

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 24 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0178
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0318/A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het departement RUIMTE VLAANDEREN vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA
Tussenkommende partij	de heer Karl DE CREMER vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde van 22 juli 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij en zijn echtgenote een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het aanpassen van een bestaand gebouw, deel van een vroegere erfplaats, tot woning op een perceel gelegen te 9570 Lierde, Populierenstraat zn., met als kadastrale omschrijving 3^{de} afdeling, sectie A, nr. 0508c.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 10 mei 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 augustus 2017.

Advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Johan KLOKOCKA voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Elisabeth HANNEQUART voert het woord voor de tussenkomende partij.

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 tussenkomende partij dient op 19 maart 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “aanpassen van een bestaand gebouw, deel van een vroegere erfplaats” op een perceel gelegen te 9570 Lierde, Populierenstraat zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 april 2015 tot en met 26 mei 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling adviseert op 29 april 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- Functionele inpasbaarheid: de voorgestelde ontwikkeling van de te verbouwen zonevrije constructie naar een woning is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

- Mobiliteitsimpact: de aanvraag heeft geen impact op de bestaande mobiliteitsstromen binnen de gemeente (en in het bijzonder langsheen de Populierenstraat), de gemeenteweg Populierenstraat is voldoende uitgerust om dit bijkomend verkeer op te vangen. Er is voldoende parkeergelegenheid op het terrein aanwezig, zodat de doorstroming van het verkeer door de Populierenstraat hierdoor op geen enkele manier wordt gehinderd. Er kan in alle redelijkheid worden verondersteld dat de impact op de mobiliteit in de omgeving beperkt blijft.

- *Schaal: het volume en de oppervlakte van de bestaande toestand die deels wordt verbouwd blijft behouden en blijft onder de 1.000m³.*
- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid: op een groot terrein wordt een zonevreemde constructie verbouwd naar een woning. De bebouwde oppervlakte en volume blijft ongewijzigd, de bebouwingsdichtheid is op perceelsniveau zeer laag.*
- *Visueel-vormelijke elementen: er was een historisch gebouw voorzien, de in de aanvraag voorziene interne werken en handelingen betreft nog steeds een landelijk karakter.*
- *Cultuurhistorische aspecten: /*
- *Het bodemreliëf: het terrein wordt gekenmerkt door een weinig hoogteverschil. In de lengterichting loopt het terrein van voor naar achter af. In de dwarsrichting helt het terrein van links naar rechts lichtjes af.*
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: /*

Het volume van de bestaande toestand bedraagt 762m³ en blijft na verbouwing ongewijzigd. Het maximaal volume van de woonfunctie tot 1000m³ wordt niet overschreden. Het betreft een toestand die niet als verkrot wordt beschouwd en geacht wordt als zijnde vergund.

Volgens de fotoreportage blijkt de bestaande constructies niet verkrot te zijn, uit de atlas der buurtwegen was er reeds bestaande bebouwing aanwezig (12 juli 1844).

Art. 4.2.14. §1 van de VCRO bepaalt dat bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

Volgens ART. 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen kan met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarde:

Op basis van het definitief zoneringsplan van de gemeente Lierde ligt de aanvraag in het centraal gebied. In deze zone ligt een gemengd stelsel waarop kan worden aangesloten. Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 14 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 september 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, gelet dat de aanvraag niet in functie staat van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf.

Op het perceel bevindt er zich een stalling voor runderen (rechts) en een opslagplaats (links), beide dwars op de rooilijn ingeplant. Volgens het aanvraagdossier bevond er zich achteraan tussen deze gebouwen eveneens een woning op het perceel die in 1991 door een storm werd getroffen. Deze constructie werd inmiddels verwijderd.

Tot heden is er geen huisnummer gekend op betreffend perceel en is er sinds 1991 geen verblijf- en woonfunctie geweest.

Op 2 juli 1997 werd door het college van burgemeester en schepenen een bouwaanvraag geweigerd voor het verbouwen van een woning. Er werd gemeld dat de woning in een ruïneuze toestand verkeerde. Ook in het ministerieel besluit d.d. 11 juni 1998 wordt met betrekking tot diezelfde aanvraag aangegeven dat de bestaande constructie verkrot is.

De aanvraag voorziet het aanpassen van de huidige opslagplaats tot een residentiële woning. Aangezien er zich op de huidige site geen woning bevindt, is niet voldaan aan art. 4.4.10. VCRO dat betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende bepaalt:

...

Het is duidelijk dat de aanvraag niet voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden inzake het niet verkrot en vergund zijn van de woning, zodat geen toepassing kan worden gemaakt van de basisrechten inzake zonevreemde woningen.

Bovendien kan geen toepassing worden gemaakt van art. 4.4.21. VCRO, waarin het volgende wordt gesteld:

...

Er kan niet worden aangetoond dat de woning bewoond was het jaar voorafgaand aan de vernieling en de aanvraag gebeurt niet binnen de 5 jaar na de vernieling.

Ook kan art. 4.4.23. VCRO en art. 5 uit het bijbehorend uitvoeringsbesluit inzake zonevreemde functiewijzigingen niet worden toegepast.

Art. 4.4.23. stelt:

...

De lijst waarnaar verwezen wordt in de tweede voorwaarde is door de Vlaamse regering vastgesteld bij besluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Art. 5 van dit besluit stelt:

...

Vastgesteld wordt dat het betreffend gebouw dat zou worden aangepast tot residentiële woning, gebruikt en bedoeld is voor landbouw in de ruime zin.

De beoogde functiewijziging van landbouw in de ruime zin naar de inrichting van een woonentiteit is niet op de lijst opgenomen en komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking. Ook art. 11 van het besluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen is niet van toepassing (dit wordt beweerd in de antwoordnota van de aanvrager).

Art. 11. stelt:

...

In voorliggend geval is er geen bedrijfswoning meer aanwezig. De bedrijfsgebouwen kunnen volgens dit artikel overigens alleen als woningbijgebouw ingericht worden bij een bestaande woning, niet als woning. Bijgevolg valt de creatie van een nieuwe wooneenheid buiten het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling.

Het standpunt van de aanvragers kan niet bijgetreden worden dat het aantal wooneenheden bij verbouwing niet toeneemt : op vandaag is er geen wooneenheid meer. Na de verbouwing is er één wooneenheid. Een dergelijke toename kan niet vergund worden met de geldende afwijkingsbepalingen.

Het gevraagde valt niet binnen het toepassingsgebied van enige decretaal voorziene afwijkingsbepaling.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

..."

Na de hoorzitting van 13 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 november 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

" ...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, gelet dat de aanvraag niet in functie staat van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf.

Op het perceel bevindt er zich een stalling voor runderen (rechts) en een opslagplaats (links), beide dwars op de rooilijn ingeplant. Volgens het aanvraagdossier bevond er zich achteraan tussen deze gebouwen eveneens een woning op het perceel die in 1991 door een storm werd getroffen. Deze constructie werd inmiddels verwijderd.

Tot heden is er geen huisnummer gekend op betreffend perceel en is er sinds 1991 geen verblijf- en woonfunctie geweest.

Op 2 juli 1997 werd door het college van burgemeester en schepenen een bouw aanvraag geweigerd voor het verbouwen van een woning. Er werd gemeld dat de woning in een ruïneuze toestand verkeerde. Ook in het ministerieel besluit d.d. 11 juni 1998 wordt met betrekking tot diezelfde aanvraag aangegeven dat de bestaande constructie verkrot is.

De aanvraag voorziet het aanpassen van de huidige opslagplaats tot een residentiële woning.

Deze landbouwloods bestaat en is hoofdzakelijk vergund en niet verkrot. Hij is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied en krijgt als nieuwe bestemming uitsluitend woning, meer bepaald een eengezinswoning.

Het gevraagde valt binnen het toepassingsgebied van art. 4.4.23. VCRO en art. 5 uit het bijbehorend uitvoeringsbesluit inzake zonevreemde functiewijzigingen.

Art. 4.4.23. stelt:

...

De voorgestelde verbouwing blijft binnen het bestaande volume, de bestaande structuur wordt grotendeels benut en gevaloriseerd.

Het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

De lijst waarnaar verwezen wordt in de tweede voorwaarde is door de Vlaamse regering vastgesteld bij besluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Art. 11 van dit besluit stelt:

...

Het standpunt van de aanvragers wordt bijgetreden dat het gevraagde binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling valt. Het betreft zelfs een combinatie die uitdrukkelijk in de memorie van toelichting wordt toegelicht en toegelaten.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde betekent een herstel van deze site naar zijn oorspronkelijke toestand, wat kadert in een goede ruimtelijke ordening.

De goede plaatselijke aanleg wordt niet geschaad door het gevraagde, wel integendeel.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 22 juli 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Lierde houdende verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door de heer en mevrouw De Cremer-Leenaerts Karl en Griet, wordt verworpen.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarde :

Op basis van het definitief zoneringsplan van de gemeente Lierde ligt de aanvraag in het centraal gebied. In deze zone ligt een gemengd stelsel waarop kan worden aangesloten. Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.FARYS.be onder de rubriek Publicaties. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.. De aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel in de Populierenstraat dient tijdig te worden aangevraagd bij FARYS. De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus. De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Alle afvoeren van grijs afvalwater dienen te worden aangesloten op de overloop van de septische put.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van het bij KB van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem, van de artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van artikel 4.4.23 VCRO, van de artikelen 5 en 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen (hierna: Besluit zonevrije functiewijzigingen), van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat in artikel 5 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen uitdrukkelijk wordt aangegeven dat een vergunning voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt voor de “landbouw” in de ruime zin, mogelijk is. De aanwezige constructies op het bouwperceel zijn, gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, minstens bedoeld voor landbouw in ruime zin, waardoor artikel 5 niet van toepassing kan zijn. In het bestreden besluit wordt ook nagelaten aan te geven waarom artikel 5 toch van toepassing zou zijn, zodat eveneens niet aan de motiveringsplicht is voldaan.

Volgens de verzoekende partij is ook artikel 11 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen niet van toepassing. Een functiewijziging op grond van deze bepaling is enkel mogelijk indien een bedrijfswoning aanwezig is. De bedrijfsgebouwen kunnen volgens deze bepaling enkel als woningbijgebouw ingericht worden bij een bestaande woning. Op het perceel is geen bedrijfswoning meer aanwezig. De functiewijziging wordt niet aangevraagd bij een bestaande woning maar wel als woning. De creatie van een nieuwe wooneenheid valt buiten het toepassingsgebied van artikel 11 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen.

In het bestreden besluit wordt alleen overgenomen dat het standpunt van de aanvragers wordt bijgetreden en dat het een combinatie is die uitdrukkelijk in de memorie van toelichting wordt toegelicht en toegelaten, zonder verdere commentaar, hetgeen niet geldt als afdoende motivering. De verwerende partij heeft niet alle feitelijke elementen van het dossier op een correcte wijze getoetst. Bovendien betreffen de basisrechten voor zonevreemde constructies een uitzondering die beperkend moet worden geïnterpreteerd.

1.2

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat in de bestreden beslissing uitsluitend wordt gewezen op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maar nergens melding wordt gemaakt van de overwegingen, laat staan van het besluit van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er wordt niet vermeld waarom er wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch op welke rechtsgrond.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt evenwel op gemotiveerde wijze aangegeven waarom de artikelen 5 en 11 van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen niet van toepassing zijn. De verwerende partij moet op afdoende wijze aangeven waarom zij afwijkt van het verslag, hetgeen in de bestreden beslissing niet het geval is. De verzoekende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing.

2.

2.1

De verwerende partij antwoordt op het tweede middel dat in de bestreden beslissing een voldoende gemotiveerde beoordeling opgenomen werd die motiveert waarom gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.23 VCRO.

De verwerende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing en stelt dat hieruit blijkt dat de verwerende partij op afdoende wijze heeft besloten dat artikel 4.4.23 VCRO kon worden toegepast.

2.2

De verwerende partij antwoordt op het derde middel dat wel afdoende blijkt waarom de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet is gevolgd. Door haar eigen motivering op te nemen met de reden waarom artikel 4.4.23 VCRO wel kan worden toegepast is er wel aangegeven waarom op dit punt wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

3.1

De tussenkomenende partij antwoordt op het tweede middel dat het middel elke feitelijke grondslag mist, omdat er geen sprake is van een niet-agrarisch gebouw: het gaat om een landbouwloods waarvan de herbestemming wordt beoogd, via artikel 11 van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen. De verzoekende partij leest, door te stellen dat artikel 11 van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen de aanwezigheid van een bedrijfswoning vereist, een voorwaarde in dit besluit die daarin niet is opgenomen. Uit artikel 11 blijkt enkel dat als er een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen aanwezig is, deze niet van elkaar kunnen worden afgesplitst. Het gegeven dat een landbouwbedrijf zonder bedrijfswoning kan worden omgezet naar “wonen” vloeit *a fortiori*

voort uit het feit dat de aanhef van artikel 11 stelt dat de functiewijziging geheel of gedeeltelijk kan worden doorgevoerd. Het is volgens de Vlaamse regering niet nodig om elk gebouw aan een bestaande hoeve in de functiewijziging te betrekken, waardoor deze betrekking kan hebben op een enkel gebouw dat niet noodzakelijk de hoevewoning is.

3.2

Op het derde middel antwoordt de tussenkomenende partij dat de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar klaar en duidelijk ontmoet wordt in de bestreden beslissing, waarin wordt beklemtoond dat de functiewijziging geen betrekking heeft op de voormalige woning en waarin wordt beklemtoond dat artikel 5 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen geen toepassing vindt.

4.

4.1

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota betreffende het tweede middel dat uit de bestreden beslissing wel degelijk blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat het gevraagde valt binnen het toepassingsgebied van artikel 5 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen. Er kan dan ook niet worden gesteld dat ten onrechte een schending van artikel 5 zou worden ingeroepen.

De verzoekende partij stelt verder dat artikel 11 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen niet te lezen valt dat “als” er een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen aanwezig is, deze niet kan afgesplitst worden van de bedrijfsgebouwen. In artikel 11 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen staat wel te lezen dat een functiewijziging slechts kan op voorwaarde dat al de voorschriften uit artikel 11 worden nageleefd. Nergens wordt in deze voorschriften het woord “als” gebruikt. De voorwaarden van artikel 11 gaan uit van het bestaan van een bedrijfswoning en fysiek aansluitende aanhorigheden. Op het perceel is geen bedrijfswoning meer aanwezig. De functiewijziging wordt derhalve niet aangevraagd bij een bestaande woning maar wel als woning. De creatie van een nieuwe wooneenheid valt buiten het toepassingsgebied van artikel 11 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen.

4.2

Betreffende het derde middel stelt de verzoekende partij dat uit de analyse van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar enerzijds, en de bestreden beslissing anderzijds, blijkt dat de verwerende partij nergens een verantwoording geeft waarom het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomenende partij herhaalt in haar laatste nota het standpunt vervat in haar schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat niet voldaan is aan artikel 5 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen.

Artikel 5 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen luidt als volgt:

“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 land- en tuinbouw 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.”

De aanvraag betreft een gebouwencomplex dat wel gebruikt of bedoeld is voor de “land- en tuinbouw in de ruime zin”. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing zelf vast dat het een stalling voor runderen betreft en een opslagplaats. Het valt dan ook niet in te zien waarom de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat *“het gevraagde valt binnen het toepassingsgebied van ... art. 5”*.

2.

De verzoekende partij stelt dat ook niet voldaan is aan de toepassingsvoorwaarde van artikel 11 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen.

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing de inhoud weer van artikel 11 en stelt dat het gevraagde binnen het toepassingsgebied van artikel 11 valt en dat deze combinatie uitdrukkelijk in de memorie van toelichting wordt toegelicht en toegelaten.

Artikel 11 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen bepaalt:

“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 eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.”

In artikel 11 wordt duidelijk aangegeven dat beide voorwaarden moeten vervuld zijn. Dit betekent dat een bedrijfswoning dient aanwezig te zijn die als nieuw gebruik “wonen” krijgt en dat de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst mogen worden van de bedrijfswoning.

Uit artikel 11 valt duidelijk af te leiden dat een bedrijfswoning aanwezig moet zijn. Anders kan deze niet het nieuw gebruik “wonen” krijgen die de functiewijziging, bedoeld in artikel 11, voor ogen heeft. De bepalingen inzake zonevrije functiewijzigingen moeten restrictief geïnterpreteerd worden. Artikel 11 laat niet toe dat een landbouwbedrijf zonder bedrijfswoning als nieuw gebruik “wonen” kan krijgen. Immers kunnen de bedrijfsgebouwen, die uitdrukkelijk apart vermeld worden in het artikel, omdat ze niet van de bedrijfswoning mogen worden afgesplitst, enkel de functie van “woningbijgebouw” krijgen of van “accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden”. Artikel 11

vermeldt nergens dat loutere bedrijfsgebouwen de functie van “woning” kunnen krijgen, noch kan dit artikel in deze zin worden geïnterpreteerd.

Aangezien artikel 11 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen restrictief moet worden geïnterpreteerd, kan hierin dus niet gelezen worden dat bedrijfsgebouwen zonder bedrijfswoning een functiewijziging naar “woning” kunnen bekomen. Het creëren van een nieuwe woongelegenheden is niet mogelijk op basis van artikel 11. Het perceel met de stal en de opslagplaats heeft geen bedrijfswoning en heeft zelfs geen huisnummer. Er bevond zich vroeger wel een woning op het perceel, doch het wordt niet betwist dat deze woning in 1991 door een storm was getroffen en “inmiddels verwijderd is” zoals vastgesteld in de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij, die stelt dat uit artikel 11 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen enkel blijkt dat “als” er een bedrijfswoning is, de woning en de bedrijfsgebouwen niet van elkaar kunnen worden afgesplitst, geeft een foutieve lezing aan artikel 11, dat immers niet in voorwaardelijke zin is geformuleerd en restrictief te interpreteren is.

De tussenkomende partij verwijst ook naar de aanhef van artikel 11, dat bepaalt dat een functiewijziging “geheel of gedeeltelijk” kan worden doorgevoerd, doch hiermee kan niet worden aangetoond dat er geen bedrijfswoning aanwezig moet zijn om een gebouw met functie “landbouw” te wijzigen in een woning.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was van oordeel dat de aanvraag niet voldeed aan artikel 11 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen omdat er geen bedrijfswoning meer aanwezig is en de bedrijfsgebouwen alleen als woningbijgebouw ingericht kunnen worden bij een bestaande woning, maar niet als een nieuwe woning. De creatie van een nieuwe wooneenheid valt buiten het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling, aldus de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. De bestreden beslissing maakt wel kenbaar dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidend is, maar beperkt zich tot deze vaststelling. Er blijkt niet uit de bestreden beslissing dat op een duidelijke en gemotiveerde wijze afgeweken wordt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij beperkt zich immers tot een weergave van artikel 11, de stelling dat het standpunt van de aanvragers wordt bijgetreden en dat deze “combinatie” uitdrukkelijk toegelaten wordt in de “memorie van toelichting”. Echter is het niet duidelijk waarop de verwerende partij doelt als zij verwijst naar “de” memorie van toelichting. Het gaat bovendien om een besluit van de Vlaamse regering, waarbij geen memorie van toelichting wordt opgesteld. Het blijkt ook niet welke concrete passage uit een parlementaire voorbereiding exact bedoeld wordt.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing geen enkele motivering bevat met betrekking tot het voldoen aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 11 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen.

Het tweede en derde middel zijn gegrond.

B. Eerste middel

Het eerste middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Karl DE CREMER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 november 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het aanpassen van een bestaand gebouw, deel van een vroegere erfplaats, tot woning op een perceel gelegen te 9570 Lierde, Populierenstraat zn, met als kadastrale omschrijving 3de afdeling, sectie A, nr. 0508c.
3. 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 vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende 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 zitting van 24 oktober 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO