

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0905
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0331/A

Verzoekende partij	de nv MRP vertegenwoordigd door advocaat Jan STIJNS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3001 Leuven, Ubicenter, Philipssite 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 januari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek van 27 juni 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van de verbouwing van een pand tot 9 woongelegenheden op een perceel gelegen te 3210 Lubbeek, Staatsbaan 332, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, perceelnummer 212C2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 mei 2018.

Advocaat Tina MERCKX *loco* advocaat Jan STIJNS voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 11 maart 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regulariseren van een verbouwing van een pand tot 9 woongelegenheden”* op een perceel gelegen te 3210 Lubbeek, Staatsbaan 332.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 maart 2016 tot en met 29 april 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 8 april 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 27 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

(...)

- *Functionele inpasbaarheid:*

Het pand Staatsbaan 332 is een voormalige hoeve met aanhorige bijgebouwen. Omwille van zijn ligging in agrarisch gebied wordt deze woning beschouwd als een zonevreemde woning.

Dit pand werd omstreeks 1995 zonder voorgaande vergunning verbouwd tot meergezinswoning voor in totaal 9 woongelegenheden.

De afwijkingsbepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) zijn van toepassing (artikelen 4.4.10 tot 4.4.19): het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning is mogelijk voor zover het aantal woongelegenheden niet stijgt.

Tot vóór 1995 werd deze voormalige hoeve gebruikt als eengezinswoning.

Ook binnen de toen geldende wetgeving Stedenbouwwetgeving van 29/03/196 en later het decreet ruimtelijke ordening (1999 - artikel 145) bestond er een vergunningsplicht om een zonevreemde woning te verbouwen en uitbreiden. Evenmin was het toegelaten om het aantal woongelegenheden uit te breiden. Het ingediend voorstel tot regularisatie van deze 9 woongelegenheden is derhalve strijdig met afwijkingsbepalingen van de VCRO met betrekking tot zonevreemde woningen.

Ook vanuit het Departement Landbouw & Visserij wordt een negatief advies uitgebracht. Er kan niet ingestemd worden met de residentiële ontwikkeling en de opdeling tot 9 woongelegenheden. De uitgevoerde werken zijn in strijd met de bepalingen van de VCRO.

- Mobiliteitsimpact:

Het Agentschap Wegen en Verkeer bracht een ongunstig advies uit. Het Agentschap hanteert langs alle gewestwegen in Vlaanderen het dienstorder MOW-AWV-2016-16, toegangen tot het gewestdomein. Dit dienstorder bepaalt dat slechts één toegang met een maximale breedte van 4,5m kan worden toegestaan. Dat wil zeggen dat er maximaal één gemeenschappelijke toegang kan worden toegestaan. De regularisatieaanvraag voldoet niet aan voormelde dienstorder.

- Schaal, ruimtegebruik en dichtheid:

Meergezinswoningen zijn enkel toelaatbaar binnen de verdichte woonkernen. In de Lubbeek-St. Bernard wordt een dergelijke woonkern afgebakend binnen het gebied gelegen tussen Staatsbaan - Geestbeek-Melkerijstraat en Staatsbaan-Gellenberg. De aanvraagkavel is buiten deze afbakening gelegen en boven zonevreemd. Het opdrijven van het aantal woongelegenheden op deze kavel overstijgt de schaal, ruimtegebruik en dichtheid zoals voorkomend in de onmiddellijke omgeving.

- Visueel vormelijk elementen:

De verbouwingen, uitbreidingen en omvormingen werden uitgevoerd in een materiaalgebruik dat aansluit

bij de bestaande omliggende bebouwing.

- Cultuurhistorische aspecten:

Onbekend; Vermoedelijk geen bijzondere elementen.

Algemeen:

Het project is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied: de voorgestelde bouwwerken, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen niet overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels en inzonderheid met de bepalingen met betrekking tot zonevrije woning en of constructies zoals voorzien in de artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.19. van de VCRO. Het opdrijven van het woongelegenheden in een zonevrije woning is strijdig met voormelde bepalingen.

(...)

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd. De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor de aanvraag te weigeren.

ADVIES SCHEPENCOLLEGE

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het gemotiveerd advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het schepencollege sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Bijgevolg wordt deze aanvraag 'ongunstig' geadviseerd.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27 juni 2016 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige aanvraag.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 26 juli 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 oktober 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 27 oktober 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 oktober 2016 ongegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.6 Beoordeling

a) *Om een beoordeling te kunnen maken is het belangrijk om de vergunde toestand van het pand te kennen. De vergunde toestand is de toestand waarvoor een vergunning werd afgeleverd, of de toestand die het laatste werd bereikt zonder dat daar een vergunning voor nodig was.*

De datum die wordt gehanteerd om over een vermoeden van vergunning te spreken bij het opdelen van woningen is 16 juli 1996, zijnde de datum van de goedkeuring van het voorgaande besluit van de Vlaamse Regering inzake de van vergunning vrijgestelde werken. Vanaf die datum werden werken voor de geschiktmaking van lokalen vrijgesteld van vergunning, met uitzondering van die werken waarbij een vermeerdering van het aantal woongelegenheden tot stand kwam. Dit leidde tot een impliciete vergunningsplicht, die drie jaar later geformaliseerd werd in het Decreet houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening.

Dit met uitzondering voor die dossiers waarbij er sprake is van andere structurele vergunningsplichtige verbouwings- en/of uitbreidingswerken. In dat geval is de functiewijziging onlosmakelijk verbonden met de verbouwingen en vormt het geheel een overtreding. Hier moet voor het vermoeden van vergunning teruggerepen worden naar artikel 4.2.14. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (voor de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet of het gewestplan).

In de bestaande hoeve werden in 1995 negen woonentiteiten ondergebracht. Dergelijke grote ingreep ging naar alle waarschijnlijkheid gepaard met vergunningsplichtige werken waardoor de woongelegenheden niet als vergund geacht beschouwd kunnen worden. Zo zijn de dakkapellen vrij recent en dateren ze vermoedelijk van rond de periode dat de woning werd opgedeeld, alleszins dateren ze niet van voor de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet of het gewestplan. De zonevreemde woning werd dus uitgebreid zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning. De vergund geachte toestand betreft een hoeve waarin er slechts één woongelegenheid is.

b) *Alhoewel de voorliggende aanvraag een functiewijziging met (interne) verbouwingswerken betreft waardoor de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater niet van toepassing is, worden er 3 regenwaterputten met een totale inhoud van 45000l en een infiltratievoorziening met een totale*

oppervlakte van 20m² voorzien. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het wassen van de auto's en het sproeien van de tuin.

De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen is wel van toepassing. Bij de voorliggende aanvraag kan het hemelwater dat op de verharde oppervlakte terechtkomt doorheen de verharding of naast verharding in een groenzone infiltreren waardoor er voldaan is aan de verordening. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

(...)

Een gebouw met een louter residentiële functie is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

d) In afdeling 2 van hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de basisrechten voor zonevrije constructies bepaald (artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22.). Deze afdeling is volgens artikel 4.4.10. van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies. Niet alleen de constructie dient hoofdzakelijk vergund te zijn, maar ook de functie op zich. De aanvraag betreft een regularisatie wat betekent dat de hoeve op heden ook al gebruikt wordt als meergezinswoning. Gelet op de vergunningsplichtige verbouwings- en uitbreidingswerken die noodzakelijk waren om de huidige toestand te bekomen, kan het huidige gebouw niet meer als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden. Voor het verbouwen van een zonevrije woning komt daar nog bij dat het aantal wooneenheden beperkt moet blijven tot het bestaande aantal en dat het bouwvolume beperkt moet blijven tot ten hoogste 1.000m³. Zoals hierboven reeds gesteld wordt het aantal wooneenheden vermeerderd. De voorliggende aanvraag voldoet niet aan de specifieke voorwaarden. De basisrechten kunnen niet worden toegepast en de vergunning kan dan ook niet worden verleend.

Ook de bepalingen die er volgens artikel 4.4.7. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn om te kunnen afwijkingen van de geldende bestemmingsvoorschriften in het kader van het algemeen belang kunnen niet aangegrepen worden om de voorliggende aanvraag te vergunnen. Het betreft hier geen werk van algemeen belang. Het zijn duidelijk appartementen en het is geen gemeenschapsvoorziening. Het feit dat de appartementen verhuurd worden door een sociaal verhuurkantoor doet niets ter zake.

e) Gelet op het bovenstaande is een ruimtelijke beoordeling niet relevant. Wel kan er opgemerkt worden dat de woonkwaliteit soms ondermaats is. Zo hebben de twee slaapkamers van de appartementen 7 en 8 geen ramen en wordt de inkomhal van appartement 7 ook gebruikt door de bewoners van de bovenliggende appartementen 5 en 6. Ook is er een aanzienlijke en overdreven oppervlakte aan verhardingen aangelegd.

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

- de hoeve werd opgedeeld in negen woongelegenheden in 1995; hiermee gingen naar alle waarschijnlijkheid verbouwings- en uitbreidingswerken mee gepaard (zoals de dakkapellen) waardoor de opdeling niet als vergund geacht kan worden beschouwd; de vergund geachte toestand betreft een gebouw met één woongelegheden;
 - de residentiële hoeve is gelegen in landschappelijk waardevol gebied en is hierdoor in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften;
 - van de basisrechten inzake zonevreemde constructies, bepaald in afdeling 2 van hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kan geen gebruik worden gemaakt aangezien het geen hoofdzakelijk vergunde constructie betreft en aangezien het aantal woongelegenheden vermeerderd wordt;
 - bovendien is de aanvraag ook niet wenselijk omwille van de woonkwaliteit.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan “het vergund geacht karakter opdeling/dakkapellen – schending materieel motiveringsbeginsel juncto wetgeving – schending rechtszekerheidsbeginsel juncto vertrouwensbeginsel”, waarbij zij in de toelichting bij het middel de schending inroept van het koninklijk besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, zoals gewijzigd door het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996 (hierna: Vrijstellingen KB), en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden pas sedert 1 mei 2000 vergunningsplichtig is geworden maar dat reeds impliciet een dergelijke vergunningsplicht bestond sinds de wijziging van het Vrijstellingsbesluit met het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996 aangezien van dan af werken voor het geschikt maken van lokalen waren vrijgesteld behoudens wanneer deze werken tot doel hadden het aantal woongelegenheden te wijzigen.

Er is volgens de verzoekende partij dan ook een consensus dat de datum van 16 juli 1996 de relevante referentiedatum is voor het beoordelen van het al dan niet vergund geacht karakter van de opdeling.

In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk gesteld dat de opdeling dateert van 1995 en dus van vóór 16 juli 1996 zodat, volgens de verzoekende partij, de opdeling van het gebouw vergund geacht is.

1.1

In een eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de motivering van de bestreden beslissing voorbij gaat aan het onderscheid tussen “verbouwingswerken” en “onderhoudswerken”.

De verzoekende partij wijst er op dat het vervangen van ramen in de bestaande openingen door ‘Ruimte Vlaanderen’ zelf wordt genoemd als een voorbeeld van onderhoudswerken. Dat de dakkapellen er “vrij recent” uitzien kan dan ook niet het vergund geacht karakter ontkrachten.

Er zijn volgens de verzoekende partij ook geen plannen van de oorspronkelijke hoeve zodat ook niet blijkt dat de dakkapellen later werden aangebracht. Zij is van oordeel dat de verwerende partij door aldus te oordelen, de materiële motiveringsplicht schendt.

1.2

In een tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel schendt gezien de invulling van het begrip ‘verbouwingswerken’ tegenover het begrip ‘onderhoudswerken’. Zij is van oordeel dat het vervangen van ramen als een typevoorbeeld van onderhoudswerken moet worden gezien en dat zij moet kunnen vertrouwen op verduidelijkingen verstrekt door de besluitnemer zelf.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het vervangen van ramen slechts een typevoorbeeld van onderhoudswerken is voor zover dit gebeurt binnen de bestaande raamopeningen terwijl in het voorliggende dossier daarentegen volledig nieuwe dakkapellen samen met nieuwe ramen werden geplaatst. Dit zijn volgens haar geen onderhoudswerken maar vergunningsplichtige verbouwingswerken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning werd bekomen zodat het wel degelijk niet vergund geachte werken betreft.

Onder verwijzing naar de betreffende passage uit de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat zij afdoende, pertinent en concreet gemotiveerd heeft op grond van welke precieze feitelijke gegevens tot de bestreden beslissing werd gekomen.

Er is volgens de verwerende partij evenmin sprake van enig rechtmatig gewekt vertrouwen of gecreëerde rechtszekerheid omtrent het al dan niet vergunbaar karakter van de opdeling noch met betrekking tot de kwalificatie van de nieuwe dakkapellen als onderhoudswerken.

3.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het goed waarop de aanvraag betrekking heeft een hoevegebouw betreft, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, die werd herbestemd tot meergezinswoning zonder enige agrarische functie.

De verwerende partij overweegt, en de verzoekende partij beaamt, dat de bestaande hoeve in 1995 werd omgevormd naar negen woongelegenheden.

De verzoekende partij zet uiteen dat de noodzaak tot het aanvragen van de voorliggende regularisatieaanvraag zich pas heeft opgedrongen naar aanleiding van een proces-verbaal van 23 juni 2015 waarbij werd vastgesteld dat de betreffende omvorming van de hoeve naar meerdere woongelegenheden werd doorgevoerd zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

2.

Het betrokken proces-verbaal van het agentschap Inspectie RWO van 23 juni 2015 met nummer LE.66.RW.207300/15 dat deel uitmaakt van het administratief dossier, vermeldt het volgende:

“ ...

Stedenbouwkundige toestand:

[...]

2. Vergunningen:

Er is geen stedenbouwkundige vergunning gekend.

Vaststellingen:

Op 01/06/2015 om 11:30 begeef ik mij naar het betrokken adres te Staatsbaan Nr 332, LUBBEEK.

Ik stel vast dat een vroegere hoevegebouw werd omgevormd tot meergezinswoning.

Er werd vastgesteld dat er 13 brievenbussen op de voorgevel werden bevestigd samen met een aantal deurbellen.

Er werd vastgesteld dat er verschillende afvalcontainers met verschillende nummering aanwezig waren.

Volgens gegevens van het bevolkingsregister zijn op dit ogenblik zeven entiteiten bewoond (zie bijlage 4).

Links van het gebouw werd een verharding aangelegd in fijne steenslag van +/- 20.00m breed en +/-35.00m diep. Deze verharding wordt gebruikt als parking.

...

3.

De verzoekende partij betoogt in essentie dat de wijziging van het aantal woongelegenheden geacht vergund is gelet op het feit dat deze werd doorgevoerd in 1995 en het opdelen in meerdere woongelegenheden pas “impliciet vergunningsplichtig” is geworden vanaf de wijziging van het Vrijstellingen KB met het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag weigert en hiertoe diverse determinerende weigeringsmotieven aanhaalt. Vooreerst stelt de verwerende partij vast dat de constructie op zich niet als vergund geacht beschouwd kan worden gelet op het feit dat de opdeling naar de huidige negen woongelegenheden “naar alle waarschijnlijkheid” gepaard is gegaan met vergunningsplichtige verbouwwerken en zonder dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd en bekomen. Ten tweede overweegt de verwerende partij dat de zuiver residentiële functie reeds bestond op het ogenblik van de voorliggende regularisatieaanvraag zodat er ook geen sprake kan zijn van een vergund geachte toestand, wat de functie betreft. Vervolgens vermeldt de verwerende partij ook nog dat een zuiver residentiële functie in landschappelijk waardevol agrarisch gebied strijdig is met de bestemmingsvoorschriften en tot slot dat de aanvraag niet wenselijk is omwille van de woonkwaliteit.

4.

De verzoekende partij laat volstrekt in het midden of de zuivere woonfunctie vergund is of vergund geacht is.

Artikel 4.4.23 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing 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 :

[...]

c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

[...]

...”

Uit artikel 4.4.23 VCRO blijkt dat de voorwaarde van het hoofdzakelijk vergund zijn, moet vervuld zijn op het ogenblik van het indienen van de aanvraag.

Op grond van artikel 4.1.1, 7° VCRO is een zonevreemde woning hoofdzakelijk vergund indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met

inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

Het hoofdzakelijk vergund of vergund geacht karakter heeft dus niet enkel betrekking op de aard van de doorgevoerde werken, maar tevens op de functie die evenzeer vergund of vergund geacht dient te zijn.

De ingediende regularisatieaanvraag beoogt immers niet enkel de regularisatie van de opdeling naar meerdere woongelegenheden, maar eveneens de regularisatie van de doorgevoerde functiewijziging van landbouwgebruik naar residentieel gebruik.

Uit het samenlezen van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.1.1, 7° VCRO volgt dat het gebouw of de constructie, ook wat de functie betreft, hoofdzakelijk vergund moet zijn op het tijdstip van het indienen van een aanvraag tot zonevreemde functiewijziging.

5.

Artikel 4.2.24, §1 VCRO luidt als volgt:

“Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

...”

Uit deze bepaling volgt dat een regularisatievergunning een vergunning is voor vergunningsplichtige handelingen die reeds zijn aangevat of voltooid op het ogenblik van de vergunningsaanvraag. De regularisatieaanvraag betekent dan ook noodzakelijk dat de werken waarvoor de aanvraag wordt gedaan, niet zijn vergund maar wel reeds zijn uitgevoerd.

De maatstaf voor de beoordeling van het hoofdzakelijk vergund karakter is de op het tijdstip van de regularisatieaanvraag verrichte functie, dat wil zeggen woongelegenheden. Die functie is, zoals door de verzoekende partij niet betwist, niet vergund.

Het voorgaande leidt tot de vaststelling dat de regularisatie van een zonevreemde functiewijziging niet kan worden vergund, aangezien uit de aard van de regularisatie zelf volgt dat aan één van de voorwaarden voor de zonevreemde functiewijziging niet is voldaan, met name het vergund geacht karakter wat de functie betreft. Deze onmogelijkheid om in dergelijke gevallen een regularisatievergunning te verlenen voor een reeds doorgevoerde functiewijziging is uitdrukkelijk ook zo bedoeld (Vraag om uitleg van de heer Axel Ronse aan minister Joke Schauvliege, *Hand. VI.Parl.* 2014-2015, 14 oktober 2014, nr. 186.)

6.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder meer het volgende:

“ ...

d) In afdeling 2 van hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de basisrechten voor zonevreemde constructies bepaald (artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22.). Deze afdeling is volgens artikel 4.4.10. van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Niet alleen de constructie dient hoofdzakelijk vergund te zijn, maar ook de functie op zich. De aanvraag betreft een regularisatie wat betekent dat de hoeve op heden ook al gebruikt wordt als meergezinswoning. Gelet op de vergunningsplichtige verbouwings- en uitbreidingswerken die noodzakelijk waren om de huidige toestand te bekomen, kan het huidige gebouw niet meer als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden.

...”

In de mate dat de verzoekende partij niet aantoont dat de woonfunctie van het betrokken pand vergund of vergund geacht is, toont zij niet aan dat de verwerende partij ten onrechte tot de bestreden beslissing is gekomen dat de voorliggende regularisatieaanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning. De verwerende partij legt correct het beoordelingselement van de voorwaarde van een hoofdzakelijk vergunde toestand, wat de functie betreft, op het tijdstip van het indienen van de regularisatieaanvraag.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede en derde middel

De vaststelling in de bestreden beslissing dat het betrokken pand niet hoofdzakelijk vergund of vergund geacht is wat de functie betreft, volstaat als draagkrachtig weigeringsmotief om te bestreden (weigerings)beslissing te schragen.

Gelet op het voorgaande, is de kritiek van de verzoekende partij die zij ontwikkelt in het tweede middel “*opzichtens het vervullen van een gemeenschapsfunctie*” en in het derde middel “*opzichtens de SVK-Site Holsbeek*” te beschouwen als kritiek op overvloedige motieven, die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
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 van 29 mei 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS