

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0395 van 23 juni 2015
in de zaak 1011/0621/A/8/0558

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jean VERDONCK
kantoor houdende te 8200 Sint-Michiels, 't Kloosterhof 17
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij


tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**



verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 9 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente  van 16 augustus 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een vergunning geweigerd voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning voor het inrichten van een bouwlaag onder de kapconstructie.

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

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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sigfried SERGEANT die loco advocaat Jean VERDONCK verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

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

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

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

III. FEITEN

Op 3 juli 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een wijziging van de verkavelingsvergunning voor *“het inrichten bouwlaag onder kapconstructie”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 17 juni 1996 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Zonevreemde constructies binnen de deelruimte omgeving N371’, doch niet in een specifieke deelzone.

Het perceel is tevens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling VB13, oorspronkelijk goedgekeurd op 12 mei 1966.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 oktober 2008 tot en met 5 november 2008, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 20 oktober 2008 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 7 november 2008 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 22 maart 2010 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Gelet op het gunstig advies van het Departement landbouw en Visserij duurzame landbouwonwikkeling West-Vlaanderen d.d. 7/11/2008 met als referentie LA/563/2008/2673/RESU.

Gelet op het gunstig advies van het Agentschap Infrastructuur Wegen en Verkeer - District [REDACTED] d.d. 20/10/2008 met als referentie 311/B/BAV/2008/4362.

Overwegende dat, ingevolge het Gemeentelijk Ruimtelijke Structuurplan, een verticale verdichting wordt toegestaan binnen de aangeduide centrumgebieden ter hoogte van de dorpskernen;

Gelet dat de aanvraag een toestand betreft die dateert van voor het goedgekeurd Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan;

Overwegende dat de gemeente [REDACTED], bij de eerstvolgende aanpassing van het GRS, de bestaande constructies in die zin, eveneens een verticale verdichting zullen toestaan;

Gelet dat het bestaande volume en uitzicht van het gebouw ongewijzigd blijven;

Mits het naleven van volgende voorwaarden:

Algemeen:

De onderhavige vergunning wordt afgeleverd op basis van de stedenbouwkundige reglementering en voorschriften die terzake van toepassing zijn. De aandacht van de aanvrager wordt er op gevestigd dat hij zijn relatie met derden, zoals naburen, onverdeelde gerechtigden en mede-eigenaars, verder rekening dient te houden met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en met de onderliggende rechtsverhoudingen, zoals eventueel zouden vastgelegd zijn in afzonderlijke akten en/of overeenkomsten.

De voorwaarden, opgelegd in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer d.d. 20/10/2008, zijn strikt van toepassing.

De brievenbus moet aan de rand van de openbare weg geplaatst worden en is uit te voeren volgens de bepalingen van de Post.

Alle volledig ingesloten lokalen moeten rechtstreeks of onrechtstreeks worden verlucht.

In geval de uitbating onderhevig is aan een aanvraag tot milieuvergunning wordt de stedenbouwkundige vergunning opgeschort tot op het moment dat de gekoppelde milieuvergunning is afgeleverd.

Gelet op het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders d.d. 8/05/2009 dient elke woongelegenheden te worden voorzien van correct geïnstalleerde rookmelders. De toestellen dienen conform te zijn met de NBN EN14604 en dienen te reageren op brand door het produceren van een scherp geluidssignaal, en mogen ze niet van het ionische type zijn.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 2 augustus 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Aangezien de aanvraag de wijziging van de verkaveling betreft dient gekeken naar de onderliggende bestemming, namelijk het BPA

Aangezien dit BPA vermeldt dat voor dit perceel de onderliggende bestemming van het gewestplan behouden blijft dient dan ook gekeken naar de gewestplanbestemming.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan.

Afwijkingsbepalingen

Niet van toepassing.

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het is niet mogelijk om in het agrarisch gebied het aantal wooneenheden te verhogen.

Dit is in tegenstrijd met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Dit werd reeds gesteld in ons advies van 11/03/2004 (ons dossiernummer 5.00/31042/310.9).

Door het voorzien van extra woongelegenheden of -heden wordt een extra druk gelegd op deze omgeving en wordt het agrarische gebied ernstig bezwaard. Zoals reeds vroeger aangegeven in onze adviezen van 03/06/1999 (ons dossiernummer 5.00/31042/310.5) en 25/07/2007 (ons dossiernummer 8.00/31042/786.3) wordt door het voorzien van extra woongelegenheden of -heden een te zwaar programma voorzien dat niet integreerbaar is

in de omgeving.

... ”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 16 augustus 2010 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij omwille van het bindend ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 16 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 november 2010 om dit beroep niet in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Kern van het probleem is dat de verkaveling dd 01.09.66 in agrarisch gebied gelegen is. Het betreft een zonevreemde verkaveling.

Elke verkavelingsvergunning of elke verkavelingswijziging moet in overeenstemming zijn met de geldende plannen van aanleg. Dit betekent dat een verkaveling gelegen in agrarisch gebied, slechts kan worden gewijzigd zover zij in overeenstemming is met de bestemming van het agrarisch gebied. (R. v.st., 5 juni 2001, nr. 96.105 ([REDACTED])) De verkavelingswijziging is in strijd met het gewestplan. Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

De argumenten van beroeper kunnen weerlegd worden voor wat betreft de stelling dat, omdat in 2004 door de Deputatie een wijziging van de verkaveling werd vergund, dit in 2010 weer dient te gebeuren. Intussen is het duidelijk, zoals boven toegelicht, dat een dergelijke wijziging in agrarisch gebied niet mogelijk is.

Ten overvloede kan herhaald worden, zoals ook in 2007 gesteld, dat vragen gesteld worden bij de woonkwaliteit van de bijkomende woongelegenheden. Ook het parkeren in de voortuin is niet evident.

De complexe historie van dit dossier neemt niet weg dat de zaak duidelijk is, het is juridisch niet mogelijk een vergunning te verlenen.

... ”

Na de hoorzitting van 23 november 2010 beslist de verwerende partij op 9 december 2010 om het beroep niet in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in de [REDACTED]. Op het perceel komt een gebouw voor waar momenteel een gebouw met vergunde woonentiteiten op het gelijkvloers en de verdieping voorkomt, deze op de tweede verdieping, de zolder, zijn niet vergund. Procesverbaal werd opgemaakt, op 27.11.03 werd een herstelvordering ingediend door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

Kern van het probleem is dat de verkaveling dd 01.09.66 in agrarisch gebied gelegen is. Het betreft een zonevreemde verkaveling.

Het aanvraagdossier bevat een eenvoudig plan van de verkaveling.

In art. 3 paragraaf van het uitvoeringsbesluit inzake dossiersamenstelling voor een verkavelingsvergunning wordt gesteld dat het dossier minstens volgende stukken moet bevatten:

8° stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de gehele verkaveling en

haar verschillende onderdelen, eventueel gegroepeerd per onderdeel. De voorschriften dienen verplicht weergegeven in tabelvorm, met in de linker kolom een toelichting per voorschrift en in de rechterkolom de bindende bepalingen.

Het dossier voldoet niet aan deze voorwaarde.

Opgemerkt moet worden dat in bepaalde adviezen een vergissing inzake het lotnummer voorkomt. Het betreft wel degelijk lot, nr. [REDACTED].

Het ontwerp voorziet in het inrichten van de zolder als woonfunctie, waardoor een afwijking gevraagd wordt op het aantal woonentiteiten. In feite betreft het de regularisatie van twee dakappartementen.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPAUNGEN

Elke verkavelingsvergunning of elke verkavelingswijziging moet in overeenstemming zijn met de geldende plannen van aanleg. Dit betekent dat een verkaveling gelegen in agrarisch gebied, slechts kan worden gewijzigd zover zij in overeenstemming is met de bestemming van het agrarisch gebied. (R.v.St., 5 juni 2001, nr. 96.105 ([REDACTED])) Aangezien de verkaveling niet in functie staat tot agrarisch of para-agrarische activiteit, maar tot residentiële woningbouw, moet worden besloten dat de verkavelingswijziging in strijd is met het gewestplan.

Op de hoorzitting wordt verklaard dat de rechtspraak van de Raad van State gebaseerd is op de oude stedenbouwdecreet en dat overeenkomstig artikel 4.3.1 juncto 4.4.23 Codex op geldige wijze kan worden afgeweken wat betreft de functie.

Niettemin heeft het gewestplanvoorschrift overeenkomstig artikel 7.4.4 §1 Codex nog steeds een verordenende kracht aangezien zij voor de plaats in kwestie nog niet is vervangen, zodat de rechtspraak van de Raad van State nog steeds van toepassing is op onderhavige aanvraag. In tegenstelling tot wat wordt geopperd, kan overeenkomstig artikel 4.4.23 niet worden afgeweken in het kader van een verkavelingswijziging. Immers artikel 4.4.23 handelt duidelijk over een afwijkingsmogelijkheid "bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning" en niet bij een verkavelingsvergunning of -wijziging. Er bestaat voor huidige aanvraag dan ook geen afwijkingsmogelijkheid op het gewestplan.

Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELDKE ORDENING

Ten overvloede titel kan gewezen worden dat vragen gesteld worden bij de woonkwaliteit van de bijkomende woongelegenheden. Alle slaapkamers beschikken slechts over een klein dakvlakraam.

Uiterlijk wijzigt er weinig aan de gebouwen gezien de woongelegenheden al ingericht zijn, behalve voor wat betreft de grote dakterrassen achteraan die reeds gerealiseerd zijn. Deze dakterrassen zorgen voor een verdere residentialisering van de agrarische omgeving waarin het gebouw gelegen is. Aan de voor- en zijkanten van het dak zijn enkel dakvlakramen gemaakt.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Kern van het probleem is dat de verkaveling dd 01.09.66 in agrarisch gebied gelegen is. Het betreft een zonevreemde verkaveling.

Elke verkavelingsvergunning of elke verkavelingswijziging moet in overeenstemming zijn met de geldende plannen van aanleg. Dit betekent dat een verkaveling gelegen in agrarisch gebied, slechts kan worden gewijzigd zover zij in overeenstemming is met de bestemming van het agrarisch gebied. (R.v.St., 5 juni 2001, nr. 96.105 ([REDACTED])) De verkavelingswijziging is in strijd met het gewestplan. Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

In tweede orde moet worden vastgesteld dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde [REDACTED], gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door mter. [REDACTED] namens de heer [REDACTED], tegen de

weigeringsbeslissing dd. 16/08/2010 van het college van burgemeester en schepenen te [REDACTED] tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning voor het inrichten van een bouwlaag onder de kapconstructie, gelegen [REDACTED], wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De wijziging van de verkavelingsvergunning wordt geweigerd.

...

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.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van de artikelen 4.3.1, 4.4.23 en 7.4.4 VCRO.

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“6. Omtrent de toetsing aan de wet.

Het gaat in casu sowieso om een ‘zonevreemde’ verkaveling sedert de bestemming als agrarisch gebied in het gewestplan. Daarbij kan worden aangestipt dat de verkaveling ouder is dan het gewestplan.

In zijn verslag had de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar gesteld dat een verkavelingswijziging maar mogelijk is, mits deze wijziging conform is aan de huidige bestemming volgens het gewestplan. Daarbij werd verwezen naar het arrest van de Raad van State d.d. 05.01.2001, nr. 96.105.

Verzoeker had ter zake voor de bestendige deputatie inderdaad geargumenteed dat deze rechtspraak van de Raad van State achterhaald is door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.3.1 juncto art. 4.4.23 VCRO laat terdege toe af te wijken van de bestemmingsvoorschriften, weze onder bepaalde voorwaarden.

Die voorwaarden stellen in casu geen enkel probleem.

Volstrekt ten onrechte heeft de bestendige deputatie verwezen naar 7.4.4 VCRO.

Die bepaling doet immers op geen enkele wijze afbreuk aan art. 4.4.23 VCRO.

Het behoud van de verordenende kracht van de plannen van aanleg staat niet ter discussie.

Het gaat er om dat de nieuwe bepalingen van de VCRO, in casu art. 4.4.23 VCRO, expliciet de mogelijkheid voorzien om af te wijken van bestemmingsvoorschriften, onder bepaalde voorwaarden.

Het zou overigens bepaald absurd zijn dat de wet in art. 4.4.23 zou stellen dat afwijkingen van de bestemming toegelaten zijn om dan in art. 7.4.4 het tegendeel te lezen... Beide bepalingen moeten in hun context begrepen worden, waarbij het overduidelijk is dat art. 7.4.4 op geen enkele wijze afbreuk doet aan de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van de bestemmingsvoorschriften volgens art. 4.4.23.

De beslissing van de bestendige deputatie is derhalve in haar juridische motivering volstrekt foutief."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Verwerende partij wordt verweten de aanvraag niet correct aan de desbetreffende wetgeving te hebben getoetst.

De verkaveling is gelegen in een zone die volgens het gewestplan bestemd is als agrarisch gebied. Er lijkt dan ook geen discussie te bestaan over het feit dat het voorwerp van de aanvraag een wijziging van een zonevreemde verkaveling impliceert. Verwerende partij verwees in haar bestreden beslissing naar een arrest van de Raad van State dd. 5 juni 2001, nr. 96.105 waarin duidelijk werd gesteld dat verkavelingswijzigingen in een agrarisch gebied enkel mogelijk zijn indien de verkavelingswijziging in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Omdat de verkaveling in casu niet in functie staat van agrarische of para-agrarische activiteiten maar van residentiële woningbouw, heeft verwerende partij terecht een legaliteitsbelemmering vastgesteld. Verwerende partij ziet dan ook niet in waarom het arrest achterhaald zou zijn. De inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verandert niets aan de algemene stelregel die door de Raad van State in voormeld arrest werd geformuleerd: wijzigingen van zonevreemde verkavelingsvergunningen kunnen doch slechts onder voorwaarde dat de verkaveling in functie staat van de vigerende bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg, in casu agrarisch gebied!

Verzoekende partij blijft echter volharden in zijn overtuiging dat krachtens artikel 4.3.1 VCRO juncto artikel 4.4.23 VCRO kan worden afgeweken van de bestemmingsvoorschriften. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing reeds omstandig gemotiveerd dat dit standpunt onmogelijk kan worden bijgetreden. Artikel 4.4.23 VCRO biedt inderdaad expliciet de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van de bestemmingsvoorschriften in het kader van een zonevreemde functiewijziging, zoals verzoekende partij stelt. Verzoekende partij leest voormeld artikel echter uiterst fragmentair verliest een fundamenteel onderdeel uit het oog:

Artikel 4.4.23 VCRO

Het vergunning verlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden (...) (eigen onderlijning)

Zoals het bestreden besluit ook duidelijk stelt heeft artikel 4.4.23 VCRO enkel betrekking op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning en niet op verkavelingsvergunningen! Verzoekende partij betwist overigens niet dat de voorliggende aanvraag een wijziging van een verkavelingsvergunning betreft. Verwerende partij stelde dan ook terecht vast dat gezien het voorwerp van zijn aanvraag verzoekende partij zich hoegenaamd niet kan beroepen op voormeld artikel om een vergunning te verkrijgen. Verwerende partij heeft in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert dan ook terecht gewezen op artikel 7.4.4 VCRO met het oog op het bepalen van de vigerende bestemmingsvoorschriften uit het gewestplan.

Artikel 7.4.4

§1. De voorschriften van de plannen van aanleg behouden hun verordenende kracht tot zij worden vervangen. De grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde waarde. Van deze voorschriften kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in deze codex vastgestelde afwijkingsmogelijkheden.(eigen onderlijning)

Beide artikelen zijn in voorliggende context wel degelijk van belang. Artikel 7.4.4 VCRO laat wel degelijk toe om af te wijken van de bestemmingsvoorschriften maar enkel indien de VCRO hiertoe in een afwijkingsmogelijkheid voorziet. Eerder werd reeds gesteld dat verzoekende partij zich niet kan beroepen op de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.23 VCRO. Derhalve is er geen wettelijke basis om van de bestemmingsvoorschriften af te wijken en dient de aanvraag te worden getoetst aan de voorschriften van de plannen van aanleg krachtens artikel 7.4.4 VCRO. Verwerende partij verwijst in haar bestreden beslissing dan ook geheel terecht naar artikel 7.4.4 VCRO en illustreert duidelijk waarom de overtuiging van verzoekende partij onmogelijk kan worden bijgetreden. De bestreden beslissing is dan ook zowel in rechte als in feite correct.

Het eerste middel is ongegrond.

...”

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

1. Verwerende partij stelt ten onrechte dat art. 4.4.23 VCRO in casu geen toepassing kan krijgen, omdat deze bepaling niet zou voorzien in de mogelijkheid van een afwijking van de bestemmingsvoorschriften bij wijziging van een verkaveling.

De verwerende partij maakt hierbij een perfecte kringredenering.

Verzoeker verwijst kortheidshalve naar diens uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift sub randnr. 6., waarin wordt volhard.

2. In haar antwoordnota benadrukt de verwerende partij anderzijds dat art. 7.4.4. par. 1 VCRO zich hoe dan ook verzet tegen de gevraagde afwijking.

Manifest ten onrechte evenwel.

Zie precies ook de eerdere beslissing van de Bestendige Deputatie d.d. 29.07.2004 m.b.t. de wijziging van de verkavelingsvergunning op vraag van de heer [REDACTED] (wijziging handelsbestemming naar woonbestemming voor de ruimte op het eerste verdiep).

Zie stuk 5.

De aangevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning werd toen goedgekeurd onder uitdrukkelijke verwijzing naar de specifieke kenmerken van het perceel en het gebouw:

‘Overwegende dat het ongunstig advies van het Arohm is gebaseerd op de bestemmingswijziging van ambachtelijk naar lofts; dat de gemachtigd ambtenaar stelt dat, gelet op de ligging in agrarisch gebied, dergelijke bestemmingswijziging niet mogelijk is; dat hij stelt dat het een toename van het aantal woonegelegenheden betreft en dat dit niet kan toegelaten worden in agrarisch gebied, ook al voorziet de goedgekeurde verkaveling voor desbetreffend perceel het statuut van bouwgrond;

Overwegende dat de plaats van de aanvraag zich in een gebouwgroep bevindt (de oorspronkelijke verkaveling) in een licht aangetast agrarisch gebied;

Overwegende dat het ontwerp het wijzigen van de voorschriften van lot 11 voorziet; dat dit lot momenteel een handelsgebouw met appartementen bevat; dat het ontwerp het omzetten van de ambachtelijke bestemming in een loft voorziet; dat het enkel een bestemmingswijziging binnen het bestaande gebouw betreft;

Overwegende dat er in november 1999 al eens een vermeerdering van het aantal woonegelegenheden werd goedgekeurd voor desbetreffend perceel; dat er toen, op gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, beslist werd dat er 4 woonegelegenheden mochten gevestigd worden op lot 11; dat de huidige aanvraag nogmaals een verhoging van het aantal woonegelegenheden voorziet; dat het echter een heel kleinschalige ingreep betreft;

Overwegende dat het een bestaand gebouw betreft; dat het ontwerp enkel een bestemmingswijziging voorziet binnen het bestaande volume; dat de ruimte die momenteel voorzien is voor een ambachtelijke bestemming zou omgezet worden naar een loft; dat deze bestemmingswijziging enkel de inrichting van de ruimte betreft; dat het ontwerp aldus geen enkele impact zal hebben op de omgeving; dat er zelfs kan gesteld worden dat de impact nog zal afnemen aangezien de ambachtelijke functie zal verdwijnen en het perceel enkel nog bestemd zal worden voor de woonfunctie;

Overwegende dat het momenteel reeds een meergezinswoning betreft; dat de invloed van één bijkomende woonelegenheden miniem of zelfs onbestaande zal zijn; dat desbetreffend ontwerp dan ook beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke aanleg; dat het ontwerp vergunningsvatbaar is.’

Welnu, deze diverse overwegingen zijn feitelijk onverkort toepasselijk op de huidige casus.

De verwerende partij toont niet aan waarin de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning d.d. 03.07.2008, die het voorwerp uitmaakt van huidige procedure, op wettelijk vlak in enige mate anders beoordeeld zou moeten worden dan het geval was bij de beslissing d.d. 29.07.2004.

De verwerende partij trekt anderzijds evenmin de wettelijkheid van haar beslissing d.d. 29.07.2004 in twijfel...

Eén en ander bewijst genoegzaam dat er geen wettelijke bezwaren zijn tegen de gevraagde afwijking van de bestemmingsvoorschriften.

3. Minstens getuigt de houding van de verwerende partij van een manifeste willekeur t.a.v. verzoeker.

De negatieve motivering t.a.v. de vermeerdering van het aantal woongelegenheden werd reeds eerder uitvoerig weerlegd door de bestendige deputatie zelf, in haar beslissing d.d. 29.07.2004.

Er wordt geen enkele redelijke verantwoording gegeven voor het afwijkend standpunt dat verweerder thans t.a.v. verzoeker inneemt.

Ook om die reden dient de bestreden beslissing nietig te worden verklaard, bij schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre de verzoekende partij voorhoudt dat de verkavelingsvergunning voorgaat op de bestemming van het gewestplan, en dat ook bij aanvragen tot wijziging van de verkavelingsvergunning geen rekening mag worden gehouden met het gewestplan, faalt het middel omdat de overheid bij het beoordelen van dergelijke aanvragen gebonden is door de verordenende kracht van het gewestplan, en geen vergunning of, zoals in deze zaak, een wijziging van een vergunning, kan verlenen wanneer die niet verenigbaar is met de bestemming van het gewestplan.

Het inrichten van een zolder als woonfunctie is zonder meer niet verenigbaar met de bestemming agrarisch gebied.

2.

Volgens de verzoekende partij laat artikel 4.4.23 VCRO toe om af te wijken van de bestemmingsvoorschriften.

Deze bepaling kan evenwel enkel toegepast worden bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning en niet bij een (wijziging van) verkavelingsvergunning, zoals expliciet wordt vermeld in deze bepaling.

Dat geldt des te meer daar de genoemde bepaling een uitzonderingsbepaling is en om die reden restrictief moet worden geïnterpreteerd.

3.

De verzoekende partij verwijst voor het overige nog naar een eerdere beslissing van de verwerende partij omtrent een wijziging van de verkavelingsvergunning.

De verzoekende partij gaat er ten onrechte van uit dat de verzoekende partij op geldige wijze kan afwijken van de vigerende bestemmingsvoorschriften door zich te beroepen op het vertrouwensbeginsel.

Het vertrouwensbeginsel stelt dat gerechtvaardigde verwachtingen die door het bestuur bij de rechtsonderhorigen zijn gewekt, zo enigszins mogelijk, moeten worden gehonoreerd. Een rechtszoekende moet kunnen betrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concrete geval heeft gedaan.

De beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het vertrouwensbeginsel, werken niet contra legem. De beginselen van behoorlijk bestuur kunnen niet tegen uitdrukkelijke wettelijke of reglementaire bepalingen worden ingeroepen.

Zoals hierboven reeds vermeld, is de aanvraag in strijd met het van toepassing zijnde gewestplan.

Het vertrouwensbeginsel kan niet worden ingeroepen om een onwettige vergunning te bekomen.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

In een tweede middel beroept de verzoekende partij zich op de schending van artikel 1.1.4. VCRO.

Gelet op de voorafgaande beoordeling van de Raad, dat de bestreden beslissing gesteund is op een voldoende draagkrachtig weigeringsmotief, dient dit middel niet bijkomend te worden beoordeeld, nu dit middel gericht is op een overtollig motief dat niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden.

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 terechtzitting op 23 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL