

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1111
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0502/A

Verzoekende partij	De heer René VEYS vertegenwoordigd door advocaat Jan OPSOMMER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Gentstraat 152 en door advocaat Greet DE TROYER met kantoor te 9024 Ninove, Geraardbergsesteenweg 324
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 maart 2017 de vernietiging van de stilzwijgende weigeringsbeslissing van de verwerende partij, ter kennis gebracht op 31 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde van 21 oktober 2013, ingevolge het verstrijken van de vervalltermijn opgelegd in het vernietigingsarrest met nr. RvVb/A/1516/1420 van 9 augustus 2016, (stilzwijgend) afgewezen.

De bestreden beslissing betreft een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd door de verzoekende partij voor het regulariseren van een ééngezinswoning met oprit rechts van de woning en het padje links langs het huis op de percelen gelegen te 9700 Melden (Oudenaarde), Koppenberg z.n., met als kadastrale omschrijving 12^{de} afdeling, sectie A, nrs. 1072A en 1074B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in.

De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 juni 2018. Advocaten Jan OPSOMMER en Greet DE TROYER voeren het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 2 augustus 2013 (datum van ontvangstbevestiging) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van een eengezinswoning en omgevingsaanleg” op de percelen gelegen te 9700 Melden (Oudenaarde), Koppenberg, z.n.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 16 september 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

“ ...

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en indien de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd, veroorzaken de werken in principe geen bijkomende schade aan de externe landbouwstructuren en de agrarisch dynamiek: onder die voorwaarden is de aanvraag voor de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling aanvaardbaar. Het moet hier echter gaan om een vergund geachte woning. Het is aan de vergunningverlenende overheid of aan de stedenbouwkundige inspectie om te bepalen of dit hier het geval is...”

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen brengt op 18 september 2013 een ongunstig (richtinggevend) advies uit.

“ ...

ONDERZOEK

De definitief aangeduide ankerplaats is van algemeen belang omwille van de natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele en ruimtelijk-structurende waarde.

AFWEGING

De aanvraag betreft het regulariseren van verbouwingswerken en terreinaanlegwerken. Rekening houdend met de lopende herstellordering van de stedenbouwkundig inspecteur

(daterend van 8 februari 2013), geven wij een ongunstig advies voor de regularisatie van deze werkzaamheden.

ADVIES

Gelet op de boven vermelde argumenten wordt de aanvraag **ongunstig** geadviseerd.”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde weigert op 21 oktober 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet op het Ministerieel besluit dd 15/06/1993 waarbij in kader van een beroepsprocedure de aanvraag voor het bouwen van een vervangingswoning op naam van de heer Veys - Van de Populiere werd verworpen waardoor het bouwen van een vervangingswoning aan de Koppenberg kadastraal bekend 1074b - 1072a werd geweigerd.

Gelet op het negatief stedenbouwkundig attest nr. 2 afgeleverd door het college op 31/08/1994 met betrekking tot het verbouwen van een bestaande stal tot woning op de percelen gelegen te Oudenaarde, Koppenberg 1074b — 1072a.

Overwegende dat in hogervermeld MB volgende beschrijving werd weergegeven van het goed: op het terrein staat een lage langgerekte constructie van ongeveer 17 bij 5 meter, dienstig als stal, werkplaats en berging voor aanhangwagen — dat het dak met vooraan een smalle steile band in dakpannen, voor het overgrote deel in grijze golfplaten is uitgevoerd.

Overwegende dat in kader van hogervermeld stedenbouwkundig attest volgend advies werd gegeven door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: “ongunstig — het perceel is volgens het gewestplan Oudenaarde, KB d.d. 24/02/1977 gelegen binnen een agrarisch landschappelijk waardevol gebied — dat in zulk gebied overeenkomstig de artikel 11 en 15 van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp — gewestplannen en gewestplannen bestemd voor de landbouw in de ruime zin, bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. De huidige toestand wijst op een langdurig gebruik als stal en berging, waar een groot gedeelte van het oorspronkelijk metselwerk is vervangen door betonsteen, inzake voorkomen, indeling en uitrusting geen enkel kenmerk van een woning vertoont die nog voor revalorisatie in aanmerking zou komen — dat bijgevolg de wettelijke voorwaarden om van de dwingende voorschriften van het gewestplan af te wijken, ontbreken. Gelet op het decreet van 23/06/1993 houdende wijziging van art. 79. Dergelijke stal renoveren tot woning kan ons inziens niet zonder volumevermeerdering welke volgens voornoemd decreet is verboden. Tevens verwijzen wij naar een reeds vroeger ingediend dossier voor het oprichten van een vervangingswoning welke op het niveau van de gemeente, Bestendige Deputatie alsook bij MB d.d. 16/06/1993 werd geweigerd’.

Overwegende dat in voornoemde dossiers enkel sprake is van de functie: stal.

Overwegende dat door de bouwheer de bestaande stalling werd omgebouwd tot woning vandaar voorliggende regularisatie.

Gelet op art. 4.4.16 tot en met 4.4.19 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening inzake bestaande zonevremde constructies niet zijnde woningbouw.

...

Overwegende dat voorliggende aanvraag in strijd is met voornoemde artikels gezien de omvorming naar functie wonen en uitbreiding volume.

Overwegende dat door hoofddeskundige Rik Van Den Abeele, van het agentschap Inspectie RWO, Gent op 31/01/2013 een stakingsbevel van de werken werd uitgevaardigd gekend onder volgend pv nummer : OU.66B.RW.200200/2013 — dat op 01/02/2013

voornoemd stakingsbevel werd bekrachtigd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur (8.00/45035/7621.1).

Gelet op het positief advies nr. 1452 van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid betreffende de herstellvordering van de stedenbouwkundige inspecteur met name afbraak van de stalling (inclusief eventuele vloerplaat en fundamente), het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde, verwijderen van alle verharding, herstel van het reliëf en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein.

Overwegende dat voornoemde Raad van oordeel is dat gelet op de wijziging van de gevelopeningen, de interne omvorming tot woning, de verhoging van het dak met 0.5 m en de hiermee gepaard gaande volumevermeerdering en de volledige verharding en residentialisering van de rest van het perceel de uitgevoerde werken van dien aard zijn dat het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand zich opdringt.

Gelet op het gunstig advies van het departement landbouw en visserij op voorwaarde dat de normen van de wetgeving met betrekking tot zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd wat hier niet het geval is.

Gelet op het ongunstig advies van onroerend erfgoed Oost-Vlaanderen.

Gelet op het schrijven van de gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur dd° 08/04/2013 waarbij ons bestuur op de hoogte werd gebracht van inleiding van deze zaak bij het parket.

...

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden - ongunstig - uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in strijd is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen in de zitting van 21/10/2013 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 20 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 januari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 21 januari 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 februari 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning, overeenkomstig de plannen, voor de woning, de oprit rechts van de woning tot aan de deur en het padje links van het huis.

Deze beslissing werd vernietigd bij arrest van de Raad met nummer RvVb/A/1516/1420 van 9 augustus 2016.

“ ...

B. Eerste middel

(...)

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat er geen discussie is over het feit dat de te verbouwen constructie gelegen is in landschappelijke waardevol agrarisch gebied en als dusdanig als zonevreemd is te beschouwen, nu het gebouw niet in dienst zal staan van enige agrarische activiteit.

Ten deze moet een vergunningverlenende overheid dan ook toepassing maken van de basisrechten voor de zonevreemde constructies zoals deze zijn opgenomen in de artikelen 4.4.10 VCRO tot en met artikel 4.4.22 VCRO

De basisrechten zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die de vergunningverlenende overheid verbieden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming die verordenend is. Voor zover er voldaan is aan de decretale voorwaarden mag met andere woorden de strijdigheid met de gewestplanbestemming geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het feit dat de basisrechten te beschouwen zijn als uitzonderingsbepalingen, betekent evenwel dat deze op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Vanaf het ogenblik dat een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden die op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd, zal de vergunningverlenende overheid verplicht zijn de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt derhalve over een gebonden bevoegdheid.

Het is aan de partij die gebruik wenst te maken van de uitzonderingsmaatregel, in casu de tussenkomende partij als aanvragers van de regularisatievergunning, om aan te tonen dat voldaan is aan de betrokken voorwaarden.

De bewijslast ligt dus weliswaar niet bij de verwerende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan dat met een dergelijke aanvraag wordt geconfronteerd, maar de verwerende partij moet van haar kant het haar voorgelegde materiaal wel zorgvuldig onderzoeken zodat zij met kennis van alle relevante gegevens van het dossier de aanvraag kan beoordelen.

Die beoordeling moet uitdrukkelijk in de motivering van de bestreden beslissing worden verwoord. Uit de motieven van de beslissing moet blijken waarom het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar voorgelegde stukken al dan niet bewijskrachtig genoeg vindt en op welke documenten en overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

2.

Het voorwerp van de aanvraag betreft de regularisatie van verbouwwerken en terreinaanlegwerken.

De verzoekende partij betwist het hoofdzakelijk vergund karakter van de constructie waarop het aangevraagde betrekking heeft niet. Zij voert in essentie aan dat de constructie geen hoofdzakelijk vergunde functie heeft, aangezien het zou gaan om een voormalige stal en niet om een woning. De verzoekende partijen menen derhalve dat één van de essentiële voorwaarden voor de toepassing van de zonevreemde basisrechten niet is voldaan. Of het voorwerp van de aanvraag een woning dan wel een constructie betreft is relevant om de toepasselijke rechtsgrond en voorschriften te bepalen.

Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt het toepassingsgebied en de draagwijdte van de basisrechten als volgt:

“ ... ”

Artikel 4.1.1,7°, b) VCRO dat het begrip “hoofdzakelijk vergund” definieert en artikel 4.4.23 VCRO, geven aan dat het hoofdzakelijk vergund karakter zowel betrekking heeft op de constructie als op de functie.

Uit voormelde bepalingen volgt dat het vergunningverlenend bestuur dient na te gaan of de voorwaarden in artikel 4.4.10, §1 VCRO vervuld zijn. Zo dient zij bij de beoordeling van het al dan niet hoofdzakelijk vergund karakter van de verbouwde constructie in de zin van artikel 4.1.1,7° VCRO op een duidelijke en afdoende wijze de met dit aspect verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt en deze motieven moeten de bestreden beslissing kunnen dragen.

3.

De verwerende partij oordeelt dat voldaan is aan de voorwaarde van het hoofdzakelijk vergund karakter en overweegt met betrekking tot de vergunningstoestand van het zonevreemd gebouw:

“ ”

Uit de gegevens in het administratief dossier en de vergunningshistoriek blijkt dat het college van burgemeester en schepenen, de verwerende partij zelf in het kader van een eerdere aanvraag, de minister, de gemachtigde ambtenaar van het Agentschap Inspectie RWO alsook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelden dat het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft een stal is. De verwerende partij geeft ook zelf aan dat van bij de eerste vergunningsaanvraag in 1992 door alle betrokken overheidsinstanties werd geoordeeld dat het gebouw een stal betreft en geen woning.

Zij oordeelden onder meer dat “uit een onderzoek ter plaatse is gebleken dat de bestaande constructie een stal betreft” (beslissing CBS van 23 november 1992) en dat “uit getuigenissen blijkt dat het bestaande gebouw inderdaad ooit werd bewoond, maar slechts tot enkele jaren na de aankoop in 1912; dat het gebouw sindsdien als opslagplaats of stal in gebruik is” (besluit deputatie 18 februari 1993).

Naar aanleiding van het beroep bij de minister zou de tussenkomende partij zelf hebben aangegeven dat “de bestaande constructie tot circa 1930 als een huis bewoond is geweest en hoorde tot een zelfstandig bebouwd erf ; dat het enkel de beslissing van de eigenaar was het gebouw te gebruiken als stal, maar dat zulk rechtmatig beheer van zijn goed geen nadelige gevolgen mag hebben.” (MB 15 juni 1993)

In de processen-verbaal van de stedenbouwkundige inspecteur worden deze vaststellingen opgenomen. Op basis van artikel 6.1.5 VCRO gelden deze vaststellingen in een dergelijk proces-verbaal tot het bewijs van het tegendeel.

De vaststellingen in het proces-verbaal worden weliswaar door de tussenkomende en verwerende partij tegengesproken, maar zij worden niet (op een afdoende wijze) weerlegd.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld en een niet voor de hand liggende beslissing wordt genomen en dit met betrekking tot zonevreemde basisrechten die restrictief te interpreteren zijn, dan moet het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger en preciezer aanduiden waarom zij tot een ander besluit is gekomen.

Het gewijzigd standpunt van de verwerende partij lijkt ingegeven te zijn door de aktes die door de tussenkomende partij worden bijgebracht naar aanleiding van de beroepsprocedure voor de deputatie. Deze akten dateren van respectievelijk 1863, 1872, 1912 en 1953, en bewijzen dan ook niet wat de functie was voor de aanvang van de te regulariseren werken, noch dat het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft in 1984, op het moment van inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen (hierna Functiewijzigingsbesluit) nog als woning kon worden beschouwd, dan wel de functie van stal had aangenomen.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing zich op dit punt lijkt te beperken tot de vaststelling dat het loutere onbruik geen functiewijziging impliceert en dat niet is aangetoond dat het gebouw in 1984, op het ogenblik van inwerkingtreding van het Functiewijzigingsbesluit, niet langer als woning kon beschouwd worden.

De verwerende partij stelt weliswaar terecht dat het louter (langdurig) onbruik van gebouw nog geen functiewijziging impliceert. Dit sluit echter niet uit dat voor 1984 een functiewijziging heeft plaats gevonden. Ook de stelling dat nooit een bestemmingswijziging van wonen naar een andere functie werd aangevraagd, kan op dit punt geen uitsluitsel geven, vermits een loutere functiewijziging slechts vergunningsplichtig is sedert de invoeging van het Functiewijzigingsbesluit van 17 juli 1984.

Alleszins wordt hiermee niet aangetoond dat de functie van het aangevraagde (de facto) niet werd gewijzigd, noch dat het gebouw voor het uitvoeren van de werken waarvan om regularisatie wordt verzocht een woning betrof.

Door louter te stellen dat niet is aangetoond dat het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft geen woning meer is, wordt door de verwerende partij de bewijslast omgekeerd. Het komt immers aan de tussenkomende partij toe om aan te tonen dat de voorwaarden voor toepassing van de zonevreemde basisrechten vervuld zijn, wanneer hij om de toepassing daarvan verzoekt.

De tussenkomende partijen blijven echter in gebreke dit bewijs te leveren. De bijgebrachte akte van 1912 toont slechts aan dat het gebouw in 1912 een 'huisplaats' of 'woonhuis' betrof, maar toont niet aan wat de functie was van het gebouw noch op het ogenblik van inwerkingtreding van het Functiewijzigingsbesluit, noch op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

De maatstaf voor de beoordeling van het hoofdzakelijk vergund karakter is de op het tijdstip van de aanvraag verrichte functie. Alle betrokken instanties hebben geoordeeld dat het aangevraagde voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken waarvoor thans een regularisatie-aanvraag voorligt, een stal betreft. Het onderzoek ter plaatse uitgevoerd in opdracht van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oudenaarde naar aanleiding van de weigeringsbeslissing van 23 november 1992 wees toen eveneens uit dat de bestaande constructie toen de functie van een stal had. De tussenkomende partij bevestigde in het kader van het door haar ingesteld beroep bij de minister (na afwijzing van haar administratief beroep) overigens zelf dat de toenmalige eigenaar na 1930 de beslissing heeft genomen om het gebouw te gebruiken als stal. Die functie is zoals de tussenkomende partij zelf aangeeft, niet vergund.

De opvatting dat de beoordeling van die voorwaarde betrekking moet hebben op de toestand zoals die bestond voor de zonder vergunning doorgevoerde functiewijziging, faalt in rechte. Alleen al die vaststelling volstaat om de bestreden beslissing te vernietigen.

Nog los van de vraag of het onvergund en dus wederrechtelijk verbouwen van het bestaand gebouw het hoofdzakelijk vergund karakter niet in het gedrang brengt, is de Raad dan ook van oordeel dat de verwerende partij niet voldoende heeft onderzocht wat de functie was van het bestaande gebouw in 1984 en of dit gebouw hoofdzakelijk vergund was naar functie.

De bestreden beslissing verduidelijkt niet op basis van welke concrete gegevens wordt aangenomen dat het gebouw waarop het aangevraagde betrekking heeft nog steeds een woning betreft. Door de bestreden beslissing te steunen op onzekere, mogelijks zelfs onjuiste, feitelijke gegevens oordeelt de Raad dat de verwerende partij tekort schiet in haar onderzoeksverplichting, evenals haar motiveringsverplichting, aangezien zij niet zorgvuldig heeft onderzocht, laat staan gemotiveerd of voldaan is aan de betrokken toepassingsvoorwaarden om de vergunning geldig te kunnen verlenen in afwijking van de bestemmingsvoorschriften.

Dit maakt het voor de Raad onmogelijk om na te gaan of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Tweede middel

(...)

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de samenlezing van artikel 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van (ver)bouw(ings)werken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst: 1) planologisch, hetwelk veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap. De toepassing van de basisrechten van zonevreemde constructies neemt niet weg dat op grond van artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit deze esthetische toets vereist is in het landschappelijk waardevol gebied en dat met andere woorden in de bestreden beslissing moet worden aangegeven dat het aangevraagde de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang brengt.. De toetsing van de aanvraag aan het esthetisch criterium dient in concreto te gebeuren en op een zorgvuldige wijze gemotiveerd te worden. Het is een verstrengde toets van de goede ruimtelijke ordening.

In toepassing van bovengenoemde principes dienst de bestreden beslissing met betrekking tot het esthetisch criterium de motieven aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en een formele motivering te bevatten betreffende de verenigbaarheid van de constructies met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze motieven moeten in feite juist en in rechte pertinent zijn. Ze moeten duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergegeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt hierbij over een discretionaire bevoegdheid en de raad kan of mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van de goede ruimtelijke ordening en het behoud van het architecturaal karakter niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de hem opgedragen

legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de motieven die zijn opgenomen in de bestreden beslissing, en moet de Raad nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de toegewezen appreciatiemarge naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De overeenstemming met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied als esthetisch criterium, wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“het gebouwtje in kwestie staat sinds jaar en dag op deze plek en heeft mee vorm aan de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening.

Er kan dan ook gesteld worden dat de herwaardering van die dit gebouwtje onderging een duurzame en kwalitatieve ingreep vormde die de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt, mits de verhardingen beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Een voorwaarde in die zin dient opgelegd te worden.”

De Raad stelt vast dat de toets aan het esthetisch criterium volledig ontbreekt bij de beoordeling van de bestreden beslissing. Dat de herwaardering die dit gebouwtje onderging een duurzame en kwalitatieve ingreep vormt, kan niet worden beschouwd als een afdoende motivering om aan te tonen dat het gebouw en de noodzakelijke verhardingen in overeenstemming zijn met de esthetische en landschappelijke waarde van het gebied.

De Raad merkt ook op dat de beslissing op dit punt volledig haaks staat op de beoordeling van de verwerende partij van de goede ruimtelijke ordening in haar weigeringsbeslissing van 18 februari 1993, waar gesteld wordt “dat de voorgenomen inplanting gebeurt in een gebied waar geen woningen voorkomen”, en “dat door de vorm en ligging van de huidige stal half verborgen zit onder de grond gezien de helling van het perceel; dat de nieuwbouw volledig hoger zou komen te staan en dus van alle kanten zichtbaar zou zijn. Dat de Koppenberg behoort tot één der typische uitzichten van de Vlaamse Ardennen, die dienen behouden te blijven”. Weliswaar kan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening fluctueren in functie van mogelijk gewijzigde omstandigheden, doch het behoort de verwerende partij in dat geval haar gewijzigde opvatting te staven met concrete gegevens.

Ook de verwijzing door de tussenkomende partij naar titel “2.3. De juridische aspecten” bevat geen beoordeling met betrekking tot de toetsing aan de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De beschrijving van de omgeving bevat evenmin een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar stelt integendeel:

“De bouwplaats situeert zich in het hart van de Vlaamse Ardennen, één van de belangrijkste traditionele landschappen van Vlaanderen. In dit gave landschap is de samenhangende landschappelijke structuur slechts in beperkte mate geschonden en versnipperd door grootschalige ingrepen. De omgeving is er landelijk met een hoge landschappelijke waarde. Landbouwactiviteiten domineren de omgeving, en woningen komen slechts in verspreide orde voor.

De bouwplaats bevindt zich langs een doodlopende zijweg van de Koppenberg, nabij een cluster van woningen. ...”

Gelet op deze omstandigheden kan de situering nabij een cluster van woningen niet worden beschouwd als een afdoende motivering. Het eventueel aangetast zijn van het gebied – wat overigens in de daaraan voorafgaande paragraaf wordt tegengesproken waar gesteld

wordt dat het landschap nog gaaf is en woningen slechts in verspreide orde voorkomen – kan geen reden zijn om het landschappelijk waardevolle karakter van het betrokken agrarisch gebied nog meer aan te tasten en kan tevens niet ingeroepen worden om de verenigbaarheid met de schoonheidswaarde van het landschap te verantwoorden.

*De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing het voorschrift van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied schendt, zoals aangevoerd door de verzoekende partij, aangezien geen esthetische toets is doorgevoerd en dus niet is onderzocht in hoeverre het aangevraagde de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang brengt.
(...)”*

Na het vernietigingsarrest wordt de administratieve procedure hernomen en adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 14 november 2016 opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het advies luidt onder meer als volgt:

“ ...

2.3. Juridische aspecten

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

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

De aanvraag heeft betrekking op het regulariseren van verbouwingswerken en terreinaanlegwerken bij een gebouw dat niet in dienst staat van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf, zodat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het gebouw is derhalve 'zonevreemd'.

Het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemd gebouw kan enkel voor vergunning in aanmerking komen indien de aanvraag onder het toepassingsgebied valt van de 'basisrechten voor zonevreemde constructies', zoals opgenomen in de artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 VCRO.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalt dat de basisrechten van toepassing zijn op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4 (resp. betrekking hebbend op recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies en herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak), op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

Onder 'hoofdzakelijk vergund' wordt verstaan (definitie vermeld in art. 4.1.1, 7° VCRO):

“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."

De kadastrale legger vermeldt op het terrein de aanwezigheid van een 'landgebouw', opgericht in de periode 1900-1918. Op een kadastraal plan opgemaakt rond de jaren 1850, door de aanvrager toegevoegd aan het dossier, staat eveneens reeds een gebouw afgebeeld.

De oprichting van de betreffende constructie dateert zeker van voor 1962; het volume op zich kan derhalve als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden.

Dé hamvraag in voorliggend dossier betreft echter de hoofdzakelijk vergunde functie van de constructie.

Onderhavige regularisatieaanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd om reden dat de aanvraag betrekking heeft op een voormalige stal, en niet op een hoofdzakelijk vergunde woning.

Het college baseert zich hiervoor onder meer op de voorgaande beslissingen omtrent stedenbouwkundige aanvragen m.b.t. de constructie.

In het bijzonder wordt rekening gehouden met volgende stukken:

- de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 november 1992 waarin wordt verwezen naar het advies van de gemachtigde ambtenaar dat vermeldt: "uit een onderzoek ter plaatse is gebleken dat de bestaande konstruktie een stal (schuilhok) betreft".
- het besluit van de deputatie van 18 februari 1993 houdende verwerping van het ingestelde beroep waarin wordt gemotiveerd: "dat op kwestieus perceel een gebouw staat met de lange gevel loodrecht op de straat; (...) dat deze constructie de typische vorm heeft van de vroegere kippenhokken, namelijk een dak van eternietgolfplaten met een kleine helling en een kort deel met sterke helling, bestaande uit dakpannen; (...) dat dit gebouw wordt gebruikt als schapestal en te beschouwen is als een stal bij de hoeve van appellanten; (...) dat uit getuigenissen blijkt dat het bestaande gebouw inderdaad ooit werd bewoond, maar slechts tot enkele jaren na de aankoop in 1912; dat het gebouw sindsdien als opslagplaats of stal in gebruik is".
- het ministerieel besluit van 15 juni 1993 houdende verwerping van het ingestelde beroep en waarin wordt gemotiveerd: "Overwegende dat op het terrein een lage langgerekte constructie van ongeveer 17 bij 5 meter staat, dienstig als stal, werkplaats en berging voor aanhangwagens; dat het dak, met vooraan een smalle steile band in dakpannen, voor het overgrote deel in grijze golfplaten is uitgevoerd; dat ter vervanging van deze toestand na volledige afbraak van de huidige stal een nieuw te bouwen vrijstaande villa wordt voorgesteld, op ongeveer dezelfde plaats; (...) overwegende dat de aanvrager opwerpt dat de bestaande constructie tot circa 1930 als huis bewoond is geweest en hoorde tot een zelfstandig bebouwd erf; dat het enkel de beslissing van de eigenaar was het gebouw te gebruiken als stal, maar dat zulk rechtmatig beheer van zijn goed geen nadelige gevolgen mag hebben; overwegende dat de huidige constructie inderdaad deel uitmaakt van een afzonderlijk geheel met alleenstaand overgebouwtje; dat nochtans de huidige toestand, die als referentie dient genomen om de toepasbaarheid van vermeld artikel 79 te onderzoeken, ontegensprekelijk wijst op een langdurig gebruik als stal en berging, en dat de momentele configuratie inzake materiaalgebruik, waar een groot gedeelte van het oorspronkelijk metselwerk is vervangen door betonsteen, inzake voorkomen, indeling en uitrusting geen enkel kenmerk van een woning vertoont die nog voor revalorisatie in aanmerking zou komen".

- *Het stedenbouwkundig attest van 31 augustus 1994 waarin eenzelfde motivatie wordt hernomen.*
- *De herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur die positief geadviseerd werd door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid op 21 maart 2013 en die o.m. vermeld: "uit de geschiedenis van het dossier blijkt voldoende dat de oorspronkelijke constructie moet aanzien worden als stalling" en "de constructie zoals nu aanwezig, is onaanvaardbaar. Vooreerst is een functiewijziging van agrarische functie naar woonfunctie onmogelijk en niet voor vergunning vatbaar in agrarisch gebied. Er wordt een bijkomende woonentiteit gecreëerd op een perceel waar al sinds 1930 geen woonfunctie voorkomt".*

Van bij de eerste vergunningsaanvraag in 1992 werd bijgevolg door alle betrokken overheidsinstanties geoordeeld dat het gebouw een stal betreft en geen woning.

De aanvrager argumenteert in huidige aanvraag door middel van aktes dat, hoewel het gebouw misschien uitwendig enkele eigenschappen van een kippenhok vertoont, het altijd als woning heeft dienst gedaan. De aktes dateren uit 1863, 1872 en 1912 en maken melding van 'een huisplaats' en 'een woonhuis met verdere gerieven'. Aanvrager benadrukt dat nooit een bestemmingswijziging van wonen naar een andere functie werd aangevraagd, dat het niet is omdat sinds een langere periode niemand meer in de woning heeft gewoond dat daarom de bestemming automatisch gewijzigd werd.

Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. Alle gegevens in het dossier tonen overduidelijk aan dat er al zéér veel jaren geen bewoning meer is: volgens het kadaster betreft het gebouw een 'landgebouw'; het oorspronkelijk gebouw vertoonde alle uiterlijke kenmerken van een stal; het gebouw kreeg nooit een huisnummer toegekend; er zijn geen bewijzen van effectieve bewoning bekend. Indien het gebouw in het verre verleden gedurende een periode zou bewoond zijn, wat mogelijks kan aangenomen worden, kan dit er niet toe leiden dat de constructie momenteel nog als een woning kan aanzien worden. Het gebouw wordt al minstens sinds 1930 niet meer bewoond en werd sindsdien louter gebruikt als stalling. Doordat het gebouw langdurig niet meer dienstig is geweest als woning, is de woonfunctie, als deze er geweest is, komen te vervallen en wordt het gebouw aanzien als een stal/berging.

De conclusie bij de eerste vergunningsaanvraag in 1992-1993 dat de constructie een stal betreft, blijft aangehouden; er zijn geen nieuwe gegevens die kunnen leiden tot een andere zienswijze dan bij de eerdere vergunningsaanvragen.

De verklaringen die door aanvrager werden toegevoegd als bijkomende stukken na het arrest van de Raad voor Vergunningsbewistingen beschikken niet over voldoende overtuigende kracht om tot een ander standpunt terzake te leiden.

De verklaringen geven aan dat het gebouw destijds bewoond werd, wat reeds kon worden aangenomen, en dat de woning heel lange tijd leegstond.

De loutere bewering dat volgens de ervaring van de 3 plaatselijke landbouwers er vóór 1985 geen andere functie in het woongedeelte aanwezig was, is onvoldoende om de eerder gemaakte vaststellingen terzijde te leggen.

De verklaringen zijn geen voldoende basis om te kunnen besluiten dat de functie van het bestaande gebouw in 1984 ontegensprekelijk een woning betrof.

Onderhavige aanvraag heeft bijgevolg betrekking op een stal die wederrechtelijk verbouwd en uitgebreid werd tot een eengezinswoning met bijhorende omgevingsaanleg; ondanks de eerdere weigeringsbesluiten. Thans wordt gevraagd de uitgevoerde verbouwingswerken en terreinaanlegwerken alsnog te regulariseren.

Subsidiair dient meegegeven dat het aanvraagdossier niet voldoet aan het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, en wijzigingen. Ingevolge artikel 16, 3°, e, 6 moet op het ingediend plan o.a. het volgende aangeduid zijn: "de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd"

Op het huidig ingediend bouwplan staat de 'originele toestand' van de constructie niet getekend zodat uit de plannen op zich niet af te leiden is welke wederrechtelijke werken concreet werden uitgevoerd. Het plan is in dit opzicht onvolledig.

De Raad van State heeft reeds meermaals beslist dat, indien de onvolledigheid van de aanvraag de overheid verhindert haar taak naar behoren uit te voeren, dit leidt tot de onwettigheid van de eventuele vergunning (R.v.St., Bultreys, nr. 31.288, 4 november 1988; R.v.St. Vermeiren e.a., nr. 72.643, 23 maart 1998; ...).

In elk geval is duidelijk dat aan de hand van de voorliggende en hierboven beschreven stukken dient geconcludeerd te worden dat de huidig bestaande constructie geen hoofdzakelijk vergunde woning betreft. Het verbouwen van deze zonevreemde constructie tot woning alsmede de bijhorende terreinaanlegwerken vallen niet onder het toepassingsgebied van de 'basisrechten voor zonevreemde constructies', zoals opgenomen in de artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 VCRO.

De aanvraag is strijdig met de basisrechten voor zonevreemde constructies, die uitdrukkelijk bepalen dat het aantal woongelegenheden in agrarisch gebied moet beperkt blijven tot het bestaande aantal. Het creëren van nieuwe zonevreemde woongelegenheden kan niet worden toegestaan.

Voorliggende regularisatie-aanvraag is pertinent strijdig met de wettelijke bepalingen en komt derhalve niet voor vergunning in aanmerking.

(...)

2.4. De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

Voor alle volledigheid kan meegegeven dat de uitgevoerde werken zich ruimtelijk eveneens niet integreren in de landschappelijk waardevolle omgeving van de Koppenberg.

..."

De raadsman van de verzoekende partij dient op 18 november 2016 een replieknota in naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar

Op 22 november 2016 vindt de hoorzitting plaats. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deelt vervolgens op 31 januari 2017 het volgende mee aan de verzoekende partij:

"In het beroep Oudenaarde –Veys-Van De Populiere heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen bij arrest nr. A/1516/1420 van 9 augustus 2016 de beslissing van de deputatie van 27 februari 2014 vernietigd, en de deputatie bevolen een nieuwe beslissing te nemen binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest, een termijn die afliep op 16 december 2016. Gelet op de recente rechtspraak van de RvVb wordt de opgelegde termijn geacht een vervaltermijn te zijn.

De deputatie is niet tijdig tot de beslissing gekomen. Door het overschrijden van de toegekende termijn wordt het beroep geacht te zijn afgewezen en komt het de deputatie niet meer toe een beslissing te nemen.”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat de stilzwijgende afwijzing van haar beroep en dus de stilzwijgende weigering van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een schending uitmaakt van de formele motiveringsplicht. Het totaal gebrek aan motieven van de bestreden beslissing maakt volgens de verzoekende partij een manifeste schending uit van de formele motiveringsplicht zoals gegarandeerd door de Motiveringswet.

De verzoekende partij acht de bestreden beslissing ook strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De stilzwijgende weigeringsbeslissing schendt het zorgvuldigheidsbeginsel, temeer nu de verzoekende partij de verwerende partij uitdrukkelijk op de vervalltermijn heeft gewezen.

De verzoekende partij meent dat ook het redelijkheidsbeginsel werd geschonden. Door het niet behandelen van het beroep binnen de gestelde termijn en het niet meedelen aan de verzoekende partij van de motieven waarop zij zich steunt heeft, maakt de verwerende partij op evidente wijze onjuist gebruik van haar beoordelingsruimte en schendt zij het redelijkheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota nog verwijzingen toe naar “*intussen gevestigde rechtspraak*” van de Raad die stelt dat op stilzwijgende weigeringsbeslissingen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel van toepassing zijn.

De verzoekende partij voert aan dat zij het recht heeft om de motieven te kennen van de beslissing die haar beroep afwijst, temeer daar de verwerende partij het beroep in de vorige beslissing had ingewilligd en de vergunning had verleend. Zij stelt nog dat zij bovendien getuigenverklaringen had bijgebracht, zodat zij meewerkte aan het bijkomend onderzoek waarop het vernietigingsarrest van de Raad aanstuurde. De verzoekende partij stelt dat zij met de bijkomende stukken aantoonde dat het beroep voor inwilliging in aanmerking kwam, zodat er weldegelijk sprake is van een schending van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij voegt nog toe dat de verwerende partij niet heeft geantwoord op de uitvoerige replieknota die de verzoekende partij naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft bijgebracht. In deze replieknota wordt uiteengezet dat de verwerende partij (op basis van de bijkomende bewijsstukken die moeten aantonen dat er voor 1985 geen andere functie werd gegeven aan de betreffende woning) het beroep kon inwilligen zonder afbreuk te doen aan het arrest van 9 augustus 2016.

De verzoekende partij acht het bovendien kennelijk onredelijk om als beroepsinstantie het beroep niet te beoordelen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, §2, tweede lid VCRO bepaalt dat het administratief beroep geacht wordt te zijn afgewezen als de deputatie geen beslissing heeft genomen binnen de toepasselijke vervalttermijn. De beslissingstermijn van vier maanden die het vernietigingsarrest van 9 augustus 2016 met het nummer RvVb/A/1516/1420 aan de verwerende partij opgelegd heeft, is een vervalttermijn. Die beoordeling berust op het cassatiearrest met nummer 230.559 van 17 maart 2015 van de Raad van State.

Aangezien de verwerende partij geen beslissing binnen de vervalttermijn van vier maanden heeft genomen heeft, wordt het administratief beroep van de verzoekende partij met toepassing van artikel 4.7.23, §2, tweede lid VCRO geacht te zijn afgewezen.

Met de wettelijke fictie van artikel 4.7.23, §2, tweede lid VCRO kan de Raad enkel overgaan tot een marginale toetsing van het interne recht en kan de Raad enkel nagaan of de afwijzing van het administratief beroep niet is aangetast door een kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften en/of de goede ruimtelijke ordening.

2.

De formele motiveringsplicht is niet van toepassing is op impliciete beslissingen. Op een stilzwijgende beslissing is wel de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur van toepassing samen met het zorgvuldigheidsbeginsel als onderdeel van de materiële motiveringsplicht. Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en

juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning alleen kan verleend worden indien het aangevraagde verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daar niet op geldige wijze van is afgeweken, en met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het arrest van de Raad diende de verwerende partij in het kader van de te nemen herstelbeslissing de verenigbaarheid van de aanvraag met de basisrechten zonevreemde constructies en de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken. Door het stilzwijgend afwijzen van het administratief beroep van de verzoekende partij verwerpt de verwerende partij op een ongemotiveerde en derhalve onzorgvuldige wijze de beroepsgrievan van de verzoekende partij in de administratieve procedure. De stilzwijgende weigeringsbeslissing ontbeert elke toets van de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening zoals voorgeschreven door artikel 4.3.1, §1 VCRO. Evenmin is duidelijk in welke mate de verwerende partij de beroepsgrievan van de verzoekende partij heeft onderzocht en of zij de determinerende vernietigingsmotieven van het vernietigingsarrest bij haar beoordeling heeft betrokken in het kader van de te nemen herstelbeslissing.

Het is voor de Raad onmogelijk te beoordelen op welke gronden de stilzwijgende afwijzingsbeslissing steunt. Het komt de Raad niet toe zich dienaangaande in de plaats te stellen van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan.

Het middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij, aan de verzoekende partij betekend op 31 januari 2017, waarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde van 21 oktober 2013 met betrekking tot het regulariseren van een ééngezinswoning en terreinaanleg op een perceel gelegen te Melden (Oudenaarde), Koppenberg z.n. en met als kadastrale omschrijving 12^{de} afdeling, sectie A, nrs. 1072A en 1074B, wordt afgewezen
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 juli 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH