

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0338 van 29 augustus 2012  
in de zaak 1112/0288/A/4/0297

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **stad Gent**, met kantoren te 9000 Gent, Botermarkt 1

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Sylvie KEMPINAIRE  
kantoor houdende te 9051 Gent, Putkapelstraat 105

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij :*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter VAN ASSCHE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 december 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 oktober 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 9 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het renoveren en uitvoeren van instandhoudingswerken aan stalgebouwen.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 mei 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anniek RAMAN die loco advocaat Sylvie KEMPINAIRE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Pieter VAN ASSCHE die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

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.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] vraagt met een op 14 februari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 5 maart 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 4 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen de partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het renoveren en het uitvoeren van instandhoudingswerken van stalgebouwen”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 maart 2011 tot en met 19 april 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwon t w i k k e l i n g brengt op 31 maart 2011 een ongunstig advies uit:

“ ...

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

*De werken kaderen niet in functie van agrarische of para-agrarische activiteiten.*

*Indien de gebouwen “verkrot” zijn of niet behoorlijk stedenbouwkundig vergund, dan kunnen ze niet in aanmerking komen voor zogenaamde ‘instandhoudingswerken’. Het is aan het Agentschap voor Ruimte en Erfgoed om dit te bepalen.*

*Er is geen duidelijke motivatie gegeven waarvoor de vernieuwde bijgebouwen zullen gebruikt worden. De welstand van de gebouwen is van dien aard dat het huidige gebruik (stalling) in het gedrang komt door de multifunctionele mogelijkheden: de constructies moeten soberder en functioneler voor de huidige bestemming nl. stalling.*

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 25 mei 2011 een ongunstig advies.

De verzoekende partij weigert op 9 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij op grond van volgende overwegingen:

“ ...

#### 2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

*De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, gezien de verbouwing werd uitgevoerd in het kader van een woonfunctie en niet in functie van een landbouwbedrijf.*

*Deze bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die betrekking heeft op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije woningen of constructies.*

*Deze aanvraag heeft betrekking op art. 4.4.16. (verbouwen van een bestaande zonevrije constructie), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het voorstel komt echter niet in aanmerking voor de bepalingen van bovenvermelde afwijkingsmogelijkheden daar de stallen niet binnen het bestaande volume worden verbouwd.*

*Ten opzichte van de vergunning van 10 december 2009 is de bestaande toestand van stal 1 zo'n 10m<sup>2</sup> en stal 2 zo'n 43m<sup>2</sup> groter. Deze ruimere interpretatie is te wijten aan het meerekenen van vervallen aangebouwde constructies in golfplaten. Deze zijn later en vermoedelijk wederrechtelijk aangebouwd en maken geen deel uit van het hoofdvolume van de stallen. De stal 2 is op heden volledig in verval en vermoedelijk verkrot.*

...

#### 3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*In de begeleidende nota stelt de aanvrager dat het hier louter instandhoudingswerken en verbeteringswerken betreft. Uit de plannen van zowel de huidige aanvraag als de voorgaande aanvraag blijkt echter duidelijk dat het hier om een verbouwing met volumeuitbreiding gaat.*

*De aanvraag is strijdig met de bestemming van het gewestplan en voldoet niet aan de bepalingen van de artikels 4.4.11, 4.4.16 en 4.4.19 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (zie 2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften)*

*Door het optrekken van de kroonlijst met 0,5m wordt een volwaardige onderdakse verdieping gecreëerd dewelke toegankelijk is via een vaste trap. De hoge afwerkingsgraad van de gebouwen is van die aard dat het huidige gebruik (stalling) in het gedrang komt door de multifunctionele mogelijkheden. Er wordt een vaste trap voorzien, de gevels worden deels geïsoleerd, zowel de gelijkvloerse verdieping als de onderdakse verdieping wordt van een ruim aantal ramen voorzien. De constructies moeten soberder en functioneler voor de huidige bestemming nl. stalling.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 7 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 29 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor wat betreft de verbouwing van gebouw 2, maar te weigeren voor de verbouwing van gebouw 1, op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

*Gebouw 1 zou in de ‘bestaande toestand’ een bouwvolume hebben van 445,71m<sup>3</sup>. Tijdens het plaatsbezoek dd. 28 september 2011 kon vastgesteld worden dat ‘berging 2’ (met volume 53,22m<sup>3</sup>) volledig verwijderd werd; dat ‘stal 3 en 4’ (met volume 113,54m<sup>3</sup>) volledig gesloopt werd, met uitzondering van één gevel tot op een hoogte van max. 1,4m behouden werd, en vervangen werd door een nieuwbouwvolume; dat van ‘stal 1 en berging 3’ (=hoofdbouw met volume 195,32m<sup>3</sup>) het zadeldak, inclusief topgevels verwijderd werd (=volume van ± 46m<sup>3</sup>) en vervangen voor een hoger dak. Hieruit volgt dat van gebouw 1, zoals voorgesteld in de ‘bestaande toestand’, niet ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume vergund of vergund geacht is, en bijgevolg dit gebouw niet langer ‘hoofdzakelijk vergund’ is, zodat de basisrechten voor zonevreemde constructies niet toepasbaar zijn op dit gebouw.*

*...”*

Na de hoorzitting van 13 september 2011 beslist de verwerende partij op 20 oktober 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

*“ ...*

#### *2.4.2 De juridische aspecten*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, daar de betrokken gebouwen niet in functie staan van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf.*

*Voorliggende aanvraag dient getoetst te worden aan de in de codex opgenomen afwijkmogelijkheden, meer bepaald deze opgenomen in afdeling 2 - basisrechten voor zonevreemde constructies, van hoofdstuk 4 van titel 4.*

De aanvraag omvat het verbouwen van 2 'bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw', nl. de stallen/bergingen die kort achter de woning staan (gebouw 1) en de schuurstal die achteraan op het perceel staat (gebouw 2).

Artikel 4.4.10, § 1 eerste lid bepaalt : "Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden" Bij gebouw 1 stelt zich de vraag of het gebouw 'hoofdzakelijk vergund is', bij gebouw 2 of het gebouw niet 'verkrot' is.

Artikel 4.1.1, 7° van de codex definieert 'hoofdzakelijk vergund' als volgt:

"Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,
- b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft."

Gebouw 1 zou in de 'bestaande toestand' een bouwvolume hebben van 445,71 m<sup>3</sup>.

Uit de stukken blijkt dat gebouw 1 als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden.

Artikel 4.1.1, 15° van de codex definieert 'verkrot' als volgt: "niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit".

Tijdens het plaatsbezoek dd. 28 september 2011 kon vastgesteld worden dat de gevels van gebouw 2 nog in degelijke staat zijn en vrijwel geen scheuren bevatten. Van het dak is de draagstructuur van gordingen en kepers nog volledig aanwezig, wel ontbreken op verschillende plaatsen (maar vooral links vooraan) dakpannen en pannelatten. Het dak is reeds beschadigd sinds 2008 (zie beroepschrift) en werd nooit hersteld, dit dak verkeert in zeer slechte staat en dient volledig vernieuwd te worden. De gevels kunnen echter behouden blijven, zodat, met de nodige goodwill, men kan stellen dat het gebouw wel 'vervallen' is, maar niet 'verkrot'.

De voorziene werken resulteren niet in een volume-uitbreiding.

De geldende afwijkingsbepalingen leggen, overeenkomstig art. 4.4.11. van de codex, naast de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening als bijkomende basisvoorwaarde op dat het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructie dient behouden te blijven.

De gebouwen behouden in grote mate hun vormgeving, zowel wat hoofd- als nevenvolume betreft. De kniklijn in het achterste dakvlak van gebouw 2 wordt rechtgetrokken en de beide dakvlakken worden met een gelijke helling uitgevoerd, hetgeen een verbetering is. Dit brengt een kleine volumetoename mee, hetgeen gecompenseerd wordt door de kroonlijst- en nokhoogte iets te verlagen.

Dit heeft slechts een zeer geringe impact op het architecturaal karakter en is aanvaardbaar. Ook de wijzigingen inzake gevelmaterialen en gevelopeningen zijn niet van die aard dat het architecturaal karakter wijzigt, het gebouw behoudt het uitzicht van een schuur/stal.

#### 2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

*De verbouwingen geschieden met respect voor het bestaand karakter van het gebouw en met behoud van de bestaande functies, en zullen op esthetisch vlak een zeer grote verbetering zijn t.o.v. de huidige toestand. De verbouwingen zijn derhalve niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.*

...

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 op 4 november 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 15 december 2011, is tijdig.

#### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en beschikt derhalve over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden en beschikt derhalve over de vereiste hoedanigheid.

### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

#### **Enig middel**

##### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële en formele motiveringsplicht, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen, artikel 4.7.23 §1, artikel 4.3.1, artikel 4.4.11, artikel 4.4.19, artikel 4.4.20 §1 en artikel 4.1.1. 15° VCRO en artikel 11.4.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*Wanneer de eerste vergunningsverlenende overheid anders heeft beslist dan zal de beroepsinstantie bijzonder goed moeten motiveren waarom er wordt afgeweken van de normale beleidslijn van de eerste vergunningsverlenende overheid. (R.v.St., Lecomte, nr. 47.826, 09.06.1994).*

*De redengeving en motivatie van de deputatie dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer het voorstel van de beslissing van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidend is, de concrete motivering moet dan de redenen aangeven waarom de vergunning moet worden geweigerd (R.v.St., Beukens, nr. 183.474, 27 mei 2008).*

*Wanneer men afwijkt van een advies kan men dit niet louter tegenspreken, men moet duidelijk argumenteren waarom men het advies niet volgt (R.v.St., 26 februari 1998, nr. 72.056). Men moet de redenen waarom men afwijkt van het advies kenbaar maken, het louter tegenspreken van het advies is onvoldoende (R.v.St., 30 juni 1994, nr. 43.580).*

*Wanneer het besluit niet de redenen aangeeft waarom het afwijkt van het advies, moet het vernietigd worden (R.v.St., 10 januari 1998, nr. 74.182, R.v.St., 26 februari 1998, nr. 72.056, R.v.St., 8 december 1997, nr. 70.095, R.v.St., 29 april 1997, nr. 66.106; R.v.St., 1 maart 1994, nr. 46.330).*

*...*

*Het enige wat de deputatie stelt zonder motivering is dat men met enige "goodwill" kan stellen dat het gebouw niet verkrot is. De vaststellingen inzake het verwijderen van de gevels en het dak worden volledig verkeerd weergegeven.*

*Het feit dat er "goodwill" aan te pas moet komen toont aan dat er niet kan aangetoond worden dat het gebouw niet verkrot is.*

*Goodwill is trouwens een begrip die niet gekend is in de stedenbouwkundige wetgeving. Er moet vastgesteld worden of het verkrot is of niet. In casu werd er vastgesteld dat het verkrot is.*

*De deputatie gaat ook volledig voorbij aan de vaststellingen dat er weldegelijk sprake is van een volumeuitbreiding. Er wordt geen enkele argumentatie gegeven, men stelt gewoon zonder enig motief dat er geen volumeuitbreiding zou zijn. Dit is strijdig met de plannen en de vaststellingen ter plaatse.*

*De kroonlijst wordt opgetrokken met 0,5m zodat er een volwaardig onderdakse verdieping ontstaat.*

*Totaal ten onrechte gaat de deputatie ook voorbij aan het feit dat er geen sprake meer is van een schuur/stal doch uit de plannen duidelijk blijkt dat er in de realiteit een woning wordt gebouwd.*

*Dit is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van art. 11.4.1 KB 28.12.1972.*

*Er wordt zelfs geen argumentatie gegeven waarom het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd of waarom afgeweken wordt van de stelling van het CBS.*

*Dit wordt trouwens niet betwist vermits de aanvragers erkennen er minstens tijdelijk te gaan wonen terwijl de andere woning zal verbouwd worden. De afwerking toont aan dat het om een woning gaat. Er wordt een vaste trap voorzien, de gevels worden geïsoleerd en er worden ramen voorzien.*

*Er is een zodanig veel comfortvoorzieningen dat er van een stal geen sprake meer is. De deputatie heeft dit zelfs niet onderzocht, dit is niet alleen schending van de motiveringsplicht maar ook van de zorgvuldigheidsplicht.*  
...

De verwerende partij repliceert met een verwijzing naar de bestreden beslissing en stelt dat uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de zonevreemde basisrechten van toepassing zijn en dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad doordat de bestaande gebouwen behouden blijven en enkel esthetisch worden opgewaardeerd.

De tussenkomenende partij voegt hier onder meer aan toe:

“ ...

*In het verzoekschrift haalt de verzoekende partij aan dat “het feit dat er “goodwill” aan te pas moet komen, aantoont dat er niet kan worden aangetoond dat het gebouw verkrot is”. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.1.1., 15° is een gebouw “verkrot” indien het niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit. Dit werd ook door de deputatie in overweging genomen, zoals uitdrukkelijk blijkt uit de bestreden beslissing.*

*Dit vormt evenwel een feitelijke beoordeling, die wordt gemaakt op het ogenblik van de vergunningaanvraag en die enkel toekomt aan de vergunningverlenende overheid.*

*De deputatie heeft de toestand beoordeeld en is tot het besluit gekomen dat het gebouw vervallen is, maar niet verkrot, zodat toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.10 inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies en de vergunning kon worden verleend.*

*Het loutere feit dat de deputatie in zijn beoordeling van de feiten gewag maakt van de term “goodwill” wil niet zeggen dat zij geen correcte beoordeling van de feitelijke toestand zou hebben gemaakt. Zij heeft wel degelijk de afweging gemaakt en is tot het besluit gekomen dat in casu het gebouw was vervallen, doch niet was verkrot.*

*De deputatie geeft daarbij uitdrukkelijk aan dat zij van oordeel is dat er enkel sprake is van “verval”, nu de gevels behouden kunnen blijven en enkel het dak dient te worden vernieuwd.*

*De deputatie kan geen onzorgvuldigheid worden verweten. Zij heeft de vaststelling gemaakt dat er sprake is van verval en niet van verkrotting. Het loutere feit dat zij de term “goodwill” hanteert, en dit geen term is die in de stedenbouwwetgeving gekend is, betekent niet dat zij de afweging niet correct zou hebben gemaakt.*

*De deputatie is ook de enige instantie die zich ter plaatse met haar technici is gaan vergewissen van de situatie, op basis waarvan zij tot de beslissing is gekomen. De raad dient zich op dit vlak te onthouden van de inmenging in de beoordeling van de opportuniteit en kan louter vaststellen dat deze bevoegde diensten tot het besluit kwamen dat er geen sprake van verkrotting was...*

...

*De verzoekende partij kan aldus niet worden gevolgd waar deze stelt dat de deputatie voorbijgaat aan het feit dat er geen sprake meer is van een schuur of stal.*

*De deputatie heeft wel degelijk de aanvraag onderzocht en heeft bij de beoordeling rekening gehouden met alle gegevens in het dossier, zo ook de argumenten van de tussenkomenende partij in graad van beroep. Uit het beroepsschrift van de tussenkomenende partij van 30 juni 2011 blijkt afdoende wat met de verbouwingen wordt beoogd.*

*Het is op basis van de plannen, de vaststellingen en de gegevens verstrekt in graad van beroep dat de deputatie tot de bestreden beslissing is gekomen.*

*Er kan de deputatie geen gebrek aan motivering, noch enige tekortkoming aan de zorgvuldigheidsplicht worden verweten.*



*De deputatie heeft klaar en duidelijk geoordeeld waarom zij van oordeel was dat in casu de vergunning kon worden verleend en heeft bij deze beoordeling in alle haar beschikbaar zijnde gegevens in overweging genomen.*  
...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...  
Gebouw 1 (gebouw dichtst bij het gebouw).

*De deputatie gaat volledig voorbij aan de vaststellingen dat er weldegelijk sprake is van een volumeuitbreiding. Er wordt geen enkele argumentatie gegeven, men stelt gewoon zonder enig motief dat er geen volumeuitbreiding zou zijn. Dit is strijdig met de plannen en de vaststellingen ter plaatse.*

*Het is merkwaardig dat in de nota van de tussenkomenende partij voor wat gebouw 2 betreft gesteld wordt:*

*"De deputatie is ook de enige instantie die zich ter plaatse met haar technici is gaan vergewissen van de situatie, op basis waarvan zij tot de beslissing is gekomen. " (pagina 13).*

*Ten eerste moet vastgesteld worden dat de leden van de deputatie niet ter plaatse zijn geweest doch alleen eventueel de provinciaal gemachtigde ambtenaar.*

*Als de PSA voor gebouw 1 vaststelt dat er wel sprake is van volumeuitbreiding moet de deputatie juist extra argumenteren waarom het advies van de PSA niet wordt gevolgd, de deputatie doet dit totaal niet.*

*Ten opzichte van de vergunning van 10.12.2009 is de bestaande toestand van stal 1 zo'n 10 m<sup>2</sup> en stal 2 zo'n 43 m<sup>2</sup> groter. Dit kan niet en is strijdig met art. 4.4.19 § 1 VI. Codex.*

*Totaal ten onrechte gaat de deputatie ook voorbij aan het feit dat er geen sprake meer is van een schuur/stal doch dat uit de plannen duidelijk blijkt dat er in de realiteit een woning wordt gebouwd.*

*De aanvragers stellen zelf dat ze gebouw 1 zullen gebruiken als woonunit (minstens tijdelijk). Een woonentiteit en stallen hebben een totaal andere afwerking.*

*Bovendien stellen de aanvragers zelf dat ze nadat ze gebouw 1 als woonunit hebben gebruikt, van gebouw 1 een hobbyruimte en bergplaats zullen maken. Wel nu dat is totaal niet conform de bestaande bestemming als stalling (verblijfplaats van dieren). De hobbyruimte en bergplaats zijn plaatsen die volledig aansluiten bij de bestaande woonentiteit.*

*De afwerking toont duidelijk aan dat het om een woning gaat. Er wordt een vaste trap voorzien, de gevels worden geïsoleerd en er worden ramen voorzien (zie ook verschil met het gebouw 2 die effectief als stal gebruikt wordt).*

*Er zijn zodanig veel comfortvoorzieningen dat er van een stal geen sprake meer is. Dit is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van art. 11.4.1. KB 28.12.1972.*

*Er is eveneens een strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. Het dwarsvolume wordt voorzien van een volwaardig zadeldak in rode dakpannen. Het hoofdvolume krijgt een volledige nieuwe dakconstructie, waardoor onderdaks een volwaardig bruikbare ruimte ontstaat. De zijwanden worden met 0,50 m opgetrokken (kroonlijst op 3,90 m) en zijn nu zelfs hoger dan deze van de herbouwde woning. Het dak komt zelf met zijn dok ca 0,75 m hoger uit (nok tot 6,43). Dergelijk volumevoorstel doet afbreuk aan het oorspronkelijk architecturaal karakter en doet bovendien afbreuk aan de hiërarchie van hoofd- en bijgebouw op de betrokken huiskavel.*

*Het gebouw 1 kan dus om alle hiervoor vermelde redenen niet vergund worden. Volgens de deputatie worden de bestaande gebouwen behouden.*

*Dit is dus totaal onjuist, gelet op het voorgaande.*

*Er wordt zelfs geen argumentatie gegeven waarom het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd of waarom afgeweken wordt van de stelling van het CBS.*

*De deputatie heeft het zelfs niet onderzocht, dit is niet alleen schending van de motiveringsplicht maar ook van de zorgvuldigheidsplicht.*

*Gebouw 2 (achterin gelegen stalgebouw).*

*Bij dit gebouw moet onderzocht worden of de elementaire eisen inzake stabiliteit nog voorhanden zijn, het gaat niet alleen over de gevels doch ook over de dakconstructie.*

*Het enige wat de deputatie stelt zonder motivering is dat men met enige "goodwill" kan stellen dat het gebouw 2 niet verkrot is. De vaststellingen inzake het verwijderde dak en de noodzakelijke volledige vernieuwing van het dak worden genegeerd.*

*Het feit dat de constructie geen dakbedekking meer heeft dient aanzien te worden als een toestand die verkrot is.*

*Het feit dat er "goodwill" aan te pas moet komen toont aan dat er niet kan aangetoond worden dat het gebouw niet verkrot is.*

*Goodwill is trouwens een begrip die niet gekend is in de stedenbouwkundige wetgeving. Er moet vastgesteld worden of het verkrot is of niet. In casu werd er vastgesteld dat het verkrot is.*

*Stallingen dienen om te schuilen en wanneer er geen dakconstructie meer aanwezig is, staat vast dat het gebruik als stallingen niet kan.*

*Vermits niet alle noodzakelijke onderdelen van het gebouw (o.a. dak) nog aanwezig zijn, kan er niets anders dan beslist worden dan er sprake is van verkrotting.*

*Dit middel is gegrond.*

*...*

## Beoordeling door de Raad

1.

Het gevraagde betreft 'het renoveren en uitvoeren van instandhoudingswerken' aan twee stalgebouwen van een voormalig hoevecomplex. Voor de woning werd eerder, op 10 december 2009, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen ervan.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat het gevraagde gelegen is in agrarisch gebied en niet in functie staat van deze agrarische bestemming.

2.

Art. 4.4.10, §1 VCRO luidt als volgt:

*“§1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.*

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

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbijgaat aan de vaststelling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het 'gebouw 1' – waarmee het stalgebouw wordt bedoeld dat is ingeplant net achter de woning – niet kan beschouwd worden als 'hoofdzakelijk vergund'.

In het verslag van 29 september 2011 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat tijdens een plaatsbezoek op 28 september 2011 kon vastgesteld worden dat de 'berging 2' van 'gebouw 1' volledig verwijderd werd, dat 'stal 3 en 4' van hetzelfde gebouw volledig werd gesloopt, met uitzondering van één gevel die tot op een hoogte van maximum 1,4 m behouden werd en vervangen werd door een nieuwbouwvolume en dat van 'stal 1 en berging 3' het zadeldak, inclusief de topgevel, verwijderd werd. In het verslag worden de gesloopte en verwijderde volumes vermeld, waarna wordt besloten dat van 'gebouw 1', zoals voorgesteld in de 'bestaande toestand', "niet ten minste negentig procent van het bruto-volume vergund of vergund geacht is, en bijgevolg dit gebouw niet langer 'hoofdzakelijk vergund' is, zodat de basisrechten voor zonevreemde constructies niet toepasbaar zijn op dit gebouw".

In de bestreden beslissing citeert de verwerende partij artikel 4.4.10, § 1 VCRO en artikel 4.4.7, 7° VCRO om vervolgens enkel te overwegen dat "uit de stukken blijkt dat gebouw 1 als hoofdzakelijk vergund kan worden beschouwd".

Deze overweging volstaat niet als motief om een vergunning te verlenen op grond van de aangehaalde bepalingen, aangezien uit de overweging niet blijkt welke 'stukken' de verwerende partij bedoelt, wat de inhoud is van deze 'stukken' en hoe deze 'stukken' de vaststellingen gedaan door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zouden kunnen weerleggen of tegenspreken. Indien, zoals in casu, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar precieze en concrete gegevens bevat met betrekking tot het al dan niet hoofdzakelijk vergund zijn, kan de verwerende partij niet motiefloos tot een andersluidend standpunt besluiten. De formele motiveringsplicht noodzaakt de verwerende partij tot het motiveren in de bestreden beslissing van dit andersluidend standpunt. Een verwijzing naar – niet nader genoemde – 'stukken' staat gelijk met een gebrek aan formele motivering.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het renoveren en uitvoeren van instandhoudingswerken aan stalgebouwen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. 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 29 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ