

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0509 van 31 augustus 2015
in de zaak 1314/0182/A/8/0173

In zake: de heer **Marnix VAN DEN HEEDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Claude VAN MARCKE
kantoor houdende te 8570 Anzegem, Kerkstraat 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

bijgestaan door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 november 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 3 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem van 4 juni 2013 verworpen.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Wortegem, deelgemeente van Wortegem-Petegem, Pontstraat 5A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 0503M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering werd op 30 maart 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 april 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Mathy DEPUYDT die loco advocaat Claude VAN MARCKE verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De kamervoorzitter verzoekt de meest gerede partij om de vergunningsbeslissing van 13 augustus 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem met betrekking tot de woning gelegen Pontweg 5 aan de Raad over te maken.

De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de terechtzitting van 19 mei 2015.

De raadsman van de verzoekende partij bezorgt met een aangetekende brief, ontvangen op 27 april 2015, een afschrift van de vergunningsbeslissing van 13 augustus 2012.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 mei 2015.

De verzoekende en de verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. FEITEN

Op 10 april 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“herbouwen van een woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, overwegend gelegen in agrarisch gebied. Een beperkt gedeelte van het perceel aan de straatzijde is gelegen in parkgebied.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 16 mei 2013 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

De aanvraag betreft het bouwen van een woning, na afbraak van een woning (is gebeurd zonder vergunning). De site ligt in overwegend agrarisch gebied (en voor een beperkt gedeelte in parkgebied).

De woning is vergund als een berging. In 1998 werd de berging omgevormd tot woning (nr. 5a). Het gebouw maakt deel uit van een gebouwengroep met aan de straatzijde één vergunde woning (nr. 5). In 2007 werd het terrein opgesplitst in 2 kadastrale percelen. Het opsplitsen van kadastrale percelen, betekent niet dat gebouwen die erop staan ook gesplitst zijn, die blijven immers 1 geheel vormen.

Bijgevolg is het duidelijk dat er bij de gebouwengroep (op perceel 503l en 503m) reeds 1 woning hoort, namelijk woning nr. 5). Het heropbouwen/regulariseren van de tweede woning of woning met nr. 5a is bijgevolg niet aanvaardbaar, ook niet als de aanvrager loonwerker in hoofdberoep is. Er is immers reeds een bedrijfswoning aanwezig bij de site...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem weigert op 4 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Historiek

Er werden diverse vergunningen afgeleverd onder referte 4505-156 en 45061-1113.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De bouwplaats is gesitueerd buiten de dorpskern vlakbij een bedrijvenzone.

Het perceel is bebouwd met diverse gebouwen die vergund werden ifv een (para)-- agrarisch bedrijf.

De aanvraag omvat het herbouwen-regulariseren van een gebouw dat op 7/9/1976 vergund (geregulariseerd) werd als berging-garage maar sedert 1996 fungeerde als woning en alzo herbouwd wordt. Het huidige aangevraagde volume bedraagt 106m².

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het volume werd vergund als een berging van 90m² voor landbouwmateriaal, i.f.v. een landbouwbedrijfssite waarop een bedrijfswoning aanwezig was (huisnummer 5). M.b.t. huisnummer 5 werd recentelijk een vergunning verleend als zonevreemde woning aan de zoon van deze aanvrager. Deze woonfunctie behoorde ruimtelijk bij de achterliggende bedrijfsgebouwen. De ondertussen afgesplitste bedrijfsgebouwen verrechtvaardigen geen extra woning. Ruimtelijk vormen de bedrijfgebouwen en de originele woning nog steeds 1 geheel. Het supporteren van een extra bedrijfswoning, omdat de aanvrager loonwerker in hoofdberoep is, is niet aanvaardbaar omdat er reeds een woning op de site aanwezig is. Het gevraagde is functioneel niet inpasbaar.

Baserend op de luchtfoto's dient bovendien vastgesteld te worden dat op de site nog verschillende vergunningsplichtige volumes en verhardingen wederrechtelijk werden aangebracht.

Het gevraagde is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Besluit

*De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd.
De aanvraag kan niet vergund worden.*

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 4/06/2013 het volgende :

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning
..."*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 4 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale dienst Landbouw en Platteland brengt op 3 september 2013 het volgende ongunstig advies uit:

"...

Situatieschets

Marnix Van den Heede, appellant baat in hoofdberoep een loonwerkbedrijf uit gelegen in agrarisch gebied, een beperkt gedeelte langs de straatzijde ligt in parkgebied.

De bedrijfssite omvat gebouwen in functie van het loonwerkbedrijf waaronder een woning met huisnummer 5 en een woning met huisnummer 5 a. Beide woningen hebben eenzelfde oprit. De gebouwengroep met loodsen vormt ruimtelijk één geheel.

In woning met huisnummer 5 woont de zoon van appellante. In woning met huisnummer 5a woont de appellant, Marnix van de Heede.

Oorspronkelijk was de woning met huisnummer 5a opgericht als berging voor landbouwmateriaal in functie van het para-agrarisch bedrijf.

Sedert 1998 trok appellant in de berging bij de overname van de para-agrarische zaak. De ouders van appellant bleven in de bedrijfswoning (nr 5) wonen. De berging werd indertijd binnenin omgebouwd tot een bescheiden woning, zonder vergunning. De berging werd doorlopend door appellant betrokken tot begin 2013.

De woning met huisnummer 5 fungeerde als bedrijfswoning. In 2007 werd de woning met huisnummer 5 kadastraal afgesplitst na het overlijden van de ouders van appellant. Deze bedrijfswoning (nr 5) werd eigendom van de zoon van de appellant (Björn Van den Heede)

De tweede woning (5a) werd in 2013 zonder vergunning afgebroken en heropgebouwd. De werken werden stilgelegd naar aanleiding van een stakingsbevel.

Tijdens plaatsbezoek werd vastgesteld dat het bedrijf weldegelijk een loonwerkbedrijf is ten dienste van de omliggende landbouw: pikdorsen, maaien van gras, wikkelen van gras, persen van hooi en stro. De appellant gaf aan dat hij voor een 50-tal klanten werkt. De appellant is momenteel 61 jaar. De zoon Björn is zelfstandige mecanicien en werkt deeltijds zelfstandig voor de firma Beel, een dealer in landbouwmachines en deeltijds in onderaanneming voor het loonwerkbedrijf van zijn vader.

Tijdens plaatsbezoek werd in de eerste loods een werkruimte voor het maken en herstellen van machines voor het loonwerkbedrijf vastgesteld. In de ander twee loodsen werden de machines voor het loonwerkbedrijf vastgesteld.

Het loonwerk van de appellant kan beschouwd worden als een para-agrarische volwaardige activiteit.

Advies

Volgens dienst Landbouw en Platteland is woning met nr 5 de bedrijfswoning en wordt er met dit dossier een tweede bedrijfswoning. gevraagd. Dit kan alleen in het kader van een generatiewissel of bij een tweewaardig bedrijf.

De dienst Landbouw en Platteland geeft om bovenstaande redenen voor deze aanvraag een ongunstig advies.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 september 2013 beslist de verwerende partij op 3 oktober 2013 en na kennisname van het eensluidend aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 25 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

2.3 De juridische aspecten

Voor aanvragen tot regularisatie vermeldt de VCRO in artikel. 4.2.24 §1:

"Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen."

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De aanvraag kan in overeenstemming geacht worden met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor zover het gaat om de woning van de exploitanten en voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar (para-)agrarisch bedrijf uitmaakt.

Bij een leefbaar bedrijf kan dus een exploitantenwoning aanvaard worden, ook bij een para-agrarische activiteit.

Uit het dossier blijkt dat de woning Pontstraat 5A door de aanvrager beschouwd wordt als de bedrijfswoning bij het loonwerkersbedrijf.

De woning Pontweg 5, de oorspronkelijke bedrijfswoning, werd afgesplitst en wordt door de aanvrager beschouwd als een zonevreemde woning.

Deze redenering kan niet worden gevolgd. Ondanks kadastrale afsplitsing blijft de woning Pontweg 5 een ruimtelijke en functioneel geheel vormen met de overige bedrijfsgebouwen. De woning Pontweg 5 dient juridisch nog steeds aanzien te worden als de bedrijfswoning.

Het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst

van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen bevestigt in artikel 11: "Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft."

Aangezien nooit een functiewijziging gevraagd werd, en er bijgevolg geen vergund werd, is de afgesplitste woning nog steeds een bedrijfswoning. Het gegeven dat in de vergunning verleend voor het verbouwen van die woning de term zonevreemd gehanteerd wordt resulteert er niet in dat deze vergunning de door appellant doorgevoerde functiewijziging regulariseert.

Dit betekent dat voorliggende aanvraag voor woning Pontweg 5A beoordeeld dient te worden als een aanvraag voor een tweede bedrijfswoning bij het loonwerkersbedrijf.

Een tweede bedrijfswoning in agrarisch gebied kan evenwel enkel aanvaard worden in het kader van een generatiewissel of bij een tweewaardig bedrijf.

Uit het dossier blijkt dat geen van beide van toepassing is op de aanvraag.

De aanvraag kan om deze redenen niet voor vergunning in aanmerking komen.

Appellant verwijst in het bezwaarschrift eveneens naar de basisrechten voor zonevreemde constructies. Artikel 4.4.10§1 VCRO bepaalt hierover: "Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

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

Een randvoorwaarde voor de toepassing van de decretale basisrechten voor zonevreemde constructies is, zoals hierboven gesteld, het gegeven dat de te verbouwen, herbouwen, uit te breiden of te herstellen constructies "hoofdzakelijk vergund" dienen te zijn.

"Hoofdzakelijk vergund" wordt in de VCRO in artikel 4.1.1 gedefinieerd als: "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-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 dossier blijkt duidelijk het betrokken gebouw oorspronkelijk opgericht werd als berging. In 1998 vond, zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning, de omvorming plaats van het bijgebouw tot woongelegenheid. De functiewijziging werd wederrechtelijk uitgevoerd. Het loutere feit dat de woning al deze jaren kon bewoond worden, alsook dat belastingen en grondlasten werden geheven op het gebouw, kan geen rechten doen ontstaan omtrent de vergunningstoestand van het gebouw. Er wordt vastgesteld dat er op heden geen sprake is van een hoofdzakelijk vergund gebouw.

De decretale basisrechten voor zonevreemde constructies kunnen bijgevolg niet toegepast worden voor dit betreffende gebouw.

Daarenboven voorzien de decretale afwijkingsbepalingen enkel herbouwmogelijkheden voor bestaande gebouwen, wat hier niet het geval is aangezien het gebouw reeds gesloopt is.

Concluderend wordt geoordeeld dat de voorliggende aanvraag de legaliteitstoets niet doorstaat. De woning kan niet vergund worden als een tweede bedrijfswoning aangezien het geen tweewaardig bedrijf betreft. De woning kan evenmin vergund worden in toepassing van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen voor zonevreemde constructie aangezien het betreffende, reeds gesloopte en dus niet langer bestaande gebouw niet hoofdzakelijk vergund kan worden geacht.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Verdere opportuniteitsafwegingen zijn niet meer aan de orde gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel dat de bestreden beslissing uitgaat van een verkeerde premisse, geen rekening houdt met de concrete omstandigheden en bijgevolg niet afdoende gemotiveerd is. Er wordt geen rekening gehouden met het feit dat de voormalige exploitantenwoning gelegen Pontstraat 5 te Wortegem als zonevreemde woning vergund is, zodat deze niet langer zone-eigen en derhalve geen exploitantenwoning meer is. De aanvraag is geen aanvraag voor een tweede exploitantenwoning, maar voor de enige exploitantenwoning horend bij de achterliggende bedrijfsgebouwen. Het gebouw wordt sinds 1998 ononderbroken betrokken door de verzoekende partij die de achterliggende bedrijfsgebouwen exploiteert. De verzoekende partij betaalt voor het perceel trouwens de grondlasten en gemeente- en provinciebelastingen

De verzoekende partij stelt in een tweede onderdeel dat de bestreden beslissing de afgesplitste woning ten onrechte beschouwt als een bedrijfswoning omdat hiervoor nooit een functiewijziging gevraagd werd. De verwerende partij gaat voorbij aan het feit dat de woning gelegen aan de Pontstraat 5 vergund is als zonevreemde woning. Artikel 11, 1° van het besluit van 28 november 2003 bepaalt enkel dat bij de oorspronkelijke exploitantenwoning de bedrijfswoning de nevenbestemming landbouw dient te behouden. Dit impliceert evenwel niet dat deze nog als exploitantenwoning beschouwd wordt.

De verzoekende partij zet tenslotte in een derde onderdeel uiteen dat de overheid door het afleveren van een vergunning als zonevreemde woning voor de Pontstraat 5 het rechtmatig vertrouwen creëerde dat dit goed niet langer als bedrijfswoning beschouwd werd. Door hierop in de bestreden beslissing nu terug te komen, wordt het rechtmatig vertrouwen van de verzoekende partij miskend. De verwerende partij schendt het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij antwoordt dat op het moment van de beoordeling van de vergunningsaanvraag van de bedrijfswoning Pontstraat 5 op 13 augustus 2012 enkel deze bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen vergund waren. In het kader van het verbouwen van de bedrijfswoning werd geoordeeld dat deze als zonevreemde constructie kon verbouwd worden waarmee de achterliggende bedrijfsgebouwen nog steeds ruimtelijk één geheel vormen. Er geldt immers een verbod van afsplitsing tussen de bedrijfsgebouwen en de (voormalige) bedrijfswoning.

Er is nooit een functiewijziging voor het wijzigen van het landbouwbedrijf naar uitsluitend wonen gevraagd en vergund, zodat deze woning nog steeds ruimtelijk in het kader van een verbod van afsplitsing als bedrijfswoning wordt beschouwd bij de bedrijfsgebouwen.

Het feit dat de voormalige bedrijfswoning als zonevreemd wordt beschouwd, heft het verbod van afsplitsing niet op, noch doet dit het recht ontstaan om een bijkomende exploitantenwoning te bouwen.

Dat afzonderlijke grondlasten worden geheven op het perceel Pontstraat 5 en dat de verzoekende partij op haar adres afzonderlijke gemeente- en provinciebelastingen betaalt, kan geen rechten doen ontstaan omtrent de vergunningstoestand van het gebouw.

De verwerende partij overweegt dat een schending van het vertrouwensbeginsel niet kan tegengeworpen worden aan een instantie die geen uitspraak heeft gedaan over de betwiste aangelegenheid. De vergunning voor het verbouwen van de woning van Pontstraat 5 werd niet afgeleverd door de verwerende partij.

Bovendien kan de vergunning afgeleverd op 13 augustus 2012 voor de zonevreemde woning Pontstraat 5 nooit het vertrouwen hebben doen ontstaan dat er niet langer een bedrijfswoning aanwezig was op de site zodat het verbod van afsplitsing tussen die bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen niet gold en een nieuwe exploitantenwoning zou kunnen opgericht worden.

De verwerende partij verwijst naar de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals bepaald in de VCRO en stelt dat de te herbouwen constructies hoofdzakelijk vergund moeten zijn, ook wat de functie betreft. De voormalige berging werd in 1998 zonder vergunning verbouwd tot een woongelegenheid. De functiewijziging werd wederrechtelijk doorgevoerd zodat de decretale basisrechten voor zonevreemde constructies niet kunnen toegepast worden. De decretale afwijkingsbepalingen voorzien enkel herbouwmogelijkheden voor bestaande constructies, terwijl in huidig geval het gebouw reeds gesloopt werd voorafgaand aan de aanvraag. Er is nooit een functiewijziging naar wonen gevraagd.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij erkent dat de woning gelegen Pontstraat 5 zonevreemd is. De bestreden beslissing is tegenstrijdig gemotiveerd door enerzijds te aanvaarden dat deze woning zonevreemd is en anderzijds te poneren dat zij nog steeds een bedrijfswoning is. De afsplitsing werd al jaren impliciet aanvaard door zowel de gemeentelijke als de provinciale overheden. Er bestaat geen discussie over het gegeven dat de achterliggende gebouwen een leefbaar bedrijf vormen, zodat de regularisatievergunning ten onrechte afgewezen werd.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft een regularisatievergunning voor het herbouwen van een woning gelegen Pontstraat 5A, die bewoond wordt door de verzoekende partij. Deze constructie was vergund als berging en werd in 1998 omgevormd tot een (niet vergunde) woning. In 2013 wordt zij zonder vergunning afgebroken en herbouwd. Op het ogenblik van de afbraak was de constructie slechts vergund als berging. De voorliggende regularisatie-aanvraag impliceert bijgevolg tevens een functiewijziging naar woonbestemming.

2.

Artikel 4.2.24 VCRO bepaalt dat een regularisatievergunning afgeleverd wordt met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften als uitgangspunt genomen.

Overeenkomstig artikel 4.4.20, §1 VCRO zijn de mogelijkheden vermeld in onderafdeling 2 van de basisrechten voor zonevreemde constructies (bestaande zonevreemde constructies) van de VCRO van overeenkomstige toepassing op zonevreemde constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien cumulatief voldaan is aan volgende voorwaarden:

- voorafgaand aan de afbraak is een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd tot herbouw of verbouw;
- de aanvraag moet ingediend worden binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of verbouw.

Het is niet voor betwisting vatbaar dat de oorspronkelijke berging, die zonder vergunning was verbouwd tot woning, ook zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning werd afgebroken. Er is bijgevolg niet voldaan aan de eerste noch aan de tweede voorwaarde van artikel 4.4.20, §1 VCRO.

Een zonevreemde functiewijziging is overeenkomstig artikel 4.4.23, 1° VCRO bovendien slechts mogelijk voor een bestaand, niet verkrot en hoofdzakelijk vergund gebouw op het ogenblik van de vergunningsaanvraag.

Artikel 4.1.1,7° VCRO definieert “*hoofdzakelijk vergund*” als een stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij de constructies, ongeacht of het gaat over bedrijven dan wel andere constructies, slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ze ook vergund zijn qua functie.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing terecht vastgesteld dat de aanvraag niet vergunbaar is vermits de constructie op het ogenblik van de indiening van de aanvraag reeds gesloopt was en zodoende niet als hoofdzakelijk vergund kon beschouwd worden.

Deze vaststellingen zijn op zich voldoende draagkrachtig om de weigeringsbeslissing te ondersteunen.

Het feit dat de voormalige bedrijfswoning gelegen Pontweg 5 ingevolge de vergunningsbeslissing van 13 augustus 2012 als zonevreemd kan beschouwd worden, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de regularisatie-aanvraag voor de woning gelegen Pontweg 5A niet beantwoordt aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.20, §1 en 4.4.23, 1° VCRO. De vergunning verleend op 13 augustus 2012 regelt uitsluitend de vergunningstoestand voor de woning Pontweg 5. De constructie gelegen Pontweg 5A, maakte geen deel uit van de toen ingediende aanvraag.

De overige argumenten worden als overtoollige motieven niet verder onderzocht vermits zij niet tot een andersluidende beslissing kunnen leiden.

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 31 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc VAN ASCH