

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0049
in de zaak met rolnummer 1314/0587/A/4/0554

Verzoekende partijen	1. de heer Danny EECKHOUT 2. mevrouw Jacqueline ADRIAENSSEN vertegenwoordigd door advocaten Sven BOULLART en Pieter DELMOITIE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Voskenslaan 419
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 april 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 19 december 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een vakantiewoning op een perceel gelegen te 9042 Desteldonk, Busstraat 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie C, nummer 322/a.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 21 juni 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 juni 2016.

Advocaat Jelle SNAUWAERT, *loco* advocaten Sven BOULLART en Pieter DELMOITIE, voert het woord voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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.

III. FEITEN

De verzoekende partijen dienen op 2 september 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van een vakantiewoning” op een perceel gelegen te 9042 Desteldonk, Busstraat 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie C, nummer 322/a.

Op 13 juni 2002 werd voor dezelfde constructie aan de vorige eigenaar een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het gedeeltelijk slopen en verbouwen van een stal naar autobergplaats en tuinberging.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 4 oktober 2013 ongunstig:

“ ...

De bovenvermelde adviesaanvraag werd uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een duurzame plattelandsontwikkeling onderzocht en er wordt een ongunstig advies gegeven.

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten en is gelegen in agrarisch gebied, langs een landelijke gemeenteweg met dun verspreide bebouwing.

Gezien de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie dienen de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen strikt gerespecteerd te worden. Er werd hier een stal onvergund omgebouwd tot 2^{de} woning. Dit gebeurde, volgens de bijgevoegde nota, al door de vorige eigenaars. De aanvragers hebben echter deze woning ook in gebruik genomen bij de verbouwing van de 'echte' woning en willen nu deze 2^{de} woning regulariseren tot vakantiewoning. Dit kan echter niet worden aanvaard. Er mogen zich geen 2 permanente woonegelegenheden bevinden op eenzelfde perceel. Dit verhoogt de druk op de agrarische dynamiek in deze toch wel uitgesproken agrarische omgeving. Het bijgebouw mag enkel dienst doen als woningbijgebouw (berging, garage,..) maar niet als een volwaardige 2^{de} woonelegenheden.

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning. Het college stelt onder de “toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften” het volgende:

“ ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is immers integraal gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en heeft geen betrekking op professionele agrarische activiteiten.

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
- 2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.

Met toepassing van artikel 2, §3 van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen kan deze zonevreemde functiewijziging enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie. Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Rekening houdend met de uitgevoerde ingrepen, waaronder het verlagen van een balkenlaag en het installeren van een vloer voor de ruimte onder de kap, dient geoordeeld te worden dat de oorspronkelijk vergunde toestand van het volume bouwfysisch niet geschikt is voor de nieuwe functie.

De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden van het uitvoeringsbesluit en komt dan ook niet in aanmerking voor stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

*Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 20 januari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 maart 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 25 maart 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 april 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij steunt de weigering op meerdere motieven uiteengezet onder de titel “de juridische aspecten”. Onder de subtitel “toetsing aan de voorschriften van het gewestplan” wordt gesteld:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

...

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag staat niet in functie van een agrarische en/of para-agrarische activiteit en is derhalve strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

In hun beroepschrift argumenteren appellanten dat de gewestplanbestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied geen belemmering mag vormen voor de

regularisatie van de vakantiewoning, daar een zonevreemde functiewijziging mogelijk is volgens artikel 4.4.23 VCRO.

...

De 'vakantiewoning' en de 'garage/berging' vormen fysisch en architecturaal één geheel en zijn intern verbonden via een binnendeur (oorspronkelijke buitendeur). Zij werden echter niet gelijktijdig opgetrokken, de 'garage/berging' is vrij recent, zoals uit 'streetview' blijkt. Men kan dus stellen dat het gaat om een 'fysisch aansluitende aanhorigheid die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vindt bij het hoofdgebouw', zodat het bouwvolume ervan niet in rekening dient gebracht te worden bij de toetsing van de vakantiewoning aan bovenvermeld artikel 4.1.1, 7° VCRO.

De vakantiewoning is vooreerst niet als 'hoofdzakelijk vergund' te beschouwen voor wat de functie betreft.

Op 13 juni 2002 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de gedeeltelijke sloping en verbouwing van een stal tot een autobergplaats en een tuinberging. Geen enkel element in het dossier wijst er op dat eerst een 'autobergplaats en een tuinberging' tot stand werd gebracht die later wederrechtelijk tot vakantiewoning werd omgevormd, integendeel, alle elementen wijzen er op dat rechtstreeks een woongelegenheid opgetrokken werd: gewijzigde deur- en raamopeningen die in functie van woongelegenheid staan, een gewijzigde dakstructuur die toeliet het gebouw in 2 bouwlagen onder te verdelen, het voorzien van de nodige leidingen voor sanitair onder de betonnen vloerplaat,

Daarenboven werd de constructie niet op de aangeduide plaats (nl. op 2,4 m afstand van de zijperceelsgrens) opgetrokken, maar dicht bij de zijperceelsgrens, zodat ook om deze reden de constructie niet als 'hoofdzakelijk vergund' te beschouwen is.

Artikel 4.4.23, 2° VCRO vereist dat de functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst.

De Vlaamse Regering heeft hieraan uitvoering gegeven met haar Besluit van 28 november 2003 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Artikel 4 van dit besluit luidt als volgt:

"Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;

2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen."

In het verslag aan de Vlaamse regering dat het oorspronkelijk besluit vergezelde werd volgende toelichting gegeven bij artikel 4 :

"Het begrip plattelandstoerisme wordt niet gedefinieerd. Dit is een bewuste keuze omdat de decreetgever ervoor kan opteren om in de sectorale regelgeving een eigen invulling van het begrip te geven. In tussentijd moge het duidelijk zijn dat met plattelandstoerisme de uit het buitenland genoegzaam bekende formules genre «bed and breakfast» of «zimmer frei» bedoeld zijn : het aanbieden van eenvoudige logiesmogelijkheid (maximaal 4 kamers) en eventueel ontbijt (in een aparte ontbijt- en verblijfsruimte) bij particulieren, zonder restaurant of café.

De complementaire functie wordt niet meegerekend voor de bepaling van het maximaal toelaatbare volume, bedoeld in artikel 145bis, § 1, 6° van het decreet. Hiermee wordt

bedoeld dat de complementaire functie ook in niet-woonruimten (zoals stallen) kan ondergebracht worden. ..."

Uit deze toelichting blijkt duidelijk dat de wetgever een eenvoudige logiesmogelijkheid voor ogen had, expliciet wordt hierbij het begrip 'kamers' gehanteerd.

Hieraan wordt niet voldaan. Hetgeen hier voorgesteld wordt betreft immers een zelfstandig functionerende vakantiewoning – zie ook bovenvermelde toetsing aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent – die geen relatie meer vertoont met de woning van de aanvragers zelf, behalve het gegeven dat ze op hetzelfde perceel staat. Een relatie met het hoofdgebouw ontbreekt. Een dergelijke ontwikkeling is niet wat de wetgever voor ogen had bij de invoering van dit besluit.

In artikel 2, § 3 van bovenvermeld besluit van 28 november 2003 wordt tevens de volgende voorwaarde opgesomd waaraan moet voldaan zijn:

"De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met artikel 10, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen."

Het college van burgemeester en schepenen heeft in de hier bestreden beslissing uitvoerig aangetoond dat het gebouw – zoals vergund op 13 juni 2002 – bouwfysisch niet geschikt is voor de functie van vakantiewoning.

Het college somt de volgende werken op:

- *Uit bouwtechnisch oogpunt:*
 - *De dakconstructie zoals oorspronkelijk vergund voor de garage werd structureel gewijzigd om de ruimte onder dak functioneel te kunnen gebruiken. Het dak heeft een andere spantenconstructie met een hogere nok, de vloerbalkenlaag werd 30 cm lager geplaatst, er is andere ringbalk voorzien.*
 - *Een draagbalkenstructuur i.f.v. de vloer van de dakverdieping (voorheen open ruimte tot de nok.*
 - *De installatie van een trap.*
- *Uit financieel oogpunt om de garage/tuinberging functioneel in te richten als vakantiewoning:*
 - *Installeren van binnenwanden in functie van badkamer en berging/stookruimte.*
 - *Installatie van keuken, badkamer en leefruimte.*
 - *Aanpassen van de poortopening in het zijgevelvlak tot een deuropening;*
 - *Installatie van 3 dakvlakramen.*
 - *Het invullen van de opening achter de poort met metselwerk.*
 - *Voor het compenseren van de auto- en tuinberging werd een nieuwe constructie aangebouwd met een oppervlakte van ± 32 m² (maakt geen deel uit van deze aanvraag).*

Hier kan ook nog aan toegevoegd worden dat in de vergunde toestand geen enkele sanitaire voorziening was opgenomen, behoudens een uitgietsbak in de garage (niet uitgevoerd), terwijl in huidig gevraagde toestand de betonnen vloerplaat dient doorboord te worden voor de aanleg (onder deze vloerplaat!) van afvoerleidingen van o.a. een gootsteen van de keuken, een wc, een douche en een lavabo.

Ook ontbreekt in bovenvermelde opsomming van het college de oprichting van binnenmuren voor de slaapkamers en het plaatsen van een schuifraam van 3 m breed en 2 m hoog in de voorgevel.

In het beroepschrift wordt gesteld dat het gebouw wel bouwfysisch geschikt is/was voor de functie van vakantiewoning om volgende redenen: "Het gebouw werd reeds in het verleden ingericht als tijdelijke woning, zodat er aan de hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen is voldaan".

*De 'inrichting tot tijdelijke woning' is volkomen wederrechtelijk doorgevoerd en kan dus bezwaarlijk als uitgangspunt dienen om thans een vakantieverblijf te vergunnen.
..."*

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

Standpunten van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van artikel 4.4.23 VCRO, van de artikelen 2 en 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, van artikel 16, 3°, e, 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, van het algemeen bouwreglement van de stad Gent van 29 juni 2004 (zoals meermaals gewijzigd), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten in het derde onderdeel uiteen:

"...

3. De stelling van de verwerende partij in de bestreden beslissing komt er in eerste instantie aldus op neer dat er een strijdigheid zou zijn met het gewestplan, dit omdat de vakantiewoning niet als hoofdzakelijk vergund zou kunnen beschouwd worden. Dit laatste zou dan weer het gevolg zijn van de onmiddellijke oprichting van een vakantiewoning i.p.v. een initiële garage/berging.

Nochtans is deze stelling manifest foutief en in strijd met artikel 4.4.23 VCRO.

Immers, uit niets blijkt dat de destijds vergunde garage/berging niet zou gerealiseerd geworden zijn. Daar ligt niet het minste bewijs van voor, laat staan dat daar ook maar enige indicatie voor zou zijn. Uit het kwestieuze pand moet anderzijds duidelijk afgeleid worden dat dit initieel een garage/berging heeft gehuisvest, daarvan getuige onder meer de (visueel behouden) poortopening in de zijgevel van de initiële garage/berging, huidige

vakantiewoning. Het is de verzoekende partijen dan ook een volstrekt raadsel op welke elementen de bestreden beslissing zich zou baseren om te stellen dat er initieel geen garage/berging zou zijn opgericht geworden, maar rechtstreeks een vakantiewoning zou zijn opgericht.

Door te vertrekken vanuit de manifest foutieve premisse dat de destijds verleende vergunning voor de oprichting van een garage/berging miskend zou geweest zijn door de onmiddellijke oprichting van een vakantiewoning, kwam de bestreden beslissing onterecht tot de conclusie dat de huidige vakantiewoning dan ook niet als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden.

Dit alles klemmt vanzelfsprekend.

In tegenstrijd met de manifest foutieve premisse van de bestreden beslissing, dient voor ogen gehouden te worden dat de initieel verleende vergunning correct werd uitgevoerd voor wat betreft de garage/berging. Om die reden is de bestaande constructie dan ook initieel opgericht als een garage/berging en zonder enige twijfel hoofdzakelijk vergund in de zin van artikel 4.4.23 VCRO zodat er evenmin een strijdigheid voorligt met de gewestplanbestemming.

Er anders over oordelen, zoals de bestreden beslissing onmiskenbaar heeft gedaan, schendt artikel 4.4.23 VCRO.

Dat de bestreden beslissing hier andermaal opwerpt dat de vakantiewoning, die destijds (als garage/berging) werd opgericht, zich niet zou bevinden op de daartoe voorziene plaats, is evenzeer foutief, gelet op het gestelde in de voorgaande onderdelen van dit middel.

Andermaal dient benadrukt te worden dat de verwerende partij, vooraleer zij tot de bestreden beslissing heeft besloten, door verzoekende partijen, middels een replieknota, op de hoogte werd gesteld van het voorgaande.

De bestreden beslissing kan evenmin gevolgd worden waar deze stelt dat de vakantiewoning bouwfysisch niet geschikt zou zijn voor de nieuwe functie. Immers, de relatief kleine ingrepen zijn vanuit bouwfysisch en financieel oogpunt niet dermate zwaar dat zij als ingrijpende werken zouden kunnen worden beschouwd, te meer gelet op wat reeds bij beslissing van 13 juni 2002 werd vergund en nadien uitgevoerd aan werken.

Daarbij kan niet worden voorgehouden, zoals de bestreden beslissing doet, dat moet gekeken worden naar de vergunde toestand i.p.v. de bestaande toestand. Immers, artikel 2, § 3, tweede lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 vertrekt vanuit de bestaande structuur van het gebouw om te oordelen of het bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie. Oordelen dat gekeken moet worden naar de vergunde toestand maakt een schending uit van artikel 2, § 3 van voornoemd Besluit, vermits daarmee een extra voorwaarde wordt toegevoegd die niet voorzien is in het Besluit. Aldus voldoet het gebouw (de bestaande toestand ervan) aan de vereiste van de bouwfysische geschiktheid. Er kan aldus niet worden voorgehouden dat er nog werken dienen te worden uitgevoerd, hetgeen ook niet zou stroken met het principe van een regularisatie-aanvraag waarbij de werken de vergunning voorafgaan en er dus geen grote werken meer dienen te worden uitgevoerd na de vergunning.

Anders dan de bestreden beslissing stelt, is er aldus voldaan aan de voorwaarde dienaangaande van het bouwfysisch geschikt zijn in de zin van artikel 2, § 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 maart 2003.

Gelet op al het voorgaande dient nochtans besloten te worden dat de huidige vakantiewoning destijds werd opgericht als een garage/berging, om die reden wel degelijk als hoofdzakelijk vergund dient te worden beschouwd en dan ook in aanmerking komt voor een zonevreemde functiewijziging zoals voorzien in de relevante bepalingen van de VCRO.

4. In tweede instantie heeft de bestreden beslissing gesteld dat er in casu een zelfstandig functionerende vakantiewoning voorligt die geen relatie meer vertoont met de woning van de aanvragers zelfs, behalve dan dat ze op hetzelfde perceel zijn gelegen.

Deze gedachtegang uit de bestreden beslissing kan allerminst gevolgd worden.

...

Andermaal dient benadrukt te worden dat de verwerende partij, vooraleer zij tot de bestreden beslissing heeft besloten, door verzoekende partijen, middels een replieknota, op de hoogte werd gesteld van het voorgaande.

5. Bovendien houdt de bestreden beslissing eveneens een schending in van de motiveringsplicht.

...

In casu schendt de bestreden beslissing de motiveringsplicht zoals hierboven omschreven. De opgegeven motieven in de bestreden beslissing zijn immers allerminst correct.

Door aldus te oordelen en niet uit te gaan van een correcte feitenbevinding, is ook het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur geschonden.

..."

De verwerende partij repliceert:

" ...

Enkel het derde middelonderdeel wordt hier besproken, omdat de overige middelonderdelen kritiek uiten op overvloedige motieven in de bestreden beslissing, die niet tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing aanleiding kunnen geven. Bovendien zijn het eerste en tweede middelonderdeel zelfs al inhoudelijk weerlegd in het eerste middel.

Anders dan verzoekers voorhouden, heeft de deputatie niet beslist dat er een strijdigheid is met het gewestplan om reden dat de vakantiewoning niet hoofdzakelijk vergund is.

De deputatie heeft geoordeeld dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften van het geldend gewestplan, omdat het aangevraagde niet in functie staat van een agrarische en/of para-agrarische activiteit. Uit niets blijkt dat verzoekers menen dat het aangevraagde wel een agrarische activiteit zou betreffen. Dit is dan ook correct.

Dat eerst een autobergplaats en een tuinberging tot stand werd gebracht en pas later tot de omvorming tot vakantiewoning is overgegaan, is in casu niet determinerend voor het hoofdzakelijk vergund karakter, in tegenstelling tot wat verzoekers doen uitschijnen. De deputatie heeft dit ook nergens beweerd. Wat wel determinerend is voor het hoofdzakelijk vergund karakter, is vergund karakter van het bouwvolume en de functie.

Uit artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.1.1, 7° VCRO volgt dat een gebouw of gebouwencomplex ook naar functie hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevremde functiewijziging (RvVb nr. A/2012/0165 van 25 april 2012). Op het ogenblik van de huidige aanvraag was de functie "vakantiewoning" niet vergund, zodat het gebouw qua functie niet hoofdzakelijk vergund is en dus niet voldoet aan artikel 4.1.1, 7° VCRO.

Bovendien heeft artikel 2, §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare functiewijzigingen duidelijk en alleen betrekking op toekomstige functiewijzigingen en dus niet op al eerder doorgevoerde functiewijzigingen (RvVb nr. A/2013/0470 van 13 augustus 2013). Bij een regularisatie kan derhalve geen toepassing worden gemaakt van het voornoemde besluit.

Het niet voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.1.1, 7° VCRO volstaat als weigeringsmotief om de bestreden beslissing te verantwoorden.

De overige middelonderdelen betreffen overtollige motieven waarvan het eventueel gegrond bevinden niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit kan leiden.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

2. De verwerende partij kan niet blijvend voorhouden dat het kwestieuze pand niet hoofdzakelijk vergund is qua functie. Immers, de vergunningsaanvraag had betrekking op de regularisatie van het kwestieuze pand. Dit zowel voor wat betreft de, door de vorige eigenaar, uitgevoerde werken, als voor wat betreft de toekomstige wijziging van functie naar vakantiewoning. Op het ogenblik van de aanvraag was de kwestieuze constructie reeds vergund als garage/berging (en zo ook initieel uitgevoerd), zodat het pand hoofdzakelijk vergund is, qua bouwvolume (verbouw i.p.v. nieuwbouw) en qua functie (garage/berging). Vanzelfsprekend kon de functie als vakantiewoning op het ogenblik van de regularisatie-aanvraag nog niet vergund zijn, vermits dit onderdeel uitmaakt(e) van de regularisatie-aanvraag. Dit toch vereisen, zou elke zin ontnemen aan de regularisatievergunning an sich.

De uiteenzettingen van verwerende partij dienaangaande zijn dan ook niet dienend ter zake.

3. De verwerende partij kan niet volhouden dat de kwestieuze constructie bouwfysisch niet geschikt zou zijn, nu de opgesomde ingrepen reeds hebben plaatsgevonden en de kwestieuze constructie zich dus wel degelijk leent voor de functie van vakantiewoning.

Verzoekende partijen hebben er in het verzoekschrift tot vernietiging reeds op gewezen dat er moet teruggegrepen worden naar de bestaande feitelijke toestand en niet de bestaande vergunde toestand, vermits daarmee door verwerende partij een extra voorwaarde wordt toegevoegd die niet voorzien is in het Besluit.

Verwerende partij tracht in haar antwoordnota andermaal voor te houden dat er wel zou dienen teruggegrepen te worden naar de vergunde toestand (wat duidelijk een extra voorwaarde zou toevoegen aan de tekst van artikel 2, § 3 van het Besluit). Bovendien kan die stelling niet gevolgd worden. Immers, een regularisatie is er net op gericht om een bestaande toestand, die dus niet de vergunde toestand is, te laten vergunnen middels een

regularisatie. De stelling van verwerende partij daarentegen zou inhouden dat nauwelijks nog enige regularisatie een kans op slagen zou hebben, wat allerminst de bedoeling is geweest van de decreetgever.

*Gekeken naar de bestaande feitelijke toestand dient opgemerkt te worden dat de kwestieuze constructie reeds gebruiksklaar is als vakantiewoning (vandaar de aanvraag tot regularisatie), vermits de opgesomde werken reeds zijn uitgevoerd, dit blijkt genoegzaam uit de bouwplannen bij de regularisatie-aanvraag. Het is dan ook onbegrijpelijk dat verwerende partij meent te kunnen stellen dat daar geen objectieve stavingsstukken voor voorliggen, temeer zij zelf ook aangeeft dat de opgesomde werken reeds zijn uitgevoerd.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het derde 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 op dat punt steunen op de foutieve premisse dat de destijds verleende vergunning miskend werd door de onmiddellijke oprichting van een vakantiewoning.

2.

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:

“Art. 4.4.23. 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 beschikt 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 stal. Op 13 juni 2002 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het gedeeltelijk slopen en verbouwen van deze constructie naar een garage/berging.

Het wordt niet betwist dat de constructie werd verbouwd tot een woning, die door de vorige eigenaars werd gebruikt tijdens de verbouwing van de zonevreemde woning op hetzelfde perceel. Wel betwisten de verzoekende partijen dat de constructie onmiddellijk werd opgericht als woning. Ze stellen dat uit niets blijkt dat de destijds vergunde garage/berging niet werd gerealiseerd en verwijzen naar de poortopening in de zijgevel, die getuige zou zijn van de initiële garage/berging.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de vakantiewoning niet als 'hoofdzakelijk vergund' te beschouwen is voor wat de functie betreft, dat op 13 juni 2002 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de gedeeltelijke sloping en verbouwing van een stal tot een autobergplaats en een tuinberging, dat geen enkel element in het dossier er op wijst dat eerst een 'autobergplaats en een tuinberging' tot stand werd gebracht die later wederrechtelijk tot vakantiewoning werd omgevormd, dat integendeel alle elementen er op wijzen dat rechtstreeks een woongelegenheid opgetrokken werd: gewijzigde deur- en raamopeningen die in functie van woongelegenheid staan, een gewijzigde dakstructuur die toeliet het gebouw in 2 bouwlagen onder te verdelen, het voorzien van de nodige leidingen voor sanitair onder de betonnen vloerplaat,

Daarnaast stelt de verwerende partij dat de constructie niet op de aangeduide plaats (nl. op 2,4 m afstand van de zijperceelsgrens) werd opgetrokken, maar dicht bij de zijperceelsgrens, zodat ook om deze reden de constructie niet als 'hoofdzakelijk vergund' te beschouwen is.

Uit die overwegingen blijkt dat de verwerende partij om twee redenen de betrokken constructie niet als hoofdzakelijk vergund beschouwt, met name omdat de functie van vakantiewoning niet als hoofdzakelijk vergund te beschouwen is en omdat de constructie niet is opgericht op de inplantingsplaats voorzien in de stedenbouwkundige vergunning van 13 juni 2002.

Het eerste motief wordt door de verzoekende partijen bekritiseerd omdat het steunt op de foutieve premisse dat de destijds bestaande stal onmiddellijk werd verbouwd naar een woning.

Het wordt niet betwist dat de functie van de constructie op het ogenblik van de vergunningsaanvraag, met name een vakantiewoning, onvergund was. Het wordt zelfs niet betwist dat de functiewijziging van de constructie naar een woning door de vorige eigenaars gepaard is gegaan met vergunningsplichtige handelingen, los van de vraag of de constructie ooit is verbouwd van stal naar autobergplaats en tuinberging conform de stedenbouwkundige vergunning van 13 juni 2002. De verwerende partij somt immers in de bestreden beslissing een aantal handelingen op, met name gewijzigde deur- en raamopeningen die in functie van woongelegenheid staan, een gewijzigde dakstructuur die toeliet het gebouw in 2 bouwlagen onder te verdelen, ... die door de verzoekende partijen niet betwist worden. De raadsman van de verzoekende partijen geeft op de openbare zitting overigens zelf niet onterecht aan dat de wijziging van de functie een wijziging van het aantal woongelegenheden omvat, waarvoor eveneens een stedenbouwkundige vergunning is vereist.

Met andere woorden, de functie van (vakantie)woning is een onvergunde functie én ten opzichte van de destijds bestaande functie van stal én ten opzichte van de destijds vergunde functie garage/berging.

De betwisting van de verzoekende partijen dat de verwerende partij ten onrechte zou aannemen dat de stal niet verbouwd werd naar een garage/berging – daargelaten de vraag of de verzoekende partijen daarin kunnen gevolgd worden – kan niet leiden tot de conclusie dat de verwerende partij foutief vaststelt dat de functie van vakantiewoning niet als hoofdzakelijk vergund is te beschouwen.

De kritiek van de verzoekende partijen onder het derde onderdeel van het derde middel die betrekking heeft op de onvergunde functie, kan derhalve niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden. De vaststelling dat de functie van de constructie een onvergunde functie betreft, volstaat om de betrokken aanvraag te weigeren op grond van artikel 4.4.23 VCRO. In de mate dat de verzoekende partijen nog kritiek uitoefenen op de vaststelling dat de inplantingsplaats van de constructie niet overeenstemt met de stedenbouwkundige vergunning van 13 juni 2002 en ook om die reden de constructie niet als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden, betreft dit kritiek op een overtollig motief.

4.

De argumentatie van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat de functie als vakantiewoning “vanzelfsprekend” niet vergund was aangezien de betrokken aanvraag een regularisatieaanvraag betreft, kan evenmin gevolgd worden.

Los van de vraag of de verzoekende partijen daarmee een andere wending geven aan het middelonderdeel, moet vastgesteld worden dat uit artikel 4.2.24 VCRO niet volgt dat, in weerwil van de voorwaarde die volgt uit het samenlezen van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.1.1, 7° VCRO

(randnummer 2), een regularisatievergunning kan worden verleend voor een zonevreemde functiewijziging.

Artikel 4.2.24 VCRO bepaalt:

“§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.

§2. Een aanvraag tot regularisatie bevat een afschrift van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht.

§3. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt op zich de regularisatie niet.

De sanctionering van een inbreuk sluit een regularisatie niet uit.

§4. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen de voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 4.2.19 en 4.2.20, worden verbonden. Onverminderd de gebruikelijke verplichtingen tot de organisatie van een openbaar onderzoek over een vergunningsaanvraag, geldt dat alleszins een openbaar onderzoek moet worden ingericht indien het voorwerp van de regularisatieaanvraag gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

Uit deze bepaling volgt onder meer dat een regularisatievergunning een vergunning is voor vergunningsplichtige handelingen die reeds zijn aangevat of voltooid op het ogenblik van de vergunningsaanvraag.

Uit artikel 4.2.24 VCRO kan echter niet worden afgeleid dat een regularisatievergunning kan verleend worden voor een zonevreemde functiewijziging zonder na te gaan of aan de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO, samengelezen met artikel 4.1.1, 7° VCRO is voldaan. Artikel 4.2.24 VCRO vormt geen afzonderlijke vergunningsgrond. Of het aangevraagde in aanmerking komt voor een regularisatievergunning dient beoordeeld te worden op grond van het voorwerp van het gevraagde en de hiervoor vermelde bepalingen.

5.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven volstaat de vaststelling dat de functie van de betrokkene constructie een onvergunde functie betreft om de betrokken aanvraag te weigeren op grond van artikel 4.4.23 VCRO. De kritiek van de verzoekende partij in het eerste en tweede onderdeel van het tweede middel betreft kritiek op de bijkomende, overvloedige motieven van de bestreden beslissing om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

6.

Het tweede middel wordt verworpen.

B. Eerste middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van artikel 4.7.23, § 1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtzekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

1. Zoals weergegeven in het feitenrelaas, werd door de verzoekende partijen een 'replieknota na verslag PSA' ingediend op 21 maart 2013, waarbij op omstandige wijze werd gemotiveerd waarom de door de PSA geuite kritieken, in diens verslag van 12 maart 2014, niet konden worden weerhouden.

De verzoekende partijen dienen echter vast te stellen dat met hun replieknota, en de daarin geformuleerde weerleggingen van het PSA-verslag, hoegenaamd geen rekening werd gehouden in de finale en hier aangevochten weigeringsbeslissing.

De bestreden beslissing vormt immers een integrale kopie van het voorgaande PSA-verslag, waarbij op geen enkele wijze rekening wordt gehouden met de tegenargumentatie van verzoekende partijen in hun replieknota, laat staan dat die tegenargumentatie op enige gemotiveerde wijze werd weerlegd.

Dat de replieknota van verzoekende partijen hoegenaamd niet in oogschouw werd genomen, blijkt eens te meer uit het gegeven dat de bestreden beslissing zelfs geen enkele melding maakt van het bestaan ervan.

2. De artikelen 4.7.22. en 4.7.23., § 1 van de VCRO luiden nochtans als volgt:

...

Door geen rekening te houden met de replieknota van de verzoekende partijen en deze dus niet op te nemen in haar beoordeling, laat staan desgevallend gemotiveerd te weerleggen, heeft de verwerende partij de verzoekende partijen als toenmalige beroepsindieners niet voldoende schriftelijk gehoord en zodoende het hoorrecht van verzoekende partijen geschonden, maar ook de motiveringsplicht.

Uw Raad heeft dienaangaande geoordeeld dat: ... (Eigen benadrukking)

Vermits in casu uit niets blijkt dat de replieknota mee in de beoordeling werd opgenomen, de bestreden beslissing een integrale kopie uitmaakt van het PSA-verslag en het standpunt van verzoekende partijen uit hun replieknota niet wordt vermeld, kan niet anders dan geoordeeld worden dat de voornoemde replieknota en de daarin geformuleerde zienswijze van verzoekende partijen niet in de beoordeling werden betrokken.

Om die redenen schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23., § 1 VCRO en de motiveringsplicht.

3. Door niet te motiveren waarom de aanvraag niet kan worden ingewilligd, rekening houdende met de relevante opmerkingen in de replieknota, vormt de bestreden beslissing, naast hogervermelde schending van de motiveringsplicht en het hoorrecht, eveneens een

schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Immers, de vergunningsbeslissing moet in de motivering blijk geven van een correcte beoordeling, zoals voorgeschreven door de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 en de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

...

De verwerende partij dient dan wel niet puntsgewijs de verweerargumenten te weerleggen, maar zij dient wel de redenen aan te geven die haar beslissing verantwoorden. In casu heeft de bestreden beslissing zich de motieven uit het PSA-verslag eigen gemaakt en dus integraal overgenomen, zonder ook maar enige aandacht te schenken aan de tegenargumentatie in de replieknota.

Dergelijk gebrek aan motivering gaat hoegenaamd verder dan het louter niet eens zijn met de motieven van de verwerende partij, vermits de eigen motieven uit de replieknota van de verzoekende partijen geheel niet in oorschouw werden genomen.

4. De bestreden beslissing schendt tenslotte het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Uw Raad heeft in voorgaande rechtspraak reeds gesteld dat: ... (Eigen benadrukking)

Hieruit kan a contrario worden afgeleid dat er met aanvullende nota's na het PSA-verslag dient rekening gehouden te worden indien in deze aanvullende nota's nieuwe relevante gegevens worden aangevoerd die een verder onderzoek behoeven om met kennis van zaken aan feitenvinding te doen.

Dit is in casu het geval.

Immers, zoals verder zal blijken bij het tweede middel, hebben de verzoekende partijen in hun replieknota aangevoerd en aangetoond dat de gegevens waarop het toenmalige PSA-verslag zich had gebaseerd, en welke motieven zijn overgenomen in de bestreden beslissing, niet correct zijn en de feitelijke voorstelling der zaken aldus foutief is.

Omwille van de intrinsieke elementen van de replieknota diende de verwerende partij dan ook, minstens, te verwijzen naar de replieknota. Door zulks niet te doen beging de verwerende partij een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het tweede middel zal dienaangaande worden uiteengezet waarom er sprake is van een foutieve feitenvinding zodat de verwerende partij, door deze informatie en argumentatie te negeren, geen behoorlijk onderzoek heeft gevoerd.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Op 25 maart 2014 zijn verzoekers gehoord door de deputatie. Bovendien blijkt dat verzoekers, met het oog op deze hoorzitting, een replieknota hebben opgemaakt “als reactie op het verslag van de PSA”. Uit deze gegevens blijkt dat verzoekers op nuttige wijze haar opmerkingen met betrekking tot de aanvraag en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben kunnen toelichten op de hoorzitting.

Dat de deputatie vervolgens beslist heeft om de gevraagde vergunning te weigeren en verzoekers hier niet mee akkoord zijn, betekent geen schending van artikel 4.7.23, § 1 VCRO, noch een schending van het beginsel van de hoorplicht.

De argumentatie van de verzoekende partij dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat rekening is gehouden met hun argumenten uit de replieknota, betreft niet de “hoorplicht” maar wel de formele motiveringsplicht.

De formele motiveringsplicht van een vergunningverlenend bestuursorgaan reikt echter niet zover dat zij elk beroepsargument moet beantwoorden of uitdrukkelijk moet weerleggen. Het volstaat dat uit een vergunningsbesluit duidelijk blijkt door welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij is verantwoord, derwijze dat de aanvrager of een belanghebbende derde met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen (RvVb nr. A/2013/0733 van 10 december 2013).

Bovendien werden in de replieknota geen argumenten aangehaald die de motivering van de PSA onderuit haalden.

...

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen aan de basis liggen van haar beslissing. Er blijken meerdere legaliteitsbelemmeringen aan de basis te liggen van haar beslissing, waarbij elke belemmering op zich voldoende is om de vergunningsbeslissing te weigeren. De deputatie heeft haar beslissing dus zorgvuldig genomen en heel grondig gemotiveerd. Ze heeft zelfs overtuigende motieven aangehaald, dit om de opgeworpen argumenten uit het beroepschrift te weerleggen.

...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

2. Verwerende partij tracht in haar antwoordnota de discussie allereerst te verengen tot het 'niet akkoord zijn' van de verzoekende partijen met de bestreden beslissing.

...

3. De verwerende partij gaat in de beantwoording van het eerste middel geheel voorbij aan de essentie van het opgeworpen middel. Daarin hebben verzoekende partijen voldoende aangetoond dat er met de replieknota geheel geen rekening werd gehouden. De verwerende partij toont op geen enkele wijze aan dat zij wel zou rekening gehouden hebben met de replieknota.

Dat de verwerende partij absoluut geen, en op geen enkel punt van diens beoordeling, rekening heeft gehouden met het gestelde in de replieknota, gaat uiteraard veel verder dan het louter niet eens zijn door verzoekende partijen met de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen hadden middels de ingediende replieknota de doorslaggevende motieven van de psa gemotiveerd weerlegd (en gestaafd met bewijs), doch daarvan is in de bestreden beslissing absoluut niets terug te vinden, zodat het onmiskenbaar vaststaat dat uit de vergunningsbeslissing niet duidelijk blijkt door welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen, zij is verantwoord!

Reeds om deze reden alleen al dient de bestreden beslissing vernietigd te worden!

4. De verwerende partij kan evenmin voorhouden dat er geen schending van het hoorrecht zou voorliggen (maar wel van de formele motiveringsverplichting), vermits de verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift verwezen hebben naar rechtspraak van uw Raad waarin uitdrukkelijk werd gesteld dat:

Uit het loutere feit dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongewijzigd overneemt (kopie-conform zelfs), en in de bestreden beslissing zelfs niet eens het standpunt van de beroepsindiener vermeld, dient vastgesteld te worden dat zij de „replieknota” niet mee in haar beoordeling heeft meegenomen en dat zij de in het middel aangevoerde beginselen van het hoorrecht en de motiveringsplicht schendt.

5. Het valt overigens in het geheel niet in te zien hoe, gelet op de inhoud van de replieknota, de verwerende partij zou wensen voor te houden dat er in die replieknota geen argumenten zouden zijn aangehaald die de motivering van de psa onderuit zouden halen, nu daarin duidelijk werd aangetoond dat de stellingen van de psa manifest foutief waren.

6. In zover de verwerende partij onder de hoofding van dit middel ingaat op de inhoud van de replieknota en de daarin gevoerde argumentatie die aan bod komt in het tweede middel, verwijzen verzoekende partijen daarvoor naar het tweede middel.

Wel dient in dit kader opgemerkt te worden dat er van de argumentatie die verwerende partij aanvoert in haar antwoordnota geheel niets terug te vinden is in de bestreden beslissing zelf en die uiteenzettingen van de verwerende partij dan ook als een post-factum motivering dienen afgewezen te worden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de bestreden beslissing een overname is van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij geen aandacht heeft besteed aan de repliek van de verzoekende partijen op dit verslag en dat de repliek onbeantwoord blijft in de bestreden beslissing.

2.

Niets belet een deputatie om zich aan te sluiten bij de overwegingen en beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit gegeven op zich kan geen bewijs uitmaken dat een deputatie geen aandacht heeft besteed aan de repliek van de partijen op dit verslag. Een deputatie is als vergunningverlenend bestuursorgaan een orgaan van actief bestuur, dat weliswaar moet voldoen aan de bepalingen van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, doch niet elk beroeps- of tegenargument uitdrukkelijk moet beantwoorden in een vergunningsbesluit.

Het komt aan de verzoekende partijen toe om de onwettigheid aan te tonen van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen dienen derhalve aan te tonen dat de motivering in het bestreden beslissing niet kan volgehouden worden of niet afdoende is, in acht genomen haar beroepsargumentatie, of dat een bepaald beroepsargument had moeten leiden tot een andersluidende beslissing.

3.

Bij de bespreking van het tweede middel is vastgesteld dat het weigeringsmotief dat de functie van de betrokken constructie onvergund is, een draagkrachtig weigeringsmotief betreft en dat de kritiek van de verzoekende partijen op dit motief, met verwijzing naar hun replieknota tijdens het administratief beroep, niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Er is derhalve niet aangetoond dat de replieknota van de verzoekende partijen had moeten leiden tot een andersluidende beslissing.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 september 2016 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ