan wel dat de laatst gekende functie die van woning is (voor woningen van vóór 1984), nu deze als vergund geacht worden.

Bovendien gaat verwerende partij opnieuw volledig voorbij aan de verschillende stukken van het aanvraag- en beroepsdossier, nu zij opnieuw stelt dat er geen enkel bewijs wordt geleverd van de woonfunctie.

Aan de andere kant stelt verwerende partij, en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dat het gebouw ooit uitgerust moet zijn geweest met woonvertrekken.

Het is dan ook zeer de vraag waarom de verwerende partij niet tot de vaststelling komt dat er sprake is van een vergunde woning, te meer daar een woning wordt gedefinieerd als elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande en de verwerende partij zelf letterlijk stelt dat er sprake is van een gebouw met woonvertrekken en verzoekende partij zonder de minste twijfel bewijst dat deze vertrekken vóór 1984 bewoond zijn geweest. (stuk II.1 – II.10)

Het spreekt dus voor zich dat er een woonfunctie is die dateert van vóór 1984, en dat die woonfunctie aldus als vergund dient te worden beschouwd.

...

In een tweede onderdeel stel de verzoekende partij verder uiteen:

“ ...

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk en op oordeelkundige wijze werd beoordeeld met inachtneming van de verschillende elementen eigen aan het vergunnings- en/of beroepsdossier, nu deze niet voldoende draagkrachtig werd gemotiveerd, maakt zij tevens een schending uit van de zorgvuldigheidsplicht.

...

De omstandigheid dat de verwerende partij in de bestreden beslissing middels een ongemotiveerde bewering de argumentatie van verzoekende partij van tafel veegt, volstaat niet en doet geen afbreuk aan wat hoger werd vastgesteld.

Feit is dat - zoals hierboven reeds aangegeven - de argumentatie van de verwerende partij geenszins op behoorlijke wijze wordt ontmoet, zodat het voor verzoekende partij geenszins duidelijk is waarom er in deze geen sprake zou zijn van een woning.

...”

De verwerende partij repliceert onder meer:

“ ...

Verzoekende partij beweert een lijvig dossier te hebben ingediend waaruit zou blijken dat er sprake is van een woning. Evenwel toont verzoekende partij op geen enkele wijze aan met welke van haar stukken geen rekening zou zijn gehouden die voor haar determinerend was om te besluiten dat het gebouw als een woning moest worden

aanzien. Minstens wordt niet aangetoond dat de vaststelling in de bestreden beslissing gesteund is op onjuiste gegevens of beweringen.

Verzoekende partij maakt zich gemakkelijk vanaf met het bewijs dat het gebouw in de periode tussen 1929-1937 zou zijn gebruikt als woning. De bestreden beslissing heeft hierop terecht gesteld dat men hieruit niet ondubbelzinnig kan afleiden dat er sprake is van een hoofdzakelijk vergunde woning. Quid voor de periode tussen 1937 en 1984? Voor de bijna 50 jaren die daarop volgen, kan verzoekende partij niet eens aantonen dat het gebouw een woonfunctie heeft gehad.

Verzoekende partij kan dan ook niet ernstig worden genomen wanneer hij beweert dat eens “het gebouw vóór 1984 de functie van woning had, dient besloten te worden dat het gebouw dit op vandaag nog steeds heeft”.

*Aangezien de bestreden beslissing uitdrukkelijk heeft gemotiveerd waarom het gebouw niet als een hoofdzakelijk vergunde woning kan worden aanzien, valt niet in te zien waarom de zorgvuldigheidsplicht zou zijn geschonden.
...”*

De verzoekende partij duplicceert onder meer:

*“ ...
Alle bijlages gevoegd bij de toelichtende nota van het aanvraagdossier tonen immers ontegensprekelijk de woonfunctie aan.*

Naar aanleiding van de beroepsprocedure werden een aantal stukken uit de bundel gelicht en gevoegd aan het beroepschrift. (stuk II.1 – II.10)

Deze feiten en elementen die de stelling van verzoekende partij ondersteunen, werden bovendien op gecondenseerde wijze weergegeven in het beroepschrift dd. 04.11.2011 uigaaende van verzoekende partij.

Onder meer werd gewezen op het feit dat met betrekking tot het woongedeelte van de woning op vandaag nog steeds volgende zaken waarneembaar en zichtbaar zijn:

- *toilet met houten plank*
- *gemetste beerput onder het toilet (onmogelijk om achteraf bij te plaatsen, dient te gebeuren tijdens het bouwen)*
- *watersteen aangesloten op ondergrondse afvoerbuizen die uitmonden in een gracht*
- *2 schouwen met schoorsteen*
- *elektrische leidingen voor verlichting en stopcontacten*
- *nieuw ondergronds elektrisch aansluitingsnet*
- *oude elektrische teller*
- *verlichting*
- *betonnen plafonds opgehouden met licht ijzeren balken, enkel in het woongedeelte (onmogelijk om achteraf bij te plaatsen, dient te gebeuren tijdens het bouwen)*
- *vensterbanken*
- *houten binnendeuren*
- *vloeren in cementtegels (typisch voor woningen vanaf de 19de eeuw tot aan de tweede wereldoorlog)*

- vloeren in keramische boerentegel
- traphal met oud behangpapier

Uitdrukkelijk werd gesteld dat bovenstaande elementen (het bestaan van afvoerleidingen, elektriciteit, enz.) indruisen tegen het gegeven dat hier sprake zou zijn van een stal of schuur, zoals men voorhoudt.

Destijds waren stallen immers niet voorzien van afvoerleidingen of elektriciteit, zodat het zonder meer vaststaat dat deze voorzieningen werden gebouwd in functie van een woongelegenheid, die op vandaag nog steeds bestaat.

Verwerende partij heeft deze bewijskrachtige determinerende elementen evenwel niet ontmoet en zonder meer én bovendien uitsluitend in algemene bewoordingen naast zich neergelegd.

Men erkent dat er zekerheid bestaat van gebruik als bewoning tussen 1929 en 1937, alsook dat er destijds sprake was van woonvertrekken.

Dit wordt bevestigd in de antwoordnota dd. 24.05.2012 uitgaande van de verwerende partij.

Men meent evenwel dat er niet kan aangetoond worden dat er sprake was van een gebouw met woonfunctie tussen 1937 en 1984.

Ook meent men dat onderstaande stelling niet ernstig kan worden genomen:

“het gebouw vóór 1984 de functie van woning had, dient besloten te worden dat het gebouw dit op vandaag nog steeds heeft”

Het betreft hier nochtans een loutere toepassing en interpretatie (a contrario) van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen dat ervoor gezorgd heeft dat men genoodzaakt is om een vergunningsaanvraag te doen voor een functiewijziging.

Het bestaan van de functie wonen vóór 1984 impliceert dat het gebouw op vandaag nog steeds de functie wonen heeft.

Er wordt niet vereist dat een gebouw reeds geruime tijd als woning in gebruik is op het ogenblik dat de aanvraag tot verbouwing wordt ingediend.

Dit wordt bovendien bevestigd door een eerdere, niet-gepubliceerde, beslissing (dossier 37015/456/B/2011/176 – VAN DE VYVERE – TIELT) uitgaande van verwerende partij, waarin letterlijk het volgende wordt gesteld (stuk II.15 – p. 4):

“Er wordt gewezen dat het gebouw bewoond werd van 1936 tot 1952. Sinds 1953 is het gebouw leeg komen te staan. Het feit dat het gebouw niet meer bewoond is, impliceert niet dat de functis is gewijzigd.”

Wanneer de verwerende partij letterlijk stelt dat er zekerheid bestaat van gebruik als bewoning tussen 1929 en 1937, alsook dat er destijds sprake was van woonvertrekken, dan kan men niet anders besluiten dan dat er op vandaag nog steeds sprake is van een woning, te meer daar tal van bewijskrachtige elementen wijzen op het bestaan van een

woning én er tussen 1937 en 1984 (alsook na 1984) geen enkele andere functie dan deze van wonen gekend was voor het gebouw.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij in de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning vraagt voor het verbouwen van een “woning”.

Het wordt niet betwist dat het betrokken gebouw gelegen is in agrarisch gebied.

De aanvraag betreft derhalve het verbouwen van een zonevreemde constructie.

Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt onder meer dat de “basisrechten voor zonevreemde constructies” van toepassing zijn “op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden” en dat het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

2.

Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat het vergund of vergund geacht zijn van de functie van een constructie een “conditio sine qua non is” om een constructie als “hoofdzakelijk vergund” te beschouwen.

Tevens blijkt uit de passus van de memorie van toelichting aangehaald onder de bespreking van dit middel dat “een gebruikswijziging die vóór 9 september 1984 tot stand is gekomen, (...) als het ware geacht vergund te zijn” en dat “latere functiewijzigingen moeten gedekt zijn door een vergunning, verleend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen of het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is”.

De verzoekende partij betwist niet dat er geen vergunning is verleend voor de woonfunctie van het betrokken gebouw.

3.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij tot de conclusie dat de woonfunctie van het betrokken gebouw niet als vergund kan worden beschouwd, dat de verzoekende partij geen enkele nieuwe feitelijk gegevens heeft aangebracht die aanleiding kunnen geven tot een andere conclusie dan in het vorig dossier, dat uit het feit dat in de periode 1929-1937 het gebouw is gebruikt als woning niet ondubbelzinnig kan afgeleid worden dat thans in concreto sprake is van een hoofdzakelijk vergunde woning, dat deze conclusie des te meer klemmt aangezien op geen enkele wijze het bewijs wordt geleverd dat het gebouw op het ogenblik van de inwerkingtreding van de vergunningsplicht voor de functiewijziging nog steeds als woning werd gebruikt en dat de verzoekende partij zonder enige vergunning het gebouw gebruikt als woning en ook interne uitbreidingen van de woonruimten heeft uitgevoerd.

Het komt de Raad niet toe de aanvraag van de verzoekende partij in graad van vol beroep te onderzoeken en zijn beoordeling in de plaats te stellen van die van de verwerende partij. Hij

vermag enkel na te gaan of de verwerende partij bij het uitvoeren van haar bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

4.

De verzoekende partij stelt in de uiteenzetting van het verzoekschrift dat zij een lijvig bundel heeft neergelegd en dat de verwerende partij het “vergunningsdossier” en het “beroepschrift” niet op “deugdelijke en zorgvuldige wijze heeft ontmoet”, dat zij “verschillende bewijskrachtige elementen” naast zich neerlegt, dat “een vergunningsaanvraag” niet kan worden afgewezen op grond van loutere beweringen.

De verzoekende partij toont met dergelijke algemene en vage beweringen niet aan dat de hiervoor aangehaalde overwegingen van de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn.

In de wederantwoordnota zet de verzoekende partij voor het eerst op concrete wijze uiteen welke beroepsargumenten de verwerende partij niet zou hebben ontmoet. Dergelijke nieuwe argumentatie dient beschouwd te worden als een nieuw en derhalve onontvankelijk middel.

5.

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden waar ze stelt dat de verwerende partij “van oordeel is dat het goed op voortdurende wijze als woning in gebruik dient te zijn, wil men spreken van een vergunde woonfunctie”.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij de woonfunctie niet aangetoond acht door het feit dat de schuur/stal ooit uitgerust is met woonvertrekken of door het feit dat het gebouw is gebruikt als woning in de periode 1929-1937. De verwerende partij lijkt zich ter zake overigens aan te sluiten bij de overweging in het arrest van de Raad van State aangehaald onder de feitenuiteenzetting.

6.

Uit het geheel van de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt afdoende waarom de verwerende partij tot de conclusie komt dat het betrokken gebouw niet kan beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund.

De verzoekende partij slaagt er niet aan te tonen dat de beoordeling van de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet in een eerste onderdeel uiteen:

“ ...

Evenwel dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing kennelijk zonder meer de conclusie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt zonder dit deel te betrekken bij haar beoordeling. (stuk I.1 en II.13)

Verwerende partij gaat enkel in algemene bewoordingen poneren dat geen nieuwe feitelijke gegevens worden aangebracht die aanleiding kunnen geven tot een andere conclusie.

Rekening houdend met wat hoger werd gesteld kan zulks echter niet volstaan.

Bovendien dient te worden vastgesteld, na vergelijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het bestreden besluit, dat het onderdeel van het bestreden besluit “4. MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE” op enkele passages na bijna een letterlijke versie is van het verslag van de provinciale ambtenaar, en in het geheel dus geen eigen beoordeling is van de verwerende partij. (stuk I.1 en II.13)

Er wordt enkel in algemene bewoordingen geponeerd dat geen nieuwe feitelijke gegevens worden aangebracht die aanleiding kunnen geven tot een andere conclusie, alsook dat geen bewijs wordt geleverd dat het gebouw op het ogenblik van de inwerkingtreding van de vergunningsplicht nog steeds als woning werd gebruikt.

Aangezien in de bestreden beslissing enkel quasi de letterlijke versie van de conclusie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd overgenomen zonder daar verder naar te verwijzen, en louter –in nietszeggende bewoordingen- werd aangevuld dat er onvoldoende elementen worden aangebracht om te spreken van een woning, kan niet worden nagegaan of de verwerende partij zelf voldoende onderzoek en zorgvuldigheid aan de dag heeft gelegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

...

In een tweede onderdeel vervolgt de verzoekende partij:

“ ...

Aangezien uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij enkel rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoend onderzoek te onderwerpen.

Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is, doch ook de eigen onderzoeks- en zorgvuldigheidsplicht is in deze essentieel.

Verwerende partij diende minstens op kritische, draagkrachtige en zorgvuldige wijze het verslag te ontmoeten.

Verwerende partij heeft er evenwel voor geopteerd het verslag zonder meer over te nemen, aangevuld met enkele nietszeggende, ongemotiveerde bewoordingen, hetgeen geenszins kan worden aanvaard door verzoekende partij.
...

De verwerende partij repliceert:

“
...
Eerste onderdeel:

...
Op geen enkele wijze kan men uit de tekst van dit artikel afleiden dat de deputatie uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij zich aansluit bij de visie van de PSA. Ook de uitdrukkelijke motiveringswet legt geen dergelijke verplichting in die zin op. Het volstaat dat de beslissing de feitelijke en juridische overwegingen vermeldt waarop de beslissing is gestoeid. Deze redengeving dient wel des te meer concreet en precies te zijn wanneer de beslissing afwijkt van het voorstel van de PSA. Doch het volstaat dat de beslissing duidelijk de redenen weergeeft waaruit kan worden afgeleid waarom het advies in andersluidende zin niet wordt gevolgd. In casu sluit de bestreden beslissing aan bij de conclusie van de PSA.

De materiële motiveringsplicht impliceert dat deze overwegingen terug te vinden zijn in het dossier. Dit is in casu het geval, aangezien overeenkomstig artikel 4.7.22 VCRO het verslag PSA deel uitmaakt van het dossier. In dat opzicht kan dan ook niet worden begrepen waarom in de beslissing van de deputatie de juridisch determinerende elementen van het verslag PSA moeten worden opgenomen. Het VCRO legt geen enkele verplichting in die zin op.

Verzoekende partij werpt op dat de "Motivatie standpunt deputatie" bijna een letterlijke versie is van het verslag PSA". Een bijna letterlijk versie ! Is dit nu net niet het bewijs dat de beslissing wel degelijk genomen is op basis van het verslag ?

Zonder enigszins concreet het verschil te hebben onderzocht tussen de motivatie van de deputatie enerzijds en het verslag PSA anderzijds, concludeert men ongenueanceerd dat de deputatie in het geheel geen eigen beoordeling heeft gemaakt.

Hierbij verliest men uit het oog dat artikel 4.7.23 niet alleen stelt dat de beslissing wordt genomen op grond van het verslag PSA maar ook nadat de partijen zijn gehoord. In de bestreden beslissing werden eveneens argumenten opgeworpen op de hoorzitting bij de eindbeoordeling betrokken. (cfr. gebruik als woning in periode 1929-1937) In die omstandigheden kan men niet ongenueanceerd stellen dat de deputatie geen eigen beoordeling heeft gemaakt, laat staan dat het verslag PSA niet werd betrokken bij het nemen van de beslissing.

Overigens valt helemaal niet in te zien hoe het bijna letterlijk overnemen van het verslag PSA onder de rubriek "motivatie standpunt deputatie", leidt tot de conclusie dat de deputatie geen eigen beoordeling heeft gemaakt. Immers, geen enkele bepaling verbiedt de deputatie de motivering van het verslag van de PSA letterlijk over te nemen en die tot de hare te maken.

Feitelijk is het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar een voorbereidende handeling, op basis waarvan de deputatie een beslissing neemt. Thans heeft de decreetgever met artikel 4.7.22 en 4.7.23 VCRO deze voorbereidende handeling

decretaal geformaliseerd. Aan artikel 4.7.23 mag dan ook geen grotere draagwijdte worden gegeven. Overigens niet alleen uit de tekst van het decreet maar ook uit de parlementaire stukken, blijkt geenszins dat de decreetgever aan artikel 4.7.23 een grotere motiveringsplicht heeft willen toekennen, dan hetgeen voortvloeit uit de uitdrukkelijke motiveringswet van 29 juli 1991.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

Tweede onderdeel.

In het tweede onderdeel wordt de deputatie verweten het zorgvuldigheidsbeginsel te hebben geschonden. In het bijzonder wordt verwerende partij verweten de aanvraag niet aan een eigen zorgvuldig en afdoend onderzoek te hebben onderworpen.

Verwerende partij is het hiermee niet eens.

Naar aanleiding van de hoorzitting werden de argumenten van verzoekende partij nogmaals onderzocht en aan een eigen beoordeling onderworpen. (zie ondermeer de repliek op het feit dat het gebouw in de periode 1929-1937 als woning zou zijn gebruikt).

Het tweede onderdeel is ongegrond.

...

De verzoekende partij dupliceert onder meer:

“ ...

Het arrest nr. S/2011/0022 (rolnr. 2010/0663/SA/2/0614) dd. 29.03.2011 uitgaande van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is hierin duidelijk.

Dit aarst stelt uitdrukkelijk dat in het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereist dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de verwerende partij bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de verwerende partij zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de uiteindelijke beslissing uitgaande van de verwerende partij kan niet worden afgeleid of de verwerende partij zelf voldoende onderzoek en zorgvuldigheid aan de dag heeft gelegd.

Men stelt nu dat het verwijzen naar de hoorzitting, met de vermelding van het gebruik als woning in de periode 1929-1937, zou duiden op een eigen beoordeling van de verwerende partij.

Uiteraard kan men dit gegeven niet aanzien als een adequate ontmoeting en beoordeling van de juridisch en feitelijk kader van dit dossier.

Bovendien betreft het hier een loutere parafrasering van datgene dat reeds werd opgenomen in het beroepschrift, zoals neergelegd voor de Deputatie (stuk II.12 – p.7)

...

Verwerende partij heeft er evenwel voor geopteerd het verslag zonder meer over te nemen, aangevuld met enkele nietszeggende, ongemotiveerde bewoordingen, hetgeen geenszins kan worden aanvaard door verzoekende partij.

Ook de zogenaamde repliek –waarnaar verwezen wordt in de antwoordnota dd. 24.05.2012- op de stelling aangaande het gebruik als woning in de periode 1929-1937, duidt niet op een eigen beoordeling van de verwerende partij.

...

Beoordeling door de Raad

In de bestreden beslissing wordt onder de titel “verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22 VCRO)” gesteld:

“...

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:

Voorliggende aanvraag strekt tot het verbouwen van een al dan niet vergund geachte zonevreemde woning.

Uit de beschikbare dossiergegevens blijkt dat zich in de schuur sinds 1929 op discontinue tijdstippen soms huisvesting van personen heeft plaatsgevonden. Het ligt evenwel voor de hand dat het oorspronkelijk een kleine ruimte betrof die werd gebruikt als slaapgelegenheid voor personeel zoals een stalknecht. Deze huisvesting op een meestal zeer beperkte oppervlakte kan evenwel niet als een woongelegenheid beschouwd worden, maar als bedrijfsgebouw.

Er werd immers nooit een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een woongelegenheid op de locatie van deze schuur. Evenmin kan de aanwezigheid van een volwaardige woongelegenheid aangetoond worden van voor 30/8/1984 (het moment dat een functiewijzigingen vergunningsplichtig werden).

Gezien het aldus om een niet hoofdzakelijk vergund gebouw gaat, kunnen de basisrechten voor het verbouwen van zonevreemde woningen niet toegepast worden.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

...”

Vervolgens volgt in de bestreden beslissing een titel “motivatie standpunt deputatie” waaronder de verwerende partij stelt “de Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:” en waarna onder een subtitel “beschrijving van de aanvraag” onder meer de aanvraag wordt beschreven, de plaats van de aanvraag en de historiek van het dossier. In de overwegingen van de volgende titel “toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen”, aangehaald onder de feiten uiteenzetting, beoordeelt de verwerende partij de aanvraag.

Uit het geheel van de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling heeft betrokken. De verwerende partij overweegt immers uitdrukkelijk dat “met de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar moet worden vastgesteld ...” en dat “samen met de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar moet dan ook worden geconcludeerd ...”.

Uit een vergelijk van de overwegingen van de bestreden beslissing en de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt bovendien dat de verzoekende partij ten onrechte voorhoudt dat de verwerende partij zich heeft beperkt tot een letterlijke overname van het verslag van haar ambtenaar en de aanvraag niet aan een eigen beoordeling heeft onderworpen.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ