

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0339 van 8 december 2015
in de zaak 1314/0396/A/8/0393

In zake de nv **SOCIETE IMMOBILIAIRE DE MALAISE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat John TOURY
kantoor houdende te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste Nowélei 13
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 maart 2014, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 12 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse van 12 augustus 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een bijgebouw tot woonhuis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Overijse, Groenendaallaan 30 en met als kadastrale omschrijving derde afdeling, sectie O, nummers 5H11 en 5K11.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de vierde kamer, werd op 5 november 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 november 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. FEITEN

1.

Op 31 mei 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Overijse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een koetshuis tot woning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in een groengebied met semi-residentieel karakter.

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.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse weigert op 12 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college acht de aanvraag in strijd met de bestemmingsvoorschriften voor het gebied, zoals die omschreven zijn in artikel 7 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977.

3.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 13 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 2 december 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

5.

Na de hoorzitting van 10 december 2013 beslist de verwerende partij op 12 december 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

f) De aanvrager is van mening dat de beoogde bestemmingswijziging vergunbaar is op basis van de functiewijziging van artikel 5 van het besluit zonevrije functiewijzigingen. Hierin wordt bepaald dat er een vergunning kan verleend worden voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt of bedoeld voor de 'landbouw' in de ruime zin, in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex, voorzover het gebouw of gebouwencomplex deel uitmaakt van een gebouwengroep en in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex nog gebouwen voorkomen met de vergunde functie wonen. Daarnaast kan deze functiewijziging enkel worden toegestaan als het gebouw gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg en als het gebouw bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie, dit wil zeggen dat er uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken hoeven uitgevoerd te worden voor de nieuwe functie.

In het voorliggend geval is voldaan aan al de bovengaande voorwaarden en kan in theorie inderdaad gebruik gemaakt worden van de functiewijziging van artikel 5 van het besluit zonevrije functiewijzigingen. De vergunningverlenende overheid is evenwel niet verplicht om de zonevrije functiewijzigingen te allen tijde toe te staan. In het besluit zonevrije functiewijzigingen staat bij elke functiewijziging wel degelijk 'kan' een vergunning verleend worden, en ook in artikel 4.4.23. staat duidelijk dat het vergunningverlenende bestuursorgaan 'mag' afwijken van de bestemmingsvoorschriften. Elke aanvraag dient sowieso ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Naast alle toepassingsvoorwaarden moet immers ook rekening gehouden worden met de decretale beoordelingsgronden, vermeld in artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening moet de vergunning geweigerd worden. Hierbij zijn vooral de volgende aspecten van belang bij de beoordeling: de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

g) De voorliggende aanvraag tot omvorming van het bijgebouw met paardenstallen tot een bijkomende nieuwe woongelegenheden is een vorm van verdichting die vanuit ruimtelijk standpunt op die plek, binnen een gebied waar in eerste instantie het behoud en de uitbreiding van het bestaande groen vooropstaat, helemaal niet verantwoord is. Een bijkomende woongelegenheden op het betrokken grote perceel van meer dan 79a leidt uiteraard cijfermatig niet tot een overdreven woondichtheid, doch het creëren van een bijkomende woning gaat volledig in tegen de geest van het geldend aanvullend voorschrift van het gewestplan voor groengebieden met semi-residentiële functie. De bedoeling van artikel 7 was duidelijk om enkel de bestaande gekende ordening, met name enkel de bestaande woningen en de potentiële nog op te richten woningen binnen de gekende oude verkavelingen, te consolideren, doch geen enkele verdere residentialisering toe te laten. Nieuwe woningen bouwen buiten verkavelingen is uitgesloten, net als het vermeerderen van het aantal woongelegenheden binnen de bestaande woningen. Met dit voorschrift is in feite een soort van rechtszekerheid gecreëerd ten aanzien van de bestaande woningen, ver voor de tijd van zonevrije basisrechten. Het omvormen van een bijgebouw, ook al is dat een bestaand vergund geacht gebouw, tot een nieuwe woning, houdt een verdere residentialisering in van de groene omgeving die volledig haaks staat op de oorspronkelijke doelstelling van het stedenbouwkundig voorschrift. Door gebruik te maken van de mogelijkheid van de zonevrije functiewijzigingen wordt het geldend voorschrift van artikel 7 dan ook gewoonweg omzeild. Dit kan uiteraard geenszins de bedoeling zijn.

h) Dergelijke omvorming van een bijgebouw tot een nieuwe woongelegenheid heeft bovendien ook een erg belangrijke precedentwaarde binnen de betrokken omgeving. Deze aanvraag kan namelijk aanleiding geven tot gelijkaardige aanvragen waarbij bestaande bijgebouwen (oude of recente) op basis van een zonevreemde functiewijziging worden omgevormd tot woningen. Dit zou leiden tot een volledige uitholling van de bestemming van groengebied met semi-residentiële functie. De beoogde functiewijziging kan dus ook omwille van de precedentwaarde niet vergund worden.

i) Ten slotte moet vastgesteld worden dat de voorliggende aanvraag ook een aantasting inhoudt van het bestaande groen, in tegenstelling tot wat de aanvrager beweert. Momenteel is het betrokken gebouw enkel toegankelijk vanaf de andere 2 gebouwen op het betrokken perceel, er is geen rechtstreekse toegang tot de omliggende straten. De op het inplantingsplan voorziene aanleg voor een aparte toegang en een oprit met 2 autostaanplaatsen, inderdaad noodzakelijk voor een volwaardige woongelegenheid, betekent dan ook een inkrimping van het bestaande groen. Dit is eveneens strijdig met het geldend voorschrift voor groengebieden met semi-residentiële functie.

In dit verband moet ook opgemerkt worden dat het betrokken gebouw momenteel de functie vervult van tuinberging bij de 2 bestaande woningen op het betrokken goed. Als dit gebouw echter omgevormd wordt tot woning, is er geen bijgebouw meer aanwezig. Gelet op de grootte van het terrein lijkt een aparte berging voor het materiaal voor het onderhoud van de tuin quasi noodzakelijk en kan er redelijkerwijze verwacht worden dat er op termijn een nieuw bijgebouw nodig zal zijn. Hierdoor zou het bestaand groen karakter evenwel nog verder aangetast worden en dat is niet aanvaardbaar. Het huidig gebouw kan de functie van tuinberging perfect vervullen. Dat dit gebouw op termijn dreigt te verkommeren als er niets mee gebeurt, zoals in de beschrijvende nota gesteld wordt, kan niet worden bijgetreden. Uiteraard vragen bijgebouwen ook onderhoud, de loutere bestemming van tuinberging mag geen aanleiding geven tot verkommering van het gebouw, laat staan dat dit wordt aangegrepen om de beoogde bestemmingswijziging te verantwoorden.

De aanvrager verwijst in het dossier naar een aantal recentere opgerichte woningen, met soms ook een aantasting van het bestaand groen. Na navraag bij de gemeente blijkt dat deze woningen werden opgericht binnen oude verkavelingen en dus wel voldoen aan de bepalingen van het aanvullend voorschrift (artikel 7). Dergelijke nieuwe woningen kunnen dan ook niet als verantwoording dienen voor de voorliggende aanvraag tot creëren van een bijkomende woongelegenheid.

Op de suggestie van de aanvrager tijdens de hoorzitting om eventueel door middel van een voorwaarde de woongelegenheid te koppelen aan het hoofdgebouw kan evenmin worden ingegaan. Er staat namelijk al een conciërgewoning op het betrokken terrein (nr. 36). Daarnaast beoogt de aanvraag wel degelijk een afzonderlijke, volwaardige gezinswoning, niet een soort logeerplaats bij het hoofdgebouw.

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

- de herbestemming en verbouwing van een bestaand bijgebouw met paardenstallen tot een nieuwe woning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het groengebied met semi-residentiële functie;*
- deze aanvraag tot creëren van een bijkomende woongelegenheid is evenmin verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- dergelijke bijkomende residentialisering gaat volledig in tegen de geest van het betrokken aanvullend voorschrift (artikel 7), waarin het behoud en de uitbreiding van het bestaand groen*

duidelijk vooropstaat en enkel de gekende bestaande ordening, dit is de bestaande woningen en de potentiële woningen binnen oude verkavelingen, geconsolideerd werd;
-het omzeilen van het geldend stedenbouwkundig voorschrift door gebruik te maken van een zonevreemde functiewijziging, is ruimtelijk niet verantwoord;
-deze aanvraag heeft ook een belangrijke precedentwaarde voor de betrokken omgeving en kan aanleiding geven tot een volledige uitholling van de bestemming van groengebied met semi-residentiële functie;
-daarnaast betekent het voorliggend ontwerp ook een aantasting van het bestaand groen door het voorzien van een private toegang met oprit vanaf de Prins de Salmlaan;
-ten slotte stelt zich ook een procedureel probleem omdat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen, terwijl dit bij de eventuele toepassing van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen van artikel 4.4.23. wel vereist is.
..."

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 VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.1

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van de artikelen 10 en 11 van de grondwet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het motiveringsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, het proportionaliteitsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel bevat drie onderdelen.

1.2

In het eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de aanvraag geweigerd werd omdat deze zogenaamd in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, terwijl die goede ruimtelijke ordening in werkelijkheid wordt beoordeeld aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften, namelijk de gewestplanbestemming, de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening niet werd aangetoond aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1 §2 VCRO, er aan het bestaand groen niet wordt geraakt en er van verdichting geen sprake kan zijn op een perceel dat een oppervlakte van 79 are heeft.

In de toelichting bij het eerste onderdeel stelt zij dat de verwerende partij, na eerst erkend te hebben dat de verzoekende partij aanspraak kan maken op de basisrechten voor zonevreemde constructies, vervolgens bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening toch de aanvraag toetst aan de bestemmingsvoorschriften waarvan deze rechten afwijken, zodat de beslissing contradictorisch en onwettelijk is. In de mate dat de aanvraag beantwoordt aan de voorschriften

van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, kan de verwerende partij niet meer geldig opmerken 'dat de geest van de gewestplanvoorschriften zich zou verzetten tegen de aangevraagde functiewijziging'. Immers, het planologisch element kan geen argument meer zijn om de vergunning te weigeren.

Voorts blijkt dat de aanvraag niet getoetst werd aan de criteria van artikel 4.3.1, §2 VCRO. De aanvraag werd afgewezen zonder dat die getoetst werd aan elementen zoals bouwdichtheid, visuele impact, cultuurhistorische aspecten, hinderaspecten, enz. Uit dergelijke toetsing zou gebleken zijn dat de aanvraag die toets doorstaat. De toets werd dan ook niet uitgevoerd omwille van planologische redenen, maar dan onder het mom van de goede ruimtelijke ordening.

Ten derde stelt de verwerende partij ten onrechte dat een inwilliging van de aanvraag een belangrijke 'precedentwaarde' zou hebben. Dit is kennelijk onredelijk als men de omgeving bekijkt, waar geen andere gevallen zijn waar een bestaand gebouw zonder enige vorm van werken kan omgevormd worden tot een woongelegenheid. De verwerende partij toont de zogenaamde precedentwaarde niet aan aan de hand van concrete elementen en feiten.

Ook het motief dat, als de aanvraag wordt ingewilligd, redelijkerwijze verwacht kan worden dat er op termijn een nieuw gebouw zal nodig zijn voor het tuinmaterieel te stallen, is een zuivere veronderstelling waartegen een rechtsonderhorige zich niet kan verweren, maar dit alleen maar kan ontkennen.

1.3

In het tweede onderdeel klaagt de verzoekende partij erover dat zij anders behandeld wordt dan eigenaars van omliggende percelen, die een vergunning krijgen voor het oprichten van reusachtige villa's, onder andere door een wijziging van een verkavelingsvergunning en het samenvoegen van twee kleine woningen, in de plaats waarvan dan een zeer grote villa wordt opgetrokken. De aanvullende voorschriften van artikel 7 van het gewestplan verzetten zich tegen de vernietiging van het groen. Dat gebeurt dus wel in de omgeving, in tegenstelling tot de aanvraag van de verzoekende partij die geen impact heeft op het bestaande groen. De wijze waarop de verwerende partij de aanvraag getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening is kennelijk disproportioneel. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet zijn geschonden.

In de toelichting verwijst de verzoekende partij naar de argumenten van het beroepsschrift dat zij bij de verwerende partij had ingediend, waar zij melding maakt van ontbossingen op aanzienlijke oppervlakten op percelen die in de nabijheid gelegen zijn, dit ten gevolge van verleende vergunningen. Door de vergunning aan de verzoekende partij te weigeren omdat deze het bestaande groen zou aantasten – wat niet het geval is – handelt de verwerende partij alleszins in strijd met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Door toe te staan dat door samenvoeging van kavels nog grotere woningen kunnen worden opgericht, maar aan de verzoekende partij de vergunning te weigeren, schendt de verwerende partij het evenredigheidsbeginsel en het proportionaliteitsbeginsel. Het kennelijk onredelijk karakter van de beslissing blijkt ook uit het feit dat het groen nergens wordt aangetast, aan omvang en gabariet van het gebouw verandert er niets.

1.4

In het derde onderdeel stelt de verzoekende partij dat de beperkingen van artikel 7 van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse strijdig zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, met het proportionaliteitsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel.

Zij stelt dat als dit voorschrift enerzijds belangrijke werken toelaat die het aanwezige groen aantasten, terwijl de handeling waarvoor de verzoekende partij een vergunning heeft aangevraagd dat groen niet aantaste, een dergelijke beperking, zogenaamd als 'goede ruimtelijke ordening', in het geval van de verzoekende partij dan buiten alle proportie is. Daarom moet dit artikel 7 op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing worden gelaten.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Eerste onderdeel: In dit eerste onderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de deputatie de gevraagde functiewijziging weigert omdat deze in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Artikel 4.4.23 VCRO voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van de bestemmingsvoorschriften voor zover voldaan is aan de vermelde voorwaarden. Artikel 4.4.23. VCRO bepaalt:

“Art. 4.4.23. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- 1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:
 - a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
 - b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
 - c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
 - d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:
 - 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
 - 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” sorteren;
- 2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.”

Het artikel voorziet m.a.w. in de mogelijkheid om een vergunning toe te kennen in het geval van een zonevreemde functiewijziging die voldoet aan de gestelde voorwaarden. Het artikel stelt nergens dat wanneer voldaan is aan de vooropgestelde voorwaarden, er op de vergunningverlenende overheid een verplichting rust om een aanvraag tot zonevreemde functiewijziging te vergunnen. Meer nog, er wordt ook nergens gesteld dat de bestemmingsvoorschriften in dat geval geen weigeringsgrond kunnen vormen. Dat de weigering deels zou gestoeld zijn op een onverenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften, kan dan ook geenszins leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Verzoeker kan op dit punt niet worden bijgetreden.

De kritiek als zou de aanvraag niet zijn getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, kan evenmin worden bijgetreden. De bestreden beslissing heeft de aanvraag wel degelijk getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. De deputatie heeft daarbij inderdaad niet

alle criteria en aandachtspunten betrokken doch enkel diegene die noodzakelijk of relevant zijn in het licht van de doelstellingen van de ruimtelijke ordening, zoals die zijn omschreven in artikel 1.1.4. VCRO. Uit het feit dat niet alle beoordelingscriteria bij de beoordeling werden betrokken, kan echter niet worden geconcludeerd dat de aanvraag niet werd getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. De memorie van toelichting bij de VCRO laat er geen twijfel over bestaan dat enkel de relevante criteria bij de beoordeling dienen betrokken te worden:

“400. De aanvraag wordt vooreerst, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Bij de beoordeling van die aandachtspunten en criteria wordt in het bijzonder rekening gehouden met artikel 4 DRO, dat een omschrijving omvat van het begrip “duurzame ruimtelijke ordening”. Het Grondwettelijk Hof verbindt artikel 4 inderdaad met de beoordeling van de plaatselijke aanleg die bij het onderzoek van een vergunningsaanvraag moet worden doorgevoerd, ook al verwijst de formulering eerder naar de planologie: bij gebrek aan concrete stedenbouwkundige voorschriften moet het aangevraagde beoordeeld worden in het licht van de in artikel 4 DRO opgenomen algemene doelstellingen van de ruimtelijke ordening.

In sommige adviezen over de ontwerpdecreetgeving wordt gevreesd dat de decretale aandachtspunten en criteria allemaal en stelselmatig in de beoordeling van een aanvraag moeten worden betrokken. Er dient echter klaar en duidelijk te worden gesteld dat deze aandachtspunten en criteria slechts “voor zover noodzakelijk of relevant” in rekening moeten worden gebracht, d.w.z. als er een “wettelijke” (in ruime zin) verplichting of een klare aanleiding is om deze punten in rekening te brengen. (Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnr. 400)”

De bestreden beslissing heeft de aanvraag uitdrukkelijk getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. De deputatie heeft daarbij geoordeeld dat hoewel een bijkomende woongelegenheid op het betrokken grote perceel van meer dan 79a uiteraard cijfermatig niet leidt tot een overdreven woondichtheid, de voorliggende aanvraag tot omvorming van het bijgebouw met paardenstallen tot een bijkomende nieuwe woongelegenheid wel degelijk een vorm van verdichting is die vanuit ruimtelijk standpunt op die plek, binnen een gebied waar in eerste instantie het behoud en de uitbreiding van het bestaande groen vooropstaat, helemaal niet verantwoord is. Het omvormen van een bijgebouw, ook betreft het een bestaand vergund geacht gebouw, tot een nieuwe woning, houdt immers een verdere residentialisering in van de groene omgeving. (zie tevens punt 5.6. ‘Beoordeling’, paragrafen f) & g) van de bestreden beslissing).

Verzoekende partij toont dan ook niet op afdoende wijze aan in welke zin de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet correct zou gebeurd zijn.

De onverenigbaarheid van de aanvraag met zowel de bestemmingsvoorschriften als de goede ruimtelijke ordening, is een voldoende en afdoende motief om de aanvraag te weigeren.

In zoverre het eerste middel nog kritiek uiteenzet betreffende de precedentswaarde en de vermeende veronderstelling dat op termijn een nieuw bijgebouw zou nodig zijn, dient

te worden vastgesteld dat deze kritiek betrekking heeft op overtollige motieven. Die kritiek, ook al zou die terecht zijn, kan in geen geval leiden tot vernietiging van de bestreden beslissing en dient dan ook onontvankelijk te worden verklaard bij gebrek aan belang (RvVb arrest nr. A/2013/0520 van 3 september 2013).

Het eerste onderdeel dient als ongegrond te worden afgewezen.

Tweede onderdeel: In dit tweede onderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat er een ongelijke behandeling zou zijn tussen de verschillende eigenaars. De eigenaars van nevenliggende kavels dewelke over een verkavelingsvergunning beschikken van voor het gewestplan, mogen nl. grote villa's oprichten door o.a. een wijziging van de verkavelingsvergunning te vragen waarbij twee loten worden samengevoegd tot één lot.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Verzoekende partij gaat er in haar kritiek aan voorbij dat er maar sprake kan zijn van discriminatie in zoverre de categorieën van personen t.a.v. wie een ongelijkheid wordt aangevoerd, vergelijkbaar zijn.

D.i. in casu niet het geval. Zoals verzoeker zelf aangeeft, vergelijkt verzoeker de eigen situatie, zijnde een perceel dat geen deel uitmaakt van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, met percelen die wel gelegen zijn binnen een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Beide situaties zijn dan ook geenszins vergelijkbaar.

Dit geldt des te meer nu artikel 7 van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse uitdrukkelijk een onderscheid maakt tussen percelen die niet of wel deel uitmaken van een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

“Artikel 7. - Groengebieden met semi-residentiële functie

Opmerking: De gebieden die als "groengebieden met semi-residentiële functie" zijn aangeduid, zijn bestemd voor het behoud en de uitbreiding van het bestaande groen alsmede voor de instandhouding en de beperkte uitbreiding van de bestaande residentiële bebouwing. In die gebieden zijn werken en handelingen toegelaten die gericht zijn op het behoud en de uitbreiding van het bestaande groen of op de vervanging, herstel, verbouwing of uitbreiding van bestaande woningen zonder dat deze tot meergezinswoningen mogen worden omgevormd. Bouwen van nieuwe woningen is slechts toegelaten op gronden waarvoor een regelmatige en nog niet vervallen verkavelingsvergunning is afgeleverd of die vóór de inwerkingtreding van dit besluit gekocht werden als bouwgrond op basis van een stedenbouwkundig attest waarvan de geldigheidsduur nog niet verstreken is.”

De bepaling bevat een objectief criterium dat in redelijke verhouding staat tot het nagestreefde doel, nl. de vrijwaring van het groene karakter van het gebied.

Overigens kan verzoeker niet worden bijgetreden waar hij stelt dat de betrokken aanvraag geen aantasting inhoudt van het bestaande groen. Er kan terzake worden verwezen naar punt 5.6. 'beoordeling, paragraaf i) van de bestreden beslissing, dat afdoende aantoonde dat het bestaande groen wel degelijk wordt aangetast indien de aanvraag zou vergund worden:

“j) Ten slotte moet vastgesteld worden dat de voorliggende aanvraag ook een aantasting inhoudt van het bestaande groen, in tegenstelling tot wat de aanvrager beweert. Momenteel is het betrokken gebouw enkel toegankelijk vanaf de andere 2 gebouwen op het betrokken perceel, er is geen rechtstreekse toegang tot de omliggende straten. De op het inplantingsplan voorziene aanleg voor een aparte toegang en een oprit met 2 autostaanplaatsen, inderdaad noodzakelijk voor een volwaardige woongelegenheid, betekent dan ook een inkrimping van het bestaande groen. Dit is eveneens strijdig met het geldend voorschrift voor groengebieden met semi-residentiële functie.”

Het tweede onderdeel dient als ongegrond te worden afgewezen.

Derde onderdeel: In dit derde onderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen worden geschonden doordat de beperkingen die voortvloeien uit artikel 7 van de aanvullende voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, strijdig zouden zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet evenals met het proportionaliteitscriterium en het evenredigheidscriterium.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Artikel 7 van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bepaalt:

“Artikel 7. - Groengebieden met semi-residentiële functie

Opmerking: *De gebieden die als "groengebieden met semi-residentiële functie" zijn aangeduid, zijn bestemd voor het behoud en de uitbreiding van het bestaande groen alsmede voor de instandhouding en de beperkte uitbreiding van de bestaande residentiële bebouwing. In die gebieden zijn werken en handelingen toegelaten die gericht zijn op het behoud en de uitbreiding van het bestaande groen of op de vervanging, herstel, verbouwing of uitbreiding van bestaande woningen zonder dat deze tot meergezinswoningen mogen worden omgevormd. Bouwen van nieuwe woningen is slechts toegelaten op gronden waarvoor een regelmatige en nog niet vervallen verkavelingsvergunning is afgeleverd of die vóór de inwerkingtreding van dit besluit gekocht werden als bouwgrond op basis van een stedenbouwkundig attest waarvan de geldigheidsduur nog niet verstreken is.”*

Verzoeker toont niet op afdoende wijze aan in welke zin deze bepaling een schending inhoudt van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Het standpunt dat woningen binnen de verkaveling kunnen worden afgebroken om zonder beperking te worden heropgebouwd, houdt geen steek. Bij heropbouw zullen de nieuwe woningen nl. evengoed onderworpen zijn aan de geldende verkavelingsvoorschriften. Verzoeker toont niet aan dat de verkavelingsvoorschriften carte blanche geven wat betreft de oppervlakte van de woningen binnen de verkaveling.

Dat de aanvraag die verzoeker indient het bestaande groen niet aantast, kan evenmin worden bijgetreden, zoals reeds werd aangetoond in de weerlegging van het tweede middelonderdeel.

Verzoeker toont dan ook geenszins op afdoende wijze aan dat het betrokken artikel 7 niet proportioneel of onevenredig is.

Artikel 7 schendt in geen geval de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Het derde onderdeel dient als ongegrond te worden afgewezen.

Verder is de bestreden beslissing gesteund op redenen die duidelijk zijn, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is niet gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de bestreden beslissing in alle redelijkheid.

Tevens heeft de deputatie er bij de voorbereiding van de beslissing voor gezorgd dat alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zijn, zodat ze met kennis van zaken tot de bestreden beslissing kon komen. Ook heeft zij de betrokken belangen zorgvuldig beoordeeld en afgewogen en is daarbij in alle redelijkheid tot het besluit gekomen dat de aanvraag niet vergunbaar is.

*De bestreden beslissing schendt de aangevoerde bepalingen en beginselen niet.
...*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij stelt dat nergens is bepaald dat bestemmingsvoorschriften niet als weigeringsgrond kunnen worden ingeroepen, zelfs al zou het project juridisch vergunbaar zijn. In de mate dat de aanvraag voldoet aan de regeling voor basisrechten voor zonevreemde constructies om een functiewijziging te krijgen, kan de verwerende partij bij een zogenaamde toetsing aan de goede ruimtelijke ordening zich niet opnieuw op de bestemmingsvoorschriften beroepen om de vergunning te weigeren.

De verzoekende partij haalt ook de parlementaire voorbereiding aan om aan te tonen dat de regeling van de basisrechten een uitzonderingsregeling is die boven de algemene voorschriften van het gebied gelden. De verwerende partij geeft ook niet aan waarom de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, behalve dat van de verdichting, maar dat doet ze dan door te verwijzen naar het bestemmingsvoorschrift van artikel 7 van het geldende gewestplan. De verwerende partij heeft dus de draagwijdte van de regeling voor zonevreemde constructies miskend.

Voor het overige voegt zij niets nuttigs toe aan de argumentatie van haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1. Eerste onderdeel

1.

De partijen zijn het erover eens dat ook een vergunningsaanvraag die steunt op de regeling voor zonevreemde constructies aan de daarvoor gestelde legaliteitsvoorwaarden moet voldoen.

Zij zijn het er ook over eens dat de aanvraag beantwoordt aan de legaliteitsvoorwaarden voor de functiewijziging van een zonevreemde constructie.

Zij verschillen echter van mening over de vraag of de verwerende partij wel op correcte wijze de aanvraag getoetst heeft op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij onder het mom van de toets aan de goede ruimtelijke ordening de aanvraag alleen maar getoetst heeft aan de

bestemmingsvoorschriften, wat niet mag omdat de basisrechten van zonevreemde constructies precies een uitzondering zijn op die bestemmingsvoorschriften.

De verwerende partij daarentegen houdt voor dat zij de aanvraag wel degelijk getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening, en geoordeeld heeft dat een verdichting op die plaats, en op een weliswaar groot perceel, ongewenst is in een gebied waar behoud en uitbreiding van groen vooropstaat.

2.

Het is juist te stellen dat de toets aan de goede ruimtelijke ordening te onderscheiden is van de voorafgaande legaliteitstoets.

Eens dat zij vastgesteld heeft dat een aanvraag vergunbaar is op grond van de regeling voor de basisrechten voor zonevreemde constructies, mag de vergunningverlenende overheid die aanvraag niet weigeren wegens strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften waarop die regeling uitzonderingen dan wel afwijkingen mogelijk maakt.

Dat wil echter niet zeggen dat die bestemming, als onderscheiden van de daaraan verbonden voorschriften, geen enkele rol te spelen heeft bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In veruit de meeste gevallen beantwoordt de feitelijke bestemming van een gebied aan de planbestemming, en is de planbestemming dus een indicator voor die feitelijke bestemming van het gebied, die als zodanig betrokken moet worden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

In deze zaak beoordeelt de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening met de overwegingen weergegeven in de rubriek 'Feiten' onder randnummer 5.

De verwerende partij stelt daarbij dat de *“omvorming van het bijgebouw met paardenstallen tot een bijkomende nieuwe woongelegenheden een vorm van verdichting [is] die vanuit ruimtelijk standpunt op die plek, binnen een gebied waar in eerste instantie het behoud en de uitbreiding van het bestaande groen vooropstaat, helemaal niet verantwoord is.”*

Dit is een duidelijk feitelijk oordeel, waaraan geen afbreuk wordt gedaan door de navolgende verwijzingen naar de bestemming van het gebied. Het is ook een oordeel over een voor de appreciatie van de goede ruimtelijke ordening relevant criterium, zoals die criteria omschreven zijn in artikel 4.3.1 VCRO, namelijk functionele inpasbaarheid en bouwdichtheid. Het is ook geen kennelijk onredelijke beoordeling. Uit de door de verzoekende partij zelf bijgebrachte foto's blijkt dat de omgeving dominant groen is, zodat zelfs één bijkomende woning op die plaats tot een overdreven bouwdichtheid kan leiden, ook al gaat het om een groot perceel, maar ook dat heeft de verwerende partij in haar oordeel betrokken.

De verwerende partij wijst er ook op dat het inwilligen van de aanvraag zou leiden tot een vermindering van het groen omwille van de toegang tot de geplande woning, die immers voor gemotoriseerd verkeer niet toegankelijk is vanaf de Groenendaallaan. Ook dit oordeel is in feite juist, relevant en niet kennelijk onredelijk. Op de door de verzoekende partij ingediende plannen is te zien dat er twee parkeerplaatsen ingetekend zijn vlak bij de woning en de toegang daartoe is vanuit een andere weg dan de Groenendaallaan, namelijk de Prins de Salmlaan. Ook al behoren die parkeerplaatsen en de toegang niet tot het voorwerp van de aanvraag, dat belet niet dat zij een feitelijke indicatie zijn waarmee de verwerende partij mocht rekening houden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en waaruit zij terecht kon afleiden dat er groen verloren zou gaan. De verzoekende partij betwist wel dat er groen verloren zou gaan, maar weerlegt deze precieze vaststelling niet.

Het oordeel van de verwerende partij dat de verdichting op die plaats niet gewenst is, en het verlies van groen omwille van de toegang tot de geplande woning, heeft betrekking op de goede ruimtelijke ordening, steunt op juiste feiten en is niet kennelijk onredelijk.

2.

Wat het verwijt betreft dat de verwerende partij niet alle criteria van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO beoordeeld heeft. Deze bepaling stelt dat met de aldaar vermelde aandachtspunten en criteria wordt rekening gehouden enkel voor zover dat noodzakelijk of relevant is.

De Raad is van oordeel dat indien de verwerende partij reeds op basis van een aantal voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria tot de conclusie is gekomen dat de vergunning moet worden geweigerd, het niet noodzakelijk is dat er nog een onderzoek plaatsvindt van de overige criteria. Eén enkel weigeringsmotief kan immers volstaan om een beslissing te schragen. Zoals hierna uit de bespreking van het derde middel zal blijken, is de Raad van oordeel dat dit weigeringsmotief als correct te beschouwen is.

3.

Het motief dat het inwilligen van de vergunning een ongewenst precedent zou scheppen is een overtoollig motief. De kritiek die de verzoekende partij op dit motief uitoefent, ook al zou die gegrond zijn, kan daarom niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het eerst onderdeel is ongegrond.

2. Tweede onderdeel

In het tweede onderdeel klaagt de verzoekende partij erover dat zij gediscrimineerd wordt in vergelijking met eigenaars van andere, nabijgelegen percelen, die wel een vergunning krijgen om groen te doen verdwijnen en reusachtige villa's te bouwen.

Ook dit onderdeel is niet gegrond.

In de bestreden beslissing wordt dit argument verworpen op volgende gronden:

“ ...

De aanvrager verwijst in het dossier naar een aantal recentere opgerichte woningen, met soms ook een aantasting van het bestaand groen. Na navraag bij de gemeente blijkt dat deze woningen werden opgericht binnen oude verkavelingen en dus wel voldoen aan de bepalingen van het aanvullend voorschrift (artikel 7). Dergelijke nieuwe woningen kunnen dan ook niet als verantwoording dienen voor de voorliggende aanvraag tot creëren van een bijkomende woongelegenheid.

...”

Dit strookt met de voorschriften van artikel 7 van het gewestplan, dat luidt als volgt:

“De gebieden die als "groengebieden met semi-residentiële functie" zijn aangeduid, zijn bestemd voor het behoud en de uitbreiding van het bestaande groen alsmede voor de instandhouding en de beperkte uitbreiding van de bestaande residentiële bebouwing. In die gebieden zijn werken en handelingen toegelaten die gericht zijn op het behoud en de uitbreiding van het bestaande groen of op de vervanging, herstel, verbouwing of uitbreiding

van bestaande woningen zonder dat deze tot meergezinswoningen mogen worden omgevormd.

Bouwen van nieuwe woningen is slechts toegelaten op gronden waarvoor een regelmatige en nog niet vervallen verkavelingsvergunning is afgeleverd of die vóór de inwerkingtreding van dit besluit gekocht werden als bouwgrond op basis van een stedenbouwkundig attest waarvan de geldigheidsduur nog niet verstreken is.'

De verzoekende partij betwist niet dat de vergunningen waarover zij het heeft werden verleend op grond van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, wat in overeenstemming is met artikel 7 van het gewestplan. Dat het oprichten van dergelijke woningen gepaard gaat met verlies van groen doet aan deze regel geen afbreuk. Voorts kan worden opgemerkt dat het oprichten van wat de verzoekende partij noemt een reusachtige woning, die in de plaats komt van twee kleine woningen, alleszins een kwantitatieve vermindering van het aantal woningen impliceert, zodat een wijziging van de verkavelingsvergunning in die zin beantwoordt aan de doelstellingen van artikel 7 van het gewestplan. De verzoekende partij toont ook niet aan dat de vergunningen die zij voor vergelijking in aanmerking neemt, verleend zijn door de verwerende partij.

In zoverre niet is aangetoond dat die vergunningen verleend zijn door de verwerende partij mist het onderdeel bovendien feitelijke grondslag.

Het middelonderdeel is alleszins ongegrond omdat de verzoekende partij niet betwist dat deze vergunningen verleend zijn op grond van niet-vervallen verkavelingsvergunningen, wat in overeenstemming is met artikel 7 van het gewestplan, en zij niet aanvoert dat haar aanvraag eveneens in overeenstemming is met een niet vervallen verkavelingsvergunning. Dit verschil – de aanwezigheid of afwezigheid van een niet-vervallen verkavelingsvergunning en het daaruit voortvloeiend verschil in subjectieve rechten – maakt dat er onvoldoende gelijkenis is tussen de situatie van de verzoekende partij en de situatie van personen die een stedenbouwkundige vergunning verkregen hebben op grond van een niet-vervallen verkavelingsvergunning. Omwille van dat objectieve en relevante verschil is er geen schending van het gelijkheidsbeginsel of van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

3. Derde onderdeel

Verkavelingsvergunningen doen subjectieve rechten ontstaan die de uitvoerende macht bij de vaststelling of goedkeuring van een plan niet teniet kan doen, tenzij in de gevallen bepaald in, destijds, artikel 43 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, of thans artikel 4.5.6 VCRO. Om die reden kon de Koning, bij de vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en meer bepaald bij de vaststelling van artikel 7 van dat plan, niet verbieden dat nog woningen zouden worden gebouwd in uitvoering van niet-vervallen verkavelingsvergunningen, ook al zou dat gepaard gaan met verlies aan groen. Hij kon wel bepalen dat voor het overige in het gebied met de bestemming 'Groengebied met semi-residentiële functie' geen nieuwe woningen mochten worden opgericht, ook al zou dat in voorkomend geval kunnen gebeuren zonder verlies aan groen. Om dezelfde reden kon de verwerende partij ook beslissen de vergunning tot functiewijziging te weigeren, ook al ging die functiewijziging niet gepaard met verlies aan groen. Bij de bespreking van het eerste onderdeel is overigens gebleken dat het argument van de verzoekende partij dat de functiewijziging geen verlies van groen tot gevolg had, niet geheel correct is.

Uit de voorgaande overwegingen blijkt dat het door de verzoekende partij aangeklaagde verschil in verlies van groen niet de onwettelijkheid van artikel 7 van het gewestplan tot gevolg heeft, maar integendeel het resultaat is van een correcte uitoefening van haar bevoegdheden door de uitvoerende macht.

Het derde onderdeel is ongegrond.

Het middel is in al zijn onderdelen ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.23 VCRO *juncto* artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, van artikel 4.3.1 VCRO, van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In de toelichting bij dit middel stelt zij dat uit de wetsgeschiedenis en uit de wetgeving zelf blijkt dat aanvragen voor zonevreemde functiewijzigingen alleen getoetst mogen worden op het vervuld zijn van de wettelijk vastgelegde voorwaarden, en dat eens aan die voorwaarden voldaan is, die aanvragen niet meer getoetst mogen worden aan de goede ruimtelijke ordening.

Zij wijst erop dat artikel 4.4.11, eerste lid, VCRO uitdrukkelijk stelt dat voor aanvragen voor vergunningen voor zonevreemde woningen en constructies op grond van die afdeling (namelijk afdeling 2 van Titel IV, Hoofdstuk IV) de toets aan de goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 4.3.1 §1, eerste lid, 1° onverkort blijft gelden, maar dat dit niet het geval is voor aanvragen voor zonevreemde functiewijzigingen, waarvan de regeling is opgenomen in een andere afdeling, namelijk afdeling 3 (artikel 4.4.23 VCRO). Dit was anders onder de vroegere regeling, toen ook aanvragen voor zonevreemde functiewijzigingen getoetst dienden te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Zij concludeert daaruit dat de wetgever uitdrukkelijk heeft gewild dat aanvragen voor zonevreemde functiewijzigingen (afdeling 3), in tegenstelling tot andere aanvragen voor andere vergunningen die betrekking hebben op zonevreemde constructies en woningen (afdeling 2), niet getoetst mogen worden aan de goede ruimtelijke ordening. Daar volstaat de toets aan het vervuld zijn van de wettelijke voorwaarden opgesomd in artikel 4.4.23 VCRO. Op die wijze heeft de wetgever de willekeurige behandeling van aanvragen voor zonevreemde functiewijzigingen willen voorkomen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Zoals eerder gesteld voorziet artikel 4.4.23 VCRO enkel in de mogelijkheid om een vergunning toe te kennen in het geval van een zonevreemde functiewijziging die voldoet aan de vermelde voorwaarden. Het artikel stelt nergens dat wanneer voldaan is aan de vooropgestelde voorwaarden, er op de vergunningverlenende overheid een verplichting rust om een aanvraag tot zonevreemde functiewijziging te vergunnen. Meer nog, er wordt ook nergens gesteld dat de bestemmingsvoorschriften of de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening in dat geval geen weigeringsgrond kunnen vormen.

Dat de aanvraag onterecht zou zijn getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, kan dan ook niet worden bijgetreden. De deputatie kon in alle redelijkheid oordelen dat de

aanvraag diende geweigerd te worden o.w.v. strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

Nergens kunnen in de wetgeving, de memorie van toelichting bij de VCRO of in de rechtspraak aanwijzingen worden gevonden die het tegengestelde lijken te suggereren.

Verzoeker kan op dit punt dan ook niet worden bijgetreden.

Verder is de bestreden beslissing gesteund op redenen die duidelijk zijn, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is niet gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de bestreden beslissing in alle redelijkheid.

Tevens heeft de deputatie er bij de voorbereiding van de beslissing voor gezorgd dat alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnterpreteerd en gecontroleerd zijn, zodat ze met kennis van zaken tot de bestreden beslissing kon komen. Ook heeft zij de betrokken belangen zorgvuldig beoordeeld en afgewogen en is daarbij in alle redelijkheid tot het besluit gekomen dat de aanvraag niet vergunbaar is.

*De bestreden beslissing schendt de aangevoerde bepalingen en beginselen niet.
...*

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets nuttigs toe aan de argumentatie van haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.23 VCRO luidt als volgt:

‘Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat, b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,

c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.'

2.

Uit de aanhef van deze bepaling blijkt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning voor een zonevreemde functiewijziging niet moet verlenen, als blijkt dat de navolgend opgesomde voorwaarden vervuld zijn, maar dat het die vergunning mag verlenen in afwijking van de bestemmingsvoorschriften.

Daaruit blijkt duidelijk dat de overheid niet verplicht is de vergunning te verlenen eens de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO vervuld zijn, maar dat zij integendeel de aanvragen op discretionaire wijze dient te beoordelen. Discretionair is niet hetzelfde als willekeurig, zoals de verzoekende partij schijnt voor te houden, maar is een niet kennelijk onredelijke beoordeling op grond van juiste en pertinente feiten.

En hoewel artikel 4.4.23 niet uitdrukkelijk stelt dat ook de aanvragen voor zonevreemde functiewijzigingen getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening, valt niet goed in te zien hoe een vergunningverlenend bestuur de discretionaire bevoegdheid die deze bepaling hem toekent, op een andere wijze zou kunnen uitoefenen dan door de aanvraag te toetsen aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening.

Bij de bespreking van het eerste middel is bovendien gebleken dat de verwerende partij de aanvraag op correcte wijze getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 8 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc BOES