

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0529 van 5 augustus 2014
in de zaak 1011/0589/A/8/0533

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stijn BUTENAERTS
kantoor houdende te 1080 Brussel, Leopold II laan 180
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Danny SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen-
partijen:* de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 22 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 23 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen-
partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Galmaarden van 23 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het wijzigen van bestemming vakantiewoning naar permanent wonen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen-
partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de derde kamer werd toegewezen, werd bij beschikking van 23 april 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BUTENAERTS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Danny SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

De tussenkomende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 15 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 29 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, en het beroep tot tussenkomst ontvankelijk verklaard.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het beroep tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 12 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van Galmaarden een aanvraag in voor het wijzigen van bestemming vakantiewoning naar permanent wonen van een gebouw gelegen te [REDACTED].

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Op bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Galmaarden op 23 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 24 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert het beroep in te willigen.

Na de hoorzitting van 21 december 2010 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“1. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit verwacht mag worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

2. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. Het maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.”

“De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.”

De gevraagde bestemmingswijziging naar permanente bewoning is niet in functie van de landbouw in de ruime zin en dus in strijd met het planologisch voorschrift van landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3. Artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening handelt over zonevreemde functiewijzigingen. In dit artikel wordt het volgende gesteld: “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."

Aan de voorwaarden vermeld in 1° is voldaan. De vakantiewoning is een gebouw dat bestaat, niet verkrot is en niet gelegen binnen de hierboven aangehaalde bestemmingsgebieden. Het gebouw mag als vergund beschouwd worden. Dit blijkt uit de uiteenzetting in de weigeringsbeslissing van 12 november 2009 van de minister waarin gesteld wordt dat 'het pand bijgevolg als vergund kan worden beschouwd.'

4. Het besluit opgesteld door de Vlaamse regering van 28 november 2003 en latere wijzigingen, tot het vaststellen de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen stelt in artikel 2:

§2 De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 9, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het begrip "voldoende uitgeruste weg" wordt gelezen in de zin die artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daaraan geeft. De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of gebouwencomplex of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

§3. 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 perceel is gelegen aan de [REDACTED], een gemeenteweg voorzien van de nodige nutsleidingen en infrastructuur.

De vakantiewoning is eerder beperkt in oppervlakte, zijnde $\pm 73\text{m}^2$. Er is een leefruimte met keuken, twee beperkte slaapkamers en een kleine douchecel en toilet. Dit is eerder summier. De ruimtes hebben voldoende licht en er is elektriciteit en een aansluiting op de riolering. Er mag gesteld worden dat het gebouw op zich bouwfysisch geschikt is voor de functie wonen zonder dat ingrijpende werken moeten worden uitgevoerd.

4. Verder stelt art.5 van datzelfde besluit van de Vlaamse regering dat: "Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt of bedoeld voor de "landbouw" in de ruime zin, in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;
2° in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen."

Een gebouwengroep bestaat uit minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar een

ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Met de ruimere omgeving wordt bedoeld de omgeving die ruimtelijk aansluit bij het gebouw of gebouwencomplex, steeds beperkt tot een maximum van 200 meter.

De definiëring van een aaneengesloten ruimtelijk geheel is niet eenduidig vast te leggen. Het perceel maakt deel uit van een openruimtegebied, hier een golvend heuvellandschap met verspreide bebouwing en weidse vergezichten. De samenhang binnen dit gebied wordt niet verkregen door de bebouwing op zich maar wel door het open landschap. Verschillende woningen en gebouwen liggen versnipperd in dit landschap.

Langs zuidelijke zijde bevindt zich in de [REDACTED] een woning op een geresidentialiseerd perceel. Het perceel van de vakantiewoning en het perceel van de woning langs de [REDACTED] grenzen aan elkaar met hun achterste, respectievelijk zijdelingse perceelsgrens. Er mag gesteld worden dat deze woning langs de [REDACTED], samen met de woning langs de [REDACTED], langs oostelijke zijde op het aanpalend perceel, en de vakantiewoning zelf, samen zorgen voor een gebouwengroep die bestaat uit drie woningen die ruimtelijk een aaneengesloten geheel vormen.

Binnen een straal van ongeveer 200 meter zijn er een elftal woningen aanwezig. Het betreffen zonevreemde woningen gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Zeker een aantal van deze woningen zijn woningen die als vergund geacht kunnen beschouwd worden. Er is voldaan aan de voorwaarde dat er in de ruimere omgeving nog gebouwen zijn met de vergunde functie wonen.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *er is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.23. De vakantiewoning is een gebouw dat bestaat, niet verkrot is en als vergund kan worden beschouwd.*
- *tevens is voldaan aan het besluit opgesteld door de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot het vaststellen van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. De [REDACTED] is een gemeenteweg voorzien van de nodige nutsleidingen. De vakantiewoning heeft beperkt de nodige voorzieningen om de functie wonen op te nemen;*
- *de wijziging naar de functie wonen is toelaatbaar gelet op de ligging in een gebouwengroep binnen een ruimtelijk aaneengesloten geheel. Er is een woning op het aanpalend perceel aan de oostelijke zijde, een woning langs de [REDACTED], op een perceel grenzend aan het perceel met de vakantiewoning en de vakantiewoning zelf. Binnen een straal van 200m zijn er een elftal zonevreemde woningen aanwezig, waarvan er zeker een aantal als vergund geacht kunnen beschouwd worden.”*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd betekend met een aangetekende brief van 21 januari 2011, door de verzoekende partij ontvangen op 24 januari 2011.

Het met een aangetekende brief van 22 februari 2011 ingestelde beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betwist de procesbevoegdheid van verzoekende partij, stellende dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet over de hoedanigheid beschikt om in rechte op te treden, gelet op het gegeven dat het agentschap over geen rechtspersoonlijkheid bezit. Verder stelt zij dat de verzoekende partij de beslissing van verwerende partij genomen binnen haar opportuniteitsbevoegdheid niet mag betwisten doch slechts de schending van een regelgeving mag aanvechten.

De tussenkomenende partijen van hun kant stellen dat het beroep onontvankelijk is omdat de verzoekende partij zich beperkt tot het herhalen van de argumenten die zij heeft aangevoerd in het negatieve advies dat zij gegeven heeft aan het college van burgemeester en schepenen. Aldus heeft de verzoekende partij gehandeld in strijd met de omzendbrief RO/20031 "Modaliteiten tot instelling van hoger beroep door het college van burgemeester en schepenen en/of door de gemachtigde ambtenaar" van 5/09/2003. In strijd met deze omzendbrief wordt ook totaal niet ingegaan op de motivering van de verwerende partij.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota als volgt:

"...

Hoe verwerende partij er in slaagt de procesbevoegdheid van verzoeker in vraag te stellen is merkwaardig.

Het hoeft geen uitvoerig betoog dat de gewestelijke ambtenaar de hoedanigheid bezit om in rechte op te treden nu artikel 4.8.16§1,5° van het VCRO uitdrukkelijk voorschrijft dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tot de partijen behoort die als belanghebbende beroep mag instellen bij Uw Raad tegen beslissingen van de vergunningsverlenende overheid.

Hetzelfde geldt voor wat betreft het vermeend gebrek aan belang. Het VCRO stelt geen voorwaarde en/of beperking aan de beroepen ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar - in tegenstelling tot de beroepen ingesteld door andere rechtspersonen of verenigingen, die wél een (on)rechtstreekse hinder of nadeel dienen aan te tonen (zie artikel 4.8.16 §1, 3° en 4° VCRO)-.

Dienaangaande wenst verzoeker te verwijzen naar het arrest van Uw Raad d.d. 10 maart 2011, die de discussie omtrent het belang en procesbevoegdheid van verzoeker definitief afsluit:

"Vooreerst stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift uitdrukkelijk melding maakt van het feit dat zij het beroep bij de Raad instelt op basis van artikel 4.8.16§1,5° VCRO. De kritiek van de verwerende partij mist dan ook feitelijke grondslag.

De Raad aanvaardt verder dat uit artikel 4.8.16§1,5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om bij de Raad in beroep te komen. De ingeroepen exceptie moet dan ook worden verworpen."

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De excepties van de verwerende partij

1.1

Artikel 4.8.16 §1 VCRO voor zover als relevant luidt als volgt:

“De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:

...

5° De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft vergunningen afgegeven binnen de reguliere procedure, behoudens de gevallen vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid.”

1.2

De uitzondering van artikel 4.7.19, §1, derde lid VCRO doelt op de gevallen waar de beslissingen van de deputatie niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar moeten worden meegedeeld. Deze uitzondering is in deze zaak niet van toepassing.

1.3

De bevoegdheid van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar om beroep in te stellen bij de Raad is door het decreet rechtstreeks aan hem toegekend, en hangt niet af, noch van de wijze waarop de administratie van het Vlaams gewest is ingericht, noch van de bevoegdheden, taken en opdrachten van de administratie waarvan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar deel uitmaakt.

Die decretale bepaling stelt ook niet als voorwaarde dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn beroep moet instellen namens het Vlaams gewest.

1.4.

Dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in beroep komt bij de Raad omdat hij het beleidsmatig niet eens is met de beslissing waartegen hij opkomt is irrelevant om zijn belang bij het beroep te beoordelen. Zijn hoedanigheid van gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar volstaat om hem het vereiste belang te geven.

2.

De exceptie van de tussenkomende partijen

De omzendbrief waarnaar de tussenkomende partijen verwijzen heeft geen betrekking op het bij de Raad in te stellen beroep, en overigens zou een omzendbrief geen afbreuk kunnen doen aan een bij decreet aan de verzoekende partij toegekende bevoegdheid.

3.

De excepties worden verworpen

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1 en 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare

zonevrije functiewijzigingen, van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, evenals van de motiveringsverplichting zoals die volgt uit de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen.

Zij licht dit middel als volgt toe:

“Doordat de bestreden beslissing een bestemmingswijziging mogelijk maakt van vakantiewoning naar permanent wonen voor een woning die niet voldoet aan de reglementaire voorschriften;

Terwijl dient te worden vastgesteld dat de vergunde vakantiewoning geen ruimtelijk aaneengesloten geheel vormt met andere woningen;

Zodat de bestreden beslissing de aangehaalde bepalingen schendt.

Toelichting:

Volgens het Gewestplan Halle Vivoorde Asse is de vergunde woning gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen maakt het – in welbepaalde en welomschreven gevallen – mogelijk een wijziging van stedenbouwkundige functie te vergunnen, zelfs al zijn de woningen zonevrij.

In artikel 5 van voornoemd besluit worden de (in casu relevante) toepassingsvoorwaarden bepaald:

‘Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt of bedoeld voor ‘landbouw’ in de ruime zin, in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;

2° in de ruimere omgeving van het gebouw of gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen;’

Artikel 1 van hetzelfde besluit omschrijft het begrip ‘gebouwengroep’:

‘1°..

2° gebouwengroep: minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen;’

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de vergunde woning een onderdeel uitmaakt van 3 gebouwen die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Zo zou de vergunde woning een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen met een woning aan de ■■■ en een andere woning aan de ■■■.

Op basis van de gegevens van het dossier blijkt echter dat er ruimtelijk geen enkel verband is tussen deze woningen.

De woning aan de ■■■ sluit op generlei wijze aan bij de vakantiewoning, het betreft een langwerpige woning in andere straat en komt zelfs al om die reden niet in aanmerking om beschouwd te worden als een woning die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormt met de vakantiewoning. Artikel 5 voorziet dat het ruimtelijk aaneengesloten geheel kan gevormd worden door woning die ‘al dan niet aan dezelfde zijde van de straat’ gelegen is,

hetgeen uiteraard impliceert dat een woning die in een andere straat ligt niet in aanmerking kan genomen worden voor het vormen van een ruimtelijk aaneengesloten geheel.

De woning in de ■■■ is een woning die grenst aan de straatzijde, terwijl de vakantiewoning achterliggend op het perceel is ingeplant, hetgeen ruimtelijk tegengesteld is. Een woning die grenst aan de straatzijde op tientallen meters van een woning die diep op een perceel is ingeplant kan bezwaarlijk aanzien worden als een ruimtelijk aaneengesloten geheel.

Daarenboven kan verwezen naar het beschermingsbesluit van 5 februari 1976 houdende de rangschikking als landschap van de Congoberg, waarbij de vakantiewoning niet werd opgenomen, terwijl dit wel het geval is voor andere woningen, hetgeen een bevestiging vormt van de afwezigheid van enige ruimtelijke verbondenheid van de vakantiewoning met andere woningen in dat gebied.

De bestreden beslissing geeft aldus een geheel verkeerde invulling van de reglementaire bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedende functiewijzigingen en zet aldus de deur open naar massale regularisaties van afgelegen zonevreedende vakantiewoningen naar permanente bewoning.

Door de feitelijke gegevens van het dossier op een verkeerde wijze te hebben weergegeven miskent de bestreden beslissing eveneens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel die de overheid verplichten uit gaan van nauwgezette en correcte feitelijke gegevens.

Tevens is de motivering van de bestreden beslissing niet afdoende om een vergunning van een vakantiewoning naar permanent wonen te verantwoorden.”

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij geen kritiek uit op de vaststelling dat op een na alle voorwaarden voor het vergunnen van de functiewijziging vervuld zijn. De enige voorwaarde waarvan de verzoekende partij stelt dat die niet vervuld is, namelijk dat de woning geen deel uitmaakt van een gebouwengroep, is wel vervuld. Zij wijst op de motivering op dat punt van het bestreden besluit en voegt eraan toe:

“Of een woning al dan niet langs de straatzijde is ingeplant of achterliggend op het perceel is ingeplant en of de vakantiewoning niet en de andere woningen wel zouden opgenomen zijn in een beschermingsbesluit, doet aan voormelde vaststellingen geen afbreuk; door hieraan een bijzondere waarde toe te kennen voegt de verzoekende partij toe aan de voorschriften van artikel 5 BVR d.d. 28 november 2003.”

De tussenkomenende partijen voegen hieraan niets nuttigs toe.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“Verweerster gaat voorbij aan de vaststelling dat er de woning van de aanvrager geen deel uitmaakt van een gebouwengroep van drie woningen die ruimtelijk een aaneengesloten geheel vormen. De reglementaire teksten zijn expliciet wanneer gesteld wordt dat voor het in aanmerking nemen van woningen voor het bepalen van een gebouwengroep mag rekening gehouden worden met woningen aan beide zijden van de straat hetgeen uiteraard impliceert dat woningen in een andere straat niet in aanmerking kunnen genomen worden voor het bepalen van een gebouwengroep. Het feit dat het beschermingsbesluit van 5 februari 1976 houdende de rangschikking als landschap van de Congoberg, waarbij de vakantiewoning niet werd opgenomen, terwijl dit wel het geval is voor andere woningen een belangrijke aanduiding

geeft van de afwezigheid van enige ruimtelijke verbondenheid van de vakantiewoning met andere woningen in dat gebied wordt eveneens miskent als argument door verweerster.”

Beoordeling door de Raad

1.

Partijen verschillen van mening over de vraag of de eigendom van de tussenkomende partijen al dan niet deel uitmaakt van een gebouwengroep in de zin van artikel 1, 2° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Die bepaling luidt als volgt:

“2° gebouwengroep: minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen;”

2.

Uit de aan de Raad voorgelegde stukken blijkt dat (1) op het perceel links van het perceel van de tussenkomende partijen een woning staat, aan de ■■■ (kadasternummer ■■■■■), (2) de achterzijde van het perceel van de tussenkomende partijen paalt aan de zijgrens van het perceel met kadasternummer ■■■■■, waarop een woning staat, woning die gelegen is aan de ■■■.

Die vaststellingen worden door de verzoekende partij niet bekritiseerd. De Raad merkt op dat op een van de bijgevoegde plannen het perceel ■■■■■ ten onrechte als palend aan de Huismanstraat wordt gesitueerd, maar stelt vast dat ook de verzoekende partij niet betwist dat het wel degelijk deze woning is, gelegen aan de ■■■, die de verwerende partij bedoelde toen zij besloot dat het om een gebouwengroep ging.

De definitie van artikel 1,2° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 sluit niet uit dat, om te bepalen dat er sprake is van een gebouwengroep, ook gebouwen die aan verschillende straten gelegen zijn daarvoor in aanmerking genomen mogen worden. Zo niet zou men tot niet verantwoorde verschillen komen wanneer gebouwen die in elkaars nabijheid gelegen zijn toevallig aan een kruispunt gelegen zijn, in vergelijking met gebouwen die, al dan niet aan dezelfde zijde van een straat, aan dezelfde straat gelegen zijn. Wat telt is de geografische nabijheid, niet een huisnummer aan dezelfde straat.

Daarmee rekening houdend heeft de verwerende partij het begrip ‘gebouwengroep’ van artikel 1,2° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 correct toegepast.

3.

De verzoekende partij voert ook aan dat de vakantiewoning, in tegenstelling tot de andere woningen, niet is opgenomen in het beschermingsbesluit van 5 februari 1976 houdende de rangschikking als landschap van de Congoberg. Zij concludeert dat ook dit aantoont dat deze vakantiewoning geen deel uitmaakt van een gebouwengroep.

Een besluit waarbij een gebied als landschap beschermd wordt, gelet op de daaraan verbonden finaliteit, is niet relevant om uit te maken of een gebouw al dan niet deel uitmaakt van een gebouwengroep in de zin van voormeld besluit van 28 november 2003, dat een geheel ander oogmerk nastreeft. Bovendien kan worden opgemerkt dat blijkens de bestreden beslissing de administratie Onroerend Erfgoed op 2 juli 2010 een gunstig advies heeft uitgebracht over de aangevraagde bestemmingswijziging.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] en [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Bram CARDOEN

Marc BOES