

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0643 van 18 februari 2016
in de zaak 1112/0247/A/7/0213

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Carl KEIRSMAEKERS en Annelies KEIRSMAEKERS
kantoor houdende te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Stationsstraat 125

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris LENS
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Grote Nieuwendijkstraat 417
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 augustus 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 26 april 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie en renovatie van een woning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 juni 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Bij beschikking van 27 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de zevende kamer.

Bij tussenarrest van 30 november 2015 heeft de voorzitter van de zevende kamer beslist om de debatten te heropenen teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen werden opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare terechtzitting van 21 januari 2016.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen en de tussenkomenende partij zijn schriftelijk verschenen.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

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

III. TUSSENKOMST

■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 11 januari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 1 februari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Er is geen reden om anders te oordelen.

IV. FEITEN

Op 19 januari 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de regularisatie en de renovatie van een woning*”.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

De volgende vergunningen zijn verleend voor de woning:

- op 29 april 1959 een machtiging voor de verbouwing ervan
- op 2 september 1968 voor een gevelwijziging
- op 8 september 1978 voor de bouw van een berging, stalling en koelruimte voor verse groenten
- op 14 april 1986 voor de bouw van een inpakserie.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgesteld gewestplan 'Mechelen', gelegen in agrarisch gebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari tot en met 22 februari 2011, dienen de verzoekende partijen het enige bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Antwerpen, adviseert voorwaardelijk gunstig brengt op 31 januari 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] adviseert op 22 maart 2011 als volgt ongunstig:

“
...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

GEWESTPLAN

De aanvraag is volgens het geldende gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 5 augustus 1976, gelegen in agrarisch gebied.

...

De bestaande woning maakt echter geen deel uit van een leefbaar land- of tuinbouwbedrijf, en moet derhalve als een zonevreemde constructie beschouwd worden.

De aanvraag is dus in principe strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

ZONEVREEMDE CONSTRUCTIE

*De aanvraag is van toepassing op een zonevreemde constructie waarvoor binnen de Vlaamse codex ruimtelijke ordening onder Hoofdstuk IV, Afdeling 2, basisrechten zijn opgenomen. De aanvraag **voldoet niet** aan deze afwijkingsbepalingen zoals hieronder beschreven.*

Volgende elementen werden juridische onderzocht: regularisatie van een verbouwing en beperkte uitbreiding van een zonevreemde woning.

Art. 4.4.10

...

Uit het dossier is af te leiden dat de woning voldoet aan alle elementaire eisen van stabiliteit; voor dit gedeelte voldoet de aanvraag aan de toepassing van dit artikel.

Om de reeds uitgevoerde werken aan de woning te regulariseren en om een verdere verbouwing van de woning te kunnen vergunnen, moet er nagegaan worden of de bestaande woning beschouwd kan worden als zijnde vergund.

Vergunningstoestand van de bestaande constructies waarin zich de woongelegenheden bevinden op basis van afgeleverde vergunningen

Volgende relevante aanvragen kregen in het verleden een positieve uitspraak:

- *bouwvergunning op 30 april 1959 voor het verbouwen van de woning*
- *bouwvergunning op 2 september 1968 voor een gevelwijziging*

Op basis van deze vergunningen kan gesteld worden dat de beide woningen oorspronkelijk 1 geheel vormden met een hoger gedeelte aan de linkerzijde, de huidige woning [REDACTED], en een lager gedeelte aan de rechterzijde, de voormalige schuur en de huidige te verbouwen en te regulariseren woning [REDACTED].

De eerste vergunning uit 1959 betrof de uitbreiding van de woning met een zitplaats ter hoogte van de achterzijde, uiterst rechts (de huidige woning [REDACTED]).

Met de vergunning uit 1968 werd een gevelwijziging vergund voor de voorgevel van de volledige constructie ([REDACTED]). Op blad 1/3 van de huidige stedenbouwkundige aanvraag bevindt zich een kopie van deze vergunde gevelwijziging; het betrof een uitbreiding van de bestaande dakkapel en enkele beperkte gevelwijzigingen in de voorgevel.

De huidige regularisatie heeft onder meer tot doel de bestaande gevelopeningen zoals in de voor- als in de rechterzijgevel te regulariseren omdat ze anders werden uitgevoerd dan voorzien in de hierboven aangehaalde vergunning.

In de verklarende nota geeft de architect aan dat met het afleveren van de vergunning in 1968 een feitelijke opsplitsing van de woning werd vergund; deze redenering wordt echter niet gestaafd met de nodige vergunningen of bewijzen.

Het vermeerderen van het aantal woongelegenheden is pas vergunningsplichtig geworden met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (art. 99.7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen).

Vermits er interne verbouwingswerken noodzakelijk waren om de bestaande woning om te vormen naar twee woningen, moest er een vergunning afgeleverd worden voor die verbouwingswerken aangezien dergelijke werken niet kunnen gezien worden als instandhoudings- of onderhoudswerken.

...

Vergunningstoestand van de bestaande constructie waarin zich de woongelegenheden bevinden op basis van de bepalingen opgenomen in de Codex:

Bij de aanvraag werden verschillende historische kadasterschetsen gevoegd en een luchtfoto van 8/9/1971 waaruit blijkt dat het bestaande volume kan beschouwd worden als zijnde hoofdzakelijk vergund op basis van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Uit de gegevens waarover de gemeente beschikt, blijkt niet dat voor het voorwerp van de aanvraag een PV is opgesteld noch dat een meerwaarde werd opgelegd of dat op het goed een vonnis of arrest rust. Er zijn ook geen geschriften bekend waaruit zou blijken dat er wederrechtelijke werken werden uitgevoerd.

Het volume van de bestaande constructie kan dus niet betwist worden. De eerste kadasterschets dateert uit 1959, de volgende dateren van 1969, 1971, 1979-1980, 1986 en 1998.

Volgens de historische kadastergegevens betrof het één woning tot in 1998 toen een opsplitsing is gebeurd naar twee woongelegenheden.

Vergunningstoestand op basis van de gegevens van het bevolkingsregister en getuigenverklaringen:

Het ganse gebouw was sedert 24 maart 1953 gekend als Muilshoek 4.

Op 20 januari 1986 werd dit gebouw afgesplitst in twee woongelegenheden, namelijk [REDACTED]. Op die datum werden de huisnummers in de [REDACTED] eveneens hernummerd; de woning [REDACTED] werd hernummerd naar [REDACTED] werd hernummerd naar [REDACTED].

Op basis van de gegevens van de bevolking kan gesteld worden dat er slechts sprake is van een tweede woongelegenheden vanaf 20 januari 1986.

Op basis van de beroepsactiviteiten van de oorspronkelijke bewoners en bouwvergunning afgeleverd op 14 april 1986 voor het bouwen van een inpakserre, kan gesteld worden dat het een exploitatiewoning betrof met als adres [REDACTED]. Zij werd tot 27 november 2002 bewoond door de heer [REDACTED] die tuinier van beroep was. Nadien werd de woning als particuliere woning gebruikt waarvoor tot op heden geen vergunning is afgeleverd.

De woning [REDACTED], is in het bevolkingsregister pas vanaf 20 januari 1986 gekend.

Deze aanvraag bevat getuigenverklaringen waaruit zou kunnen blijken dat er sinds 1 november 1979 sprake zou kunnen zijn van twee verschillende bewoonde woningen. Uit de verschillende verklaringen valt af te leiden dat de opsplitsing van de woning in 1979 werd doorgevoerd, een datum die dateert na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

Naast het feit dat getuigenverklaringen volgens de Codex niet als bewijs kunnen dienen om het vergund karakter van de woning te staven, hebben zij geen meerwaarde voor deze aanvraag.

Vergund karakter op basis van de foto's bij de bouwaanvraag

Uit de foto's valt af te leiden dat het hier gaat om één geheel waarbij uit de architectuur niet af te leiden is dat het hier om twee woongelegenheden gaat. Het ontwerp regularisatie van de tweewoonst, vertoont een perceelsscheiding die deels door een dakuitbouw en de schouw loopt wat constructief een weinig logische opdeling lijkt.

*Op basis van bovenstaande gegevens moet dus besloten worden dat, vermits de bestaande woning [REDACTED] niet beschouwd kan worden als zijnde vergund, er **niet voldoet** is aan één van de basisvoorwaarden die noodzakelijk zijn om een gebouw te verbouwen en uit te breiden, het vergund karakter van de bestaande woning en het vergund karakter van de functie (particulier woning) kan namelijk niet aangetoond worden.*

Art. 4.4.12

...

*Zoals hierboven aangehaald, moet gesteld worden dat de voorliggende aanvraag een vermeerdering van het aantal woongelegenheden inhoudt en kan gesteld worden dat de aanvraag **niet voldoet** aan deze voorwaarde.*

Art. 4.4.15

...

*Met de voorgestelde uitbreiding bedraagt het volume van de woning minder dan 1000m³. Zoals hierboven reeds werd aangehaald blijft het aantal woongelegenheden niet behouden tot het bestaande aantal zodat gesteld kan worden dat de aanvraag **niet voldoet** aan deze voorwaarde.*

Art. 4.4.11

...

*Vermits de aanvraag voorziet in een onvergunbare vermeerdering van het aantal woongelegenheden, **voldoet** de aanvraag **niet** aan dit toetsingskader en wordt de goede ruimtelijke ordening **geschaad**.*

ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN

Art. 4.4.23

...

De aanvraag valt, zoals beschreven, niet onder toepassing van dit artikel.

*Op basis van alle bovenstaande argumenten is duidelijk dat de aanvraag **niet voldoet** aan de afwijkingsbepalingen zoals beschreven in de Vlaamse codex Ruimtelijk Ordening en niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming.*

...

HISTORIEK VAN HET EIGENDOM WAAROP DE AANVRAAG BETREKKING HEEFT

...

Een vraag naar de vergunningstoestand van de woning [REDACTED] werd in overleg gebracht met de gemeentelijke administratie op 1 december 2009. De aanvraag houdt geen rekening met de resultaten van dit voorafgaand overleg. Aan de aanvraag werden historische kadasterschetsen toegevoegd waaruit blijkt dat het bestaande volume kans beschouwd kan worden als zijnde hoofdzakelijk vergund op basis van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Uit de gegevens waarover de gemeente beschikt, blijkt niet dat voor het voorwerp van de aanvraag een PV is opgesteld noch dat een meerwaarde werd opgelegd of dat op het goed een vonnis of arrest rust. Er zijn ook geen geschriften bekend waaruit zou blijken dat er wederrechtelijke werken werden uitgevoerd.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

OMSCHRIJVING VAN DE FEITELIJKE AANVRAAG

De aanvraag betreft het regulariseren en renoveren van een woning.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het perceel is gelegen aan de [REDACTED], in een uitgestrekt en open agrarisch gebied.

Op het perceel bevindt zich een halfopen bebouwing die vroeger 1 geheel uitmaakte met de halfopen bebouwing op het links aanpalende perceel. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een leegstaande bedrijfsruimte waarin vroeger een vleeswarenfabriek was gevestigd. Verder vinden we in de omgeving verspreide, al dan niet zonevreemde particuliere woningen.

De aanvraag betreft een regularisatie van gevelwijzigingen van de voor- en rechterzijgevel en een beperkte verbouwing van het huidige, afgesplitste gebouw. De verbouwing betreft in hoofdzaak een interne reorganisatie van de bestaande woning binnen het huidige volume; hierbij wordt eveneens de zolderverdieping ingericht tot slaapkamer, hal en badkamer. Hierbij wordt een vaste trap geplaatst naar de bovenverdieping.

Aan de achterzijde wordt de keuken die zich in de aanbouw bevindt, heel beperkt uitgebreid (2m²) en wordt het bestaande licht hellende dak van de achterbouw gewijzigd naar een plat dak. Aan de achtergevel komt een nieuwe gevelsteen in donker rode baksteen; in de voorgevel wordt binnen de bestaande gevelopening een nieuwe deuropening voorzien zodat de woning, die voordien enkel toegankelijk was via een achterdeur, ook toegankelijk zal zijn via een voordeur.

De losstaande garage en tuinberging in de tuinzone wordt volledig afgebroken; op basis van de bijgevoegde kadasterschetsen kon achterhaal worden dat het rechtse, meest recente gedeelte van deze constructie niet aanwezig was op het perceel voor de eerste vaststelling van het gewestplan in 1976. Dit gedeelte kan dan ook niet beschouwd worden als zijnde vergund.

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de voorgenomen werken zich onvoldoende inpassen in de omgeving. Vermits ook de toetsing aan de regelgeving negatief is, kan gesteld worden dat de aangevraagde regularisatie en verbouwing **niet verenigbaar** is met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 april 2011 als volgt ongunstig:

“ ...

Uit het preadvies van de gemeente blijkt niet dat voor het voorwerp van de aanvraag een PV is opgesteld noch dat een meerwaarde werd opgelegd of dat op het goed een vonnis of arrest rust.

*Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en bij zijn **ongunstige** beoordeling.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 26 april 2011, door overname van het negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van haar eigen negatief advies, als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 31 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 juli 2011 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

8. LEGALITEIT: *niet OK*

...

Toelichting

In het beroepschrift wordt geargumenteed dat de opsplitsing van de woning met stal naar 2 woningen kort na het verkrijgen van de vergunning voor de gevelwijziging, dus ongeveer rond 1970, plaats vond. Ingevolge artikel 4.2.14 van VCRO worden alle constructies opgericht tussen 22 april 1962 en de inwerkingtreding van het gewestplan (in casu 5 augustus 1978) vergund geacht.

Uit de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt blijkt echter dat pas in 1979 een bijkomende elektriciteitsmeter werd geplaatst en de eerste bewoner, na de opsplitsing van de hoeve, werd ingeschreven in de bevolkingsregisters in 1986.

Bijgevolg kan niet worden aangenomen dat de tweede woning dateert van voor de inwerkingtreding van het gewestplan. De woning die men wenst te verbouwen kan niet worden geacht vergund te zijn.

In het beroepschrift wordt teven geargumenteed dat een functiewijziging niet vergunningsplichtig was tot 9 september 1984 (artikel 7.5.1 van VCRO).

Hoewel het wijzigen van het aantal woongelegenheden pas sinds 1984 vergunningsplichtig is geworden, dient redelijkerwijze geoordeeld te worden dat de met de opsplitsing gepaard gaande verbouwings- en aanpassingswerken wel vergunningsplichtig waren. Art. 44 van de Stedenbouwwet van 1962, en bijhorende uitvoeringsbesluiten, stelt immers dat verbouwen, geschikt maken van lokalen (zelfs mbt. sanitair en elektrische installaties) vergunningsplichtig waren.

Het omvormen van een stalling naar een woongelegenheden betreft ingrijpende wijzigingen die ook toen al vergunningsplichtig waren. In 1968 werd een vergunning afgeleverd voor

het wijzigen van de gevel. Er zijn echter geen vergunningen bekend mbt het verbouwen van het voormalige stalgedeelte tot woning.

De tweede woning kan niet als vergund worden beschouwd en er kan dus geen gebruik worden gemaakt van de basisrechten voor het verbouwen van een zonevreemde woning.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting

Hoewel het bouwvolume op zich als vergund kan worden beschouwd, is de functie van de tweede woning dit niet. Verdichting van de woonfunctie kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet worden aanvaard in agrarisch gebied. Het gebruik van 2 woonegelegenheden op het perceel is veel intenser dan bij 1 woning. Bovendien werkt een vermeerdering van het aantal woonegelegenheden de residentialisering van het agrarisch gebied in de hand.
...”

Na de hoorzitting van 2 augustus 2011 beslist de verwerende partij op 4 augustus 2011 als volgt het administratief beroep in te willigen en overeenkomstig de plannen een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“
...

3. omschrijving en historiek van de aanvraag

De aanvraag betreft het regulariseren van enkele gevelwijzigingen aan de voor- en rechterzijgevel en het intern verbouwen van de afgesplitste woning.

Oorspronkelijk betrof het een hoeve met stalling. De stalling werd in het verleden omgevormd tot 2^e woning. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een leegstaande bedrijfsruimte waarin vroeger een vleeswarenfabriek was gevestigd.

De woning is zonevreednd gelegen in agrarisch gebied. In de omgeving komen nog al dan niet zonevreednde particuliere woningen voor.

9. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

...

Oorspronkelijk betrof het gebouw een woning met stal, die werd verbouwd tot 2 woningen. De aanvraag betreft de interne verbouwing van de tweede halfopen woning.

Deze woning heeft afmetingen van 8m21 breed en 12m11 diep. De inkom wordt thans achteraan voorzien.

Bij de verbouwing wordt de gelijkvloerse verdieping ingedeeld in een hal, living, stookplaats, berging en keuken. Er wordt een vaste trap geplaatst en ook de zolderverdieping, dit tot nu toe enkel werd gebruikt als zolderruimte, wordt omgevormd tot slaapkamer met badkamer.

Achter de woning wordt een berging met garage afgebroken. De verhardingen worden uitgebroken en omgevormd tot tuinzone.

De aanvraag betreft het verbouwen van een particuliere woning en is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Artikel 4.4.10. § 1. van de Vlaamse Codex bepaalt 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 de publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Art. 4.4.12 bepaalt dat in alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Het college van burgemeester en schepenen weigerde de aanvraag omdat de te verbouwen woning niet vergund is en dus geen gebruik kan worden gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde woningen.

Beroeper argumenteert dat de woning wel vergund is omdat de omvorming van stalling naar woning gebeurde voor de inwerkingtreding van het gewestplan. In 1968 werd immers een vergunning verleend voor het wijzigen van de gevelopeningen. Deze gevelwijzigingen hadden volgens beroeper betrekking op de omvorming van de gevel van een stal tot de gevel voor woonvertrekken. De stalpoort werd verwijderd en een raam en deur werden voorzien.

Hoewel de gevelwijzigingen niet conform het plan van 1968 werden uitgevoerd, was volgens beroepsindiener in 1968 duidelijk af te leiden uit de ingediende plannen dat het de omvorming naar een woongelegenheden betrof. Voor het anders uitvoeren van de gevelwijziging wordt in huidige aanvraag een regularisatie aangevraagd.

In het beroepschrift wordt geargumenteed dat de opsplitsing van de woning met stal naar 2 woningen kort na het verkrijgen van de vergunning voor de gevelwijziging, dus ongeveer rond 1970, plaatsvond. Ingevolge artikel 4.2.14 van VCRO worden alle constructies opgericht tussen 22 april 1962 en de inwerkingtreding van het gewestplan (in casu 5 augustus 1978) vergund geacht.

Deputatie treedt het standpunt van beroeper bij en is van oordeel dat de plannen uit 1968 duidelijk aantoonde dat de gevelwijzigingen in functie stonden van een functiewijziging naar woning. Gelet op de gegevens in het dossier is de deputatie van oordeel dat de omvorming van stal naar woning dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan en de 2^e woning dus wordt geacht vergund te zijn.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de basisrechten mbt vergunde en verkrotte zonevreemde woningen.

Na de verbouwing wordt slechts uitbreiding van 2m² voorzien. Voor het overige vinden de verbouwingen plaats binnen het bestaande volume. Er worden bij de huidige aanvraag geen woongelegenheden bijgemaakt zodat de aanvraag voldoet aan artikel 4.4.12 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

In de omgeving komen nog residentiële woningen voor. Na de werken blijft het uitzicht en het architecturaal karakter van de bestaande woning behouden.

Door het verwijderen van de tuinberging, garage en verharding komt rondom de woning ruimte vrij die kan worden ingericht als tuin. De gevraagde werken beogen dus een verbetering van de bestaande toestand.

De aanvraag is uit ruimtelijke oogpunt aanvaardbaar.

Watertoets

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De woning wordt geacht vergund te zijn, zodat gebruik kan worden gemaakt van de basisrechten voor het verbouwen van een zonevreemde woning.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat het huis met nummer 8, als voormalige schuur, en sedert de vergunning tot gevelwijziging van 2 september 1968 als voormalige stal, als gevolg van de bestreden beslissing definitief een woonbestemming krijgt en als zodanig ook kan worden gebruikt en verbouwd.

De verzoekende partijen wijzen er op dat hun woning onder hetzelfde dak is als de woning waarvoor de bestreden vergunning is verleend en dat uit de architectuur niet is af te leiden dat het over twee woningen gaat.

Ze wijzen er op dat het ontwerp van de regularisatie van de tweewoonst een perceelscheiding vertoont die deels door een dakuitbouw en de schouw loopt, hetgeen volgens hen constructief een weinig logische opdeling lijkt.

Zij menen verder dat het basisconcept van het gebouw wordt aangetast en dat visueel gezien een vrijstaande woning wordt vervangen door twee kopwoningen die aan elkaar zijn geschakeld in een halfopen bebouwing.

De verzoekende partijen wijzen er op dat niet alleen de waarde van hun woning zal dalen, maar dat zij ook moeten dulden dat er zal worden gewoond in het rechterdeel van het huis, hetgeen voor overlast zal zorgen en een aantasting van de privacy en rust in de woning.

Zij menen dat, wanneer de regularisatie niet wordt vergund, dit deel van de woning alleen kan worden aangewend als schuur of stal, zoals voorzien in de in 1968 verleende vergunning.

2.

De tussenkomen partij wijst er op dat het betrokken pand ook nu reeds bewoond wordt zodat redelijkerwijze niet kan worden ingezien hoe er een waardevermindering van de woning van de verzoekende partijen kan zijn nu er niets wijzigt aan de bestaande situatie, die, volgens de tussenkomen partij, ook reeds bestond op het ogenblik dat de verzoekende partijen hun woning aankochten.

De tussenkomen partij meent verder dat eventuele overlast, gebrek aan privacy of rust in de woning van de verzoekende partijen niet wordt aangetoond.

Ze vragen dan ook een gebrek aan belang van de verzoekende partijen vast te stellen.

Beoordeling door de Raad

In overeenstemming met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden. Het bestaan van die hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond.

Het volstaat dat de verzoekende partijen de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en dat zij aannemelijk maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

De verzoekende partijen stellen dat de waarde van hun woning, die paalt aan het voorwerp van de aanvraag, zal verminderen en dat hun privacy en rust zal worden aangetast. Visueel zal er ook een voordeel worden aangebracht in de woning die het voorwerp is van de aanvraag.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen eventuele hinder of nadelen voldoende aannemelijk maken en aldus beschikken over het rechtens vereiste belang beschikken, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.21, §1 VCRO, artikel 4.3.1, §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij overwegen als volgt:

“ ...

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken.

... ”

De aanvraag betreft de regularisatie en het renoveren van een woning en het voorwerp van de aanvraag is, volgens het geldende gewestplan Mechelen, goedgekeurd op 5.8.1976, gelegen in agrarisch gebied. Vermits de bestaande woning geen deel is van een leefbaar land- of tuinbouwbedrijf betreft het een zonevreemde constructie.

Om de reeds uitgevoerde werken aan de woning te regulariseren, moet er nagegaan worden of de bestaande woning nr. [REDACTED] beschouwd kan worden als zijnde vergund.

Door de weigerende overheid is er aangehaald dat door de aanvragende partij, middels een verklarende nota van haar architect, de mening had dat met het afleveren van de vergunning in 1968 een feitelijke opsplitsing van de woning werd vergund doch dat deze redenering niet is gestaafd met de nodige vergunningen of bewijzen.

De thans omstreden beslissing spreekt dit middel tegen als volgt: “Deputatie treedt het standpunt van beroeper bij en is van oordeel dat de plannen uit 1968 duidelijk aantoonde dat de gevelwijziging in functie stonden van een functiewijziging naar woning. Gelet op de gegevens in het dossier is deputatie van oordeel dat de omvorming van stal naar woning dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan en de tweede woning dus wordt geacht vergund te zijn.”

Artikel 4.2.14 §1 VCRO luidt: “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.”

Initieel, t.t.z. voor 22.4.1962 (datum inwerkingtreding van de Stedebouwwet 1962) was het gebouw één geheel. Het is ook onbestreden dat na de inwerkingtreding van de Stedebouwwet 1962 het gebouw eveneens nog één geheel vormde.

Het vermeerderen van het aantal woongelegenheden is anderzijds pas vergunningsplichtig geworden met het decreet van 18.5.1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (art. 99.7° in het gebouw het aantal woongelegenheden

wijzigen). Interne verbouwing die er toe strekken het aantal woonegelegenheden te vermeerderen, zijn sedertdien vergunningsplichtige verbouwingen.

Er zijn geen vergunningen voorhanden, wat eveneens onbestreden is.

Art. 4.2.14 §2 luidt anderzijds: “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.”

Het gewestplan Mechelen werd goedgekeurd bij K.B. van 5.8.1976.

In de weigerende beslissing is er aangehaald dat het gebouw pas administratief werd opgesplitst in twee woonegelegenheden, namelijk [REDACTED] op 20.1.1986. op basis van deze gegevens zijn er bijgevolg twee woonegelegenheden per 20.1.1986, zij het na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan (cfr. Stuk nr. 9).

Volgens de historische kadastragegevens betrof het gebouw één woning tot in 1998 toen een opsplitsing is gebeurd naar twee woonegelegenheden.

Door de weigerende overheid is ook aangehaald dat er door de aanvrager geen relevante getuigenverklaringen worden overgelegd en die toelaten te besluiten dat de opsplitsing in twee woonegelegenheden is uitgevoerd voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

Door de inwilligende overheid is er in de omstreden beslissing enkel aangehaald dat uit de stedenbouwkundige vergunning uit 1968 aantoonbaar dat de gevelwijziging in functie stonden van een functiewijziging naar woning.

Deze overweging is niet verenigbaar met de stedenbouwkundige aanvraag van weleer.

In de toelichtende nota van de aanvragende partij van weleer is duidelijk aangegeven dat: “in de nu bestaande stal zouden lichtstenen komen, en die zouden dienen voor bergplaats en w.c. en badkamer en er boven een kamer. De nieuwe stal zal komen aan het andere einde van de schuur waar nu plaats was voor hooi en stro.”

Deze aanvraag had bijgevolg tot doel het gebouw te verbouwen zodanig dat de destijds bestaande stal zou kunnen worden ingelijfd bij het woongedeelte en dat de destijds bestaande schuur zou worden aangewend als nieuwe stal. Het voorwerp van de huidige aanvraag – de woning nr. [REDACTED] – is geheel te vereenzelvigen met het oude schuurgedeelte waarvan de aanvrager van weleer heeft aangegeven dat het voortaan zou worden aangewend als stal.

De aanvraag uit 1968 had dus geenszins tot doel om reeds een functiewijziging door te voeren in het oude schuurgedeelte en dat dus samenvalt met de huidige woning nr. [REDACTED]

Door anders te oordelen, verleent de omstreden beslissing een andere inhoud aan de stedenbouwkundige vergunning uit 1968 en die onverenigbaar is met de toelichtende nota van de aanvrager van weleer. Hierdoor schendt de bestreden beslissing de aanhaalde bepalingen.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekster tot tussenkomst wenst vooreerst op te merken dat de zonevreemdheid van de betrokken constructie geenszins betwist wordt. Immers kan niet op ernstige wijze worden betwist dat het pand Muilshoek 8 in agrarisch gebied gelegen is, hetgeen ook hierboven reeds is gebleken.

Verzoekende partijen kunnen dan ook gevolgd worden waar zij stellen dat in voorliggend dossier toepassing dient gemaakt te worden van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Ten onrechte houden de verzoekende partijen evenwel voor dat de toepassingsvoorwaarden voor de deze basisrechten voor zonevreemde woningen in casu niet zouden voldaan zijn.

Met name betwisten verzoekende partijen dat de woning Muilshoek 8 hoofdzakelijk vergund zou zijn.

Verzoekende partijen kunnen in deze stelling geenszins gevolgd worden.

Zoals de notaris van verzoekster tot tussenkomst reeds op 8 oktober 2009 schreef aan de gemeente [REDACTED], betroffen de verbouwingswerkzaamheden aan de [REDACTED] eind jaren zestig geenszins een onvergunde functiewijziging, doch ging het hier louter om het creëren van een bijkomende woongelegenheid.

De beide zijn strikt van elkaar te onderscheiden aangezien de functiewijziging vergunningsplichtig is op grond van artikel 4.2.1., 6° VCRO, daar waar het creëren van een bijkomende woongelegenheid vergunningsplichtig is krachtens artikel 4.2.1, 7° VCRO.

*Vast staat dat de vergunningsplicht van huidig artikel 4.2.1, 7° VCRO, pas werd ingevoerd in artikel 99, §1, 7° DRO dd. 18 mei 1999, en dus alleszins **niet van kracht was in de jaren '60-70** toen de tweede woongelegenheid werd gecreëerd. (cfr. [REDACTED] feitelijke schets)*

Zulks werd ook door de notaris van verzoekster tot tussenkomst medegedeeld aan de gemeente [REDACTED] per brief dd. 8 oktober 2009 (stuk 9). De notaris voegde bij dit schrijven tevens diverse getuigenverklaringen die bevestigen dat de creatie van een tweede woongelegenheid minstens reeds in 1979 plaats vond. Hiervoor werd ook verwezen naar

afzonderlijke elektriciteitsmeters die er sedert 1979 geplaatst werden. Deze bewijsstukken worden ook thans bijgebracht onder stuk 9.

Verzoekende partijen verwijzen naar de weigeringsbeslissing van de gemeente [REDACTED] waarin o.m. stond dat uit de gegevens van het bevolkingsregister zou blijken, dat pas sedert 20 januari 1986 sprake zou kunnen zijn van een tweede woongelegenheden.

De gemeente verwees hiervoor naar het feit dat pas sedert toen wordt gesproken van het pand [REDACTED], waarna er een hernummering plaatsvond naar [REDACTED].

Zelfs indien de redenering van de verzoekende partijen en de gemeente [REDACTED] zou gevolgd worden dat er pas sprake kan zijn van de creatie van een tweede woongelegenheden op 20 januari 1986, quod certe non, dan nog staat vast dat de creatie van een bijkomende woongelegenheden heeft plaatsgevonden vooraleer hieromtrent enige vergunningsplicht bestond.

Immers werd de vergunningsplicht voor het creëren van een bijkomende woongelegenheden pas voor het eerst opgelegd in het decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999.

Zulks wordt ook expliciet erkend door de verzoekende partijen op p. 10 van het inleidend verzoekschrift.

De woongelegenheden [REDACTED] moet dan ook worden geacht vergund te zijn.

Ook indien men het creëren van een tweede woongelegenheden binnen het vergund geachte bouwvolume [REDACTED] als een functiewijziging zou beschouwen, moet de woning [REDACTED] als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden.

Immers bepaalt art. 7.5.1 VCRO m.b.t. de vergunningsplicht inzake functiewijzigingen:

...

Zulks impliceert dat elke functie of functiewijziging die aanwezig was op het betrokken perceel voor 9 september 1984 geacht moet worden vergund te zijn. Immers wordt zij niet getroffen door de vergunningsplicht ter zake.

Hierboven werd reeds aangetoond dat de creatie van de tweede woongelegenheden plaatsgreep kort na de afgifte van de bouwvergunning voor een gevelwijziging in 1968.

Bovendien toont verzoekster tot tussenkomst aan dat de woning [REDACTED] minstens sedert 1979 als aparte woongelegenheden werd benut. (Zie bijlagen bij stuk 9)

Zo bevestigt ondermeer wijkagent [REDACTED] dat de woning [REDACTED] apart werd bewoond. Dit wordt tevens door diverse andere getuigen bevestigd.

Aan de hand van deze stukken, die ook aan de deputatie werden voorgelegd, is dan ook ruim afdoende aangetoond dat, indien de creatie van een tweede woongelegenheden binnen het vergunde bouwvolume [REDACTED] al zou moeten beschouwd worden als een functiewijziging, deze functiewijziging alleszins moet worden geacht vergund te zijn, nu zij dateert van voor de vergunningsplicht.

Het bewijs van de aanwezigheid van deze functie mag naar analogie met art. 4.2.14 VCRO met alle middelen van recht geleverd worden:

...

Ook vanuit de theorie van de functiewijziging blijkt dan ook afdoende dat het pand [REDACTED] hoofdzakelijk vergund is.

De loutere vaststelling dat een en ander niet perfect overeenkomstig de verkregen bouwvergunning uit 1968 is gebeurd, is immers eigen aan het concept regularisatievergunning.

Immers bepaalt artikel 4.2.24, § 1 VCRO:

...

Vast staat dat deze afwijkingen in de uitvoering verwaarloosbaar zijn, wanneer men in acht neemt dat het volledige volume van de woning beschouwd kan worden als zijnde vergund, hetgeen ook reeds door de gemeente [REDACTED] bevestigd werd in haar weigeringsbeslissing dd. 26/04/2011, p. 5/8.

Gelet op het bovenstaande houdt verzoekende partij dan ook ten onrechte voor dat in casu geen toepassing zou kunnen gemaakt worden van de basisrechten voor zonevreemde woningen.

Immers is de woning [REDACTED] alleszins te beschouwen als zijnde hoofdzakelijk vergund.

Artikel 4.1.1, 7° VCRO definieert het hoofdzakelijk vergund zijn immers als volgt:

...

In casu erkende de gemeente [REDACTED] in haar weigeringsbeslissing dd. 26/04/2011 dat het bouwvolume volledig als vergund kan worden beschouwd. (p. 3/8)

Aldus is het bouwvolume voor 100% te beschouwen als zijnde vergund, en is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.1.1, 7° VCRO om te kunnen spreken van een hoofdzakelijk vergunde woning Muilshoek 8.

Daarnaast staat vast dat de woning niet is verkrot, hetgeen ook blijkt uit de bestreden beslissing.

De basisvoorwaarden om aanspraak te kunnen maken op de toepassing van de regels inzake de basisrechten voor zonevreemde woningen zijn dan ook voldaan. (art. 4.4.10 VCRO)

Verzoekende partijen stellen ten onrechte dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing geen rekening zou gehouden hebben met de bouwvergunning van 1968.

Evenwel heeft verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar de bouwvergunning van 1968 verwezen om te oordelen dat de creatie van de tweede woongelegenheid inderdaad kort na het verkrijgen van deze bouwvergunning zal zijn gebeurd.

Ook uit de toelichtende nota bij de bouwvergunning uit 1968, waarnaar verzoekende partijen verwijzen, blijkt reeds dat woonfuncties in het stalgedeelte zouden worden ondergebracht.

Dat deze vergunning uit 1968 niet perfect werd gevolgd wordt door verzoekster tot tussenkomst geenszins betwist, en werd reeds in de aanvraag uitdrukkelijk erkend. Vandaar ook dat het in casu gaat om een regularisatievergunning.

Het feit dat een regularisatievergunning wordt gevraagd, impliceert uiteraard reeds op zich dat ooit iets zonder of in afwijking van een vergunning werd uitgevoerd.

Op geen enkel punt miskent de bestreden beslissing het bouwdoossier uit 1968.

...

4.

In hun toelichtende nota overwegen de verzoekende partijen nog als volgt:

“ ...

Art. 4.2.14. §1 VCRO luidt : “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.”

Het vermeerderen van het aantal woongelegenheden is pas vergunningsplichtig geworden met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (art. 99.7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen).

*Vermits er interne verbouwingswerken noodzakelijk waren om de bestaande woning om te vormen naar twee woningen, moest er een vergunning afgeleverd worden voor die verbouwingswerken aangezien dergelijke werken niet kunnen gezien worden als instandhoudings- of onderhoudswerken. (de wetgeving die anno 1968 van toepassing was, was de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van stedenbouw. Art. 44.1. stelt hierbij “Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, afbreken, herbouwen, **verbouwen van een bestaande woning**, uitgezonderd instandhoudings - of onderhoudswerken.”)*

Voor de verbouwing van de woning naar twee afzonderlijke woongelegenheden werden geen vergunningen teruggevonden.

Anderzijds is er nog art. 4.2.14 § 2 VCRO : “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.”

...

Met de vergunning uit 1968 werd een gevelwijziging vergund voor de voorgevel van de volledige constructie (■■■■■). Op blad 1/3 van de huidige stedenbouwkundige aanvraag die door de deputatieraad wed ingewilligd, bevindt zich een kopie van deze vergunde gevelwijziging; het betrof een uitbreiding van de bestaande dakkapel en enkele beperkte gevelwijzigingen in de voorgevel.

De aanvrager van weleer, de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij lichtte deze gevelwijziging als volgt toe :

...

Dze aanvraag had bijgevolg tot doel het gebouwen te verbouwen zodanig dat de destijds bestaande stal van het woonstalhuis zou kunnen worden ingelijfd bij het woongedeelte (om het huidige [REDACTED] te worden) en dat de destijds bestaande schuur zou worden aangewend als nieuwe stal (om het huidige [REDACTED] te worden). Het voorwerp van de omstreden regularisatievergunning, verleend door de verwerende partij, is dus geheel te vereenzelvigen met het initiële schuurgedeelte waarvan de rechtsvoorganger van de tussenkomenende partij zelf heeft aangegeven dat hij het voortaan zou aanwenden als nieuwe stal.

Op basis van deze gegevens heeft de deputatieraad niet, zonder miskenning van de ingeroepen bepalingen, kunnen besluiten dat deze aanvraag reeds tot doel had om middels gevelwijzigingen in de nieuwe stal tegelijk een woongedeelte te voorzien.

De tussenkomenende partij houdt thans vol dat deze gevelwijziging niet werd uitgevoerd en dat ineens in de poortopening een raam werd ingeplant en dat het voorziene raam en deur niet werden uitgevoerd maar dat ineens het huidige raam werd ingeplant, maar dit wordt (werd) niet aangetoond en uit de bestreden beslissing kan niet worden afgeleid dat deze elementen in overweging zijn genomen. De bestreden beslissing haalt aan dat vergunde gevelwijzigingen tot doel had de functie te wijzigen. Deze functiewijziging slaat evenwel enkel op het oude stalgedeelte, dat, zoals aangehaald werd ingelijfd bij het woongedeelte. De gevelwijzigingen hadden niet tot doel om ook aan het oude schuurgedeelte, te herbestemmen tot nieuw stalgedeelte, een woonfunctie te verlenen.

*De tussenkomenende partij is dan ook fout in haar beweringen waar zij volhoudt dat een nieuwe wooneenheid werd gepland aan de straatzijde. Haar rechtsvoorganger wijst het huidige [REDACTED] in niet mis te verstane woorden aan als de nieuwe stal, wat niet kan worden vereenzelvigd met een woongedeelte voor (menselijke) bewoning.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

De zonevreemdheid van het voorwerp van de aanvraag wordt door geen van de partijen in de procedure betwist zodat de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet getoetst worden aan de in de VCRO opgenomen basisrechten voor zonevreemde constructies.

Artikel 4.4.10, § 1, lid 1 VCRO bepaalt dat de afdeling van de basisrechten van toepassing is op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies.

Ingevolge artikel 4.1.1, 7° VCRO geldt voor de hoofdzakelijk vergund het volgende:

“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;”*

Om gebruik te kunnen maken van de zonevreemde basisrechten moet de constructie bijgevolg vergund zijn of vergund geacht zijn ook wat de functie betreft.

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij enkel dat uit de plannen, die werden gevoegd bij de bouwvergunningsaanvraag van 2 september 1968, duidelijk blijkt dat de vergunde gevelwijzigingen in functie stonden van een functiewijziging van het voorwerp van de huidige aanvraag naar een woning. De verwerende partij leidt hieruit af dat de wijziging naar woning plaatsvond vóór het van kracht worden van de gewestplanbestemming en dat de functie van wonen bijgevolg vergund is.

3.

De Raad stelt vast dat uit de voorgelegde plannen van gevelwijzigingen op zich niet kan afgeleid worden dat deze werden ingediend in het kader van een functiewijziging van stal naar woning. De verwerende partij motiveert niet op welke wijze ze op basis van de in 1968 vergunde plannen over het uitwendige van het gebouw tot dergelijk besluit over de functie is gekomen.

Een onderzoek van de stukken van het dossier toont aan dat deze conclusie als foutief te beschouwen is. Bij een zorgvuldig onderzoek van het dossier had de verwerende partij de nota van de aanvrager voor de vergunning van 1968 kunnen ter hand nemen waaruit duidelijk blijkt dat de gevelwijzigingen enkel voor een deel bestemd waren om de stal om te vormen naar woonhuis.

Dit deel betreft echter de huidige woning [REDACTED] daar waar het pand, dat de huidige woning [REDACTED] is, als stal zou behouden blijven. Uit de nota van de aanvrager gevoegd bij de vergunningsaanvraag in 1968 blijkt duidelijk dat de vergunde functie van het voorwerp van de aanvraag een stal is.

De verwerende partij diende dan ook minstens bijkomend te onderzoeken wanneer het voorwerp van de aanvraag in gebruik werd genomen als woning.

Deze ingebruikname diende plaats te hebben gehad voor de inwerkingtreding van het decreet van 28 juni 1984 houdende aanvulling van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw waarbij de vergunningsplicht voor het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw voor het eerst werd ingevoerd.

Mede in het licht van de vaststelling door het college van burgemeester en schepenen aangaande de eerste officieel vastgestelde bewoning in het pand, dat zich situeert in 1986, kan de Raad niet anders besluiten dan dat de verwerende partij de aanvraag met betrekking tot het vergund karakter van de functiewijziging onvoldoende zorgvuldig onderzocht heeft. De beslissing klemmt op dit punt des te meer gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit wat voorafgaat kan niet anders besloten worden dan dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze tot het besluit kwam dat het voorwerp van de aanvraag naar functie vergund moet worden geacht op basis van gevelwijzigingsplannen ingediend in 1968. Noch de bijgebrachte getuigenverklaringen, die overigens onvoldoende bewijswaarde hebben, noch de bemerking van de tussenkomende partij dat de toevoeging van een tweede wooneenheid overeenkomstig artikel 4.2.1, 7° VCRO slechts vergunningsplichtig is geworden in 1999, kan aan deze vaststelling afbreuk doen.

Het middel is gegrond.

B. Overig middel

De Raad onderzoekt het overig middel niet verder ten gronde vermits dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 augustus 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie en renovatie van een woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de zevende kamer,

met bijstand van

Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Bram CARDOEN

Marc VAN ASCH