

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1420 van 9 augustus 2016
in de zaak 1314/0550/A/7/0510

In zake: de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent , Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:* de heer **René VEYS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan OPSOMMER
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Gentstraat 152
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 april 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 februari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde van 21 oktober 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan voor het regulariseren van een eengezinswoning, de oprit rechts langs van de woning tot aan de deur en het padje links langs het huis. [De andere verhardingen worden uit de vergunning gesloten.]

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9700 Melden (Oudenaarde), Koppenberg z.n., met als kadastrale omschrijving 12^{de} afdeling, sectie A, nrs. 1072A, 1074B.

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 tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Bij beschikking van 23 mei 2014 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van de zaak toegewezen aan de tweede kamer. Bij beschikking van 2 mei 2016 wordt de zaak doorverwezen naar de zevende kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jan OPSOMMER die verschijnt voor de tussenkomenende partij hebben het woord gevoerd.

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.

III. TUSSENKOMST

De heer René VEYS verzoekt met een aangetekende brief van 6 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 30 juli 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk

IV. FEITEN

Op 2 augustus 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een eengezinswoning en omgevingsaanleg”*.

Deze aanvraag heeft een voorgeschiedenis:

Tussenkomenende partij vroeg op 27 augustus 1992 (datum van ontvangstbewijs) vooreerst een stedenbouwkundige vergunning aan voor het oprichten van een vervangingswoning.

Op 23 november 1992 weigerde het college van burgemeester en schepenen van Oudenaarde deze vergunning en motiveerde deze beslissing als volgt:

“Ongunstig- het perceel is volgens het Gewestplan Oudenaarde (KB d.d. 24.02.77) gelegen in een landschappelijk waardevol gebied waarvoor de art. 11.4.1. en 15.4.6.1. van het K.B. van 28/12/72 van toepassing zijn. Uit een onderzoek ter plaatse is gebleken dat de bestaande konstruktie een stal (schuilhok) betreft. Het oprichten van een woning is strijdig met bovenvermelde artikels. Het decreet dd° 28/6/84 is niet van toepassing.”

De tussenkomenende partij diende tegen deze beslissing hoger beroep in bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. De deputatie heeft dit beroep op 18 februari 1993 verworpen op grond van volgende motivering:

*“Dat de aanvraag in strijd is met de bestemming van het gewestplan, aangezien het hier geen landbouwbedrijf betreft;
Dat een woning langs deze kant van de weg de goede plaatselijke ordening zeker zal storen, vermits het een inplanting betreft van een villa in een gebied waar geen woningen voorkomen;
Dat door de vorm en ligging de huidige stal half verborgen zit onder de grond gezien de helling van het perceel;
Dat de nieuwbouw volledig hoger zou komen te staan en dus van alle kanten zichtbaar zou zijn;
Dat de Koppenberg behoort tot één der typische uitzichten van de Vlaamse Ardennen, die dienen behouden te worden;
Dat de schoonheidswaarde van de streek ook blijkt uit de erkenning van het gebied als Regionaal Landschap Vlaamse Ardennen;
Dat het decreet van 28.06.1984 hier niet van toepassing is, aangezien op de datum van inwerkingtreding van het decreet de bestaande constructie reeds meer dan 50 jaar een stal was;
Dat om deze redenen onderhavig beroep niet vatbaar is voor inwilliging;
...”*

Ook de minister verwierp op 15 juni 1993 het beroep van de tussenkomenende partij en overwoog hetgeen volgt:

*“Overwegende dat het ontwerp een vrijstaande woning aangeeft;
...
Overwegende dat op het terrein een lage langgerekte constructie van ongeveer 17 meter bij 5 meter staat, dienstig als stal, werkplaats en berging voor aanhangwagen; dat het dak, met vooraan een smalle steile band in dakpannen, voor het overgrote deel in grijze golfplaten is uitgevoerd; dat ter vervanging van deze toestand na volledige afbraak van de huidige stal een nieuw te bouwen vrijstaande villa wordt voorgesteld, op ongeveer dezelfde plaats;
...
Dat het oprichten van een residentiële nieuwbouw in strijd is met deze planologische voorschriften;
...
Overwegende dat de aanvrager opwerpt dat de bestaande constructie tot circa 1930 als huis bewoond is geweest en hoorde tot een zelfstandig bebouwd erf; dat het enkel de beslissing van de eigenaar was het gebouw te gebruiken als stal, maar dat zulk rechtmatig beheer van zijn goed geen nadelige gevolgen mag hebben;
Overwegende dat de huidige constructie inderdaad deel uitmaakte van een afzonderlijk geheel met alleenstaand overgebouwtje; dat nochtans de huidige toestand, die als referentie dient genomen om de toepasbaarheid van vermeld artikel 79 te onderzoeken, ontegensprekelijk wijst op een langdurig gebruik als stal en berging, en dat de momentele configuratie inzake materiaalgebruik, waar een groot gedeelte van het oorspronkelijk metselwerk is vervangen door betonsteen, inzake voorkomen, indeling en uitrusting geen enkel kenmerk van een woning vertoont die nog voor revalorisatie in aanmerking zou komen; dat bijgevolg de wettelijke voorwaarden om van de dwingende voorschriften van een gewestplan af te wijken, ontbreken;
...”*

Op 31 augustus 1994 werd door het college van burgemeester en schepenen een negatief stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het verbouwen van het bestaande gebouw tot woning.

Op 31 januari 2013 werd door het Agentschap Inspectie RWO een proces-verbaal van bouwovertreiding opgesteld voor het wederrechtelijk verbouwen van een stal tot woning, het wijzigingen van de functie van de stal naar wonen, het uitvoeren van reliëfwijzigingen en verharden van het terrein en werd de staking van de werken bevolen. Bij dit stakingsbevel wordt een fotoreportage gevoegd en worden volgende vaststellingen gedaan:

“Onbewoond terrein: Ja

Het dak van de bestaande stal werd meer dan 0,5m opgetrokken zodat het volume werd uitgebreid. De stal werd verbouwd tot woning (functiewijziging) binnen in achter een raam zijn een afwasbak en een lavabo zichtbaar welke nog moeten geïnstalleerd worden.

Reeds bij ministerieel besluit van 15 juni 1993 werd de bouwvergunning geweigerd voor het oprichten van vervangingswoning gezien het hier een stal betrof en geen woning.

Achteraan de woning werd een klein terras aangelegd.

Het terrein rondom werd grotendeels afgegraven en volledig verhard met dolomiet en steenslag.

Links van het gebouw is een kleine caravan geplaatst.”

Op 1 februari 2013 bekrachtigde de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur het stakingsbevel.

Op 21 maart 2013 verleende de Raad voor het Handhavingsbeleid positief advies omtrent de herstelmaatregel die werd voorgesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

Bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg in strafzaken van 2 februari 2016 wordt tussenkomende partij strafrechtelijk veroordeelt en beveelt de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur het herstel door afbraak van de stalling (inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën), het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde, het verwijderen van alle verhardingen, herstel van het reliëf en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein. Deze werken dienen binnen de 6 maanden te worden uitgevoerd op straffe van een dwangsom van 100€ per dag vertraging. Dit vonnis luidt als volgt:

“ 13. De beklaagde betwist dat hij de functie wijzigde van het gebouw. Ten onrechte houdt hij voor dat het niet een stal betrof maar dat het om een bestaande woning ging. Niets is minder waar, zoals blijkt uit de navolgende gegevens en feiten.

14. De diverse foto's in het strafdossier, alsook de foto's overlegd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur als stavingstukken, tonen aan dat het gebouw in kwestie een typische kippenstal is en niets van doen heeft met een woning.

Het betreft een constructie van 17 meter lang en 5 meter breed, met een dak dat de typische vorm heeft van oude kippenstallen zoals er in de regio nog hier en daar nog aangetroffen worden.

Zelfs al zou er aangenomen worden dat er voor 1930 mogelijks een tijdelijke bewoning is geweest dan neemt dat niet weg dat het gebouw als een stal werd gebouwd en gebruikt.

15. Uit de weigering van de stedenbouwkundige vergunning op 23 november 1992 door het schepencollege van Oudenaarde blijkt dat de gemachtigde ambtenaar vooraleer negatief advies te geven ter plaatse ging en vaststelde dat het gebouw een stal was.

16. In haar weigeringsbesluit van 18 februari 1993 overwoog de bestendige deputatie dat: ‘uit het onderzoek blijkt dat ...deze constructie de typische vorm heeft van de vroegere kippenhokken, namelijk een dak van eternietgolfplaten met een kleine helling en een kort deel met sterke helling, bestaande uit dakpannen’;

...

Dat dit gebouw wordt gebruikt als schapenstal en te beschouwen is als een stal bij de hoeve van appellanten;

...

Dat uit getuigenissen blijkt dat het bestaande gebouw inderdaad ooit werd bewoond, maar slechts tot enkele jaren na de aankoop in 1912;

Dat het gebouw sindsdien als opslagplaats of stal in gebruik is;

Dat door de vorm en de ligging de huidige stal half verborgen zit onder de grond gezien de helling van het perceel;

17. Voor de weigering op 31 augustus 1994 van het stedenbouwkundig attest steunde het college van burgemeester en schepenen van Oudenaarde op het advies van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening waarin onder meer stond: 'De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande stal tot woning. De bestaande bouwfysische toestand van de constructie is van aard dat het gebouw niet zonder ernstige verbouwingen kan ingericht worden tot woning...'

Het advies van het gemeentebestuur luidde: 'De huidige toestand wijst op een langdurig gebruik als stal en berging, waar een groot gedeelte van het oorspronkelijk metselwerk is vervangen door betonsteen, inzake voorkomen, indeling en uitrusting geen enkel kenmerk van een woning vertoont die nog voor revalorisatie in aanmerking zou komen...'

De verwijzing door de beklaagde naar oude aktes (van meer dan honderd jaar geleden) om aan te tonen dat het gebouw in kwestie een woning is, is dan ook irrelevant.

Het staat zonder de minste twijfel vast dat de beklaagde zonder stedenbouwkundige vergunning van een stal een woning maakte.

De tenlastelegging is bewezen."

In de overwegingen die betrekking hebben over het stedenbouwkundig herstel oordeelt de rechtbank van eerste aanleg in strafzaken nog:

"...

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

21. De gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur deelde op 8 april 2013 aan het openbaar ministerie zijn herstellvordering mede.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur vordert de afbraak van de stalling (inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën), het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde, het verwijderen van alle verharding, herstel van het reliëf en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur vordert het herstel te doen uitvoeren binnen de 6 maanden en dit onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid gaf op 21 maart 2013 een positief advies hierover.

22. De beklaagde houdt voor dat geen herstel meer kan bevolen worden gelet op de regularisatievergunning die de bestendige deputatie op 27 februari 2014 verleende.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur vraagt terecht de vergunning op grond van artikel 159 Grondwet buitentoepassing te laten wegens manifeste onwettigheid.

23. Krachtens art. 159 van de Grondwet passen de hoven en rechtbanken de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten slechts toe in zover zij met de wet overeenstemmen.

Dit wettigheidstoezicht dient de rechter ook ambtshalve uit te oefenen.

24. De beslissing van de bestendige deputatie van 27 februari 2014 is om meerdere redenen onwettig.

25. Het besluit is gestoeld op een motivering die de feiten miskent.

Zoals hierboven uiteengezet was het gebouw noch bouwfysisch, noch wat betreft gebruik een woning, maar wel een stal.

Indien een opportuniteitsbeoordeling mogelijk is behoort dat tot de bevoegdheid van het bestuur. Dit laat het bestuur echter niet toe de feiten en reële gegevens van een dossier te miskennen of te negeren. Dat is in onderhavige zaak het geval.

Meer nog, de bestendige deputatie miskent haar eigen eerdere vaststellingen en besluiten

In haar weigeringsbesluit van 18 februari 1993 overwoog de bestendige deputatie dat : 'uit het onderzoek blijkt dat...deze constructie de typische vorm heeft van de vroegere kippenhokken, namelijk een dak van eternietgolfplaten met een kleine helling en een kort deel met sterke helling, bestaande uit dakpannen';

...

Dat dit gebouw wordt gebruikt als schapenstal en te beschouwen is als een stal bij de hoeve van appellanten;

...

Dat uit getuigenissen blijkt dat het bestaande gebouw inderdaad ooit werd bewoond, maar slechts tot enkele jaren na de aankoop in 1912.'

De oude aktes en plannen overgelegd door de beklagde waarop de bestendige deputatie zich steunt weerleggen op geen enkele wijze de bovenvermelde feitelijke vaststelling.

De bestendige deputatie kon dus geen toepassing maken van artikel 4.4.10 en volgende VCRO vermits er geen sprake is van een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructie.

26. *De bestendige deputatie motiveerde wat betreft de goede ruimtelijke ordening als volgt: 'Het gebouwtje in kwestie staat sinds jaar en dag op deze plek en geeft mee vorm aan de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening. Er kan dan ook gesteld worden dat de herwaardering die dit gebouwtje onderging een duurzame en kwalitatieve ingreep vormde die de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.'*

Artikel 4.4.11 VCRO verplichtte de bestendige deputatie tot een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Die toetsing moet gebeuren aan de hand van de criteria bepaald in artikel 4.3.1 VCRO en dwingt dus tot een grondige motivering. De bestendige deputatie faalt in haar motiveringsplicht.

Dit klemmt des te meer gelet op de ligging van het perceel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en in een erfgoedlandschap.

27. *De bestendige deputatie miskent ook de verordenende kracht van de gewestplannen en miskent dat de bestemming van die plannen ook voor de toekomst gelden en moeten gerealiseerd worden.*

Het perceel is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Krachtens de artikelen 11.4.1. en 15.4.6.1. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de, ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een

woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van beslaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Het vergunnen van een louter residentiële constructie en de aanleg van verhardingen en aanzienlijke reliëfwijziging kan bezwaarlijk in overeenstemming genoemd worden met de voormelde bepalingen.

De bestendige deputatie heeft in haar beoordeling op geen enkel ogenblik daarmee rekening gehouden.

28. Het besluit van bestendige deputatie is ook genomen op basis van een onvolledig dossier.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar meldde in zijn verslag aan de bestendige deputatie dat de ingediende bouwplannen onvolledig waren omdat de originele toestand niet was vermeld, waardoor het dossier niet voldeed aan artikel 16,3°,e,6 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning van 28 mei 2004, volgens hetwelk moet worden vermeld 'welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd'.

Wanneer de originele toestand van de constructie niet gekend is, en niet afgeleid kan worden uit de ingediende plannen, dan is dit plan onvolledig. Dit leidt ertoe dat de beslissingnemende overheid geen correcte en zorgvuldige beoordeling kan maken, waardoor vergunningen verleend op grond van dergelijke plannen onwettig zijn.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gaf dit uitdrukkelijk aan.

Artikel 4.7.23§1 VCRO bepaalt dat de bestendige deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Daaruit volgt een bijzondere motiveringsplicht wanneer dat verslag niet wordt gevolgd. De bestendige deputatie heeft dat niet gedaan en de aangevoerde motieven steunen bovendien op een verkeerd begrip van de feiten.

29. De rechtbank laat dan ook dit besluit wegens onwettigheid buiten toepassing.

30. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

Het herstel is nog steeds noodzakelijk ter vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening.

31. Het opleggen van een dwangsom als drukkmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag.

Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

De door het bestuur gevorderde dwangsom van WO euro per dag moet worden opgelegd. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte is het de beklagde die veroordeeld wordt om de plaats in haar vorige toestand te herstellen en heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt.

Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

32. *Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 6 maanden voldoende als hersteltermijn.”*

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

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

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

“ ...

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

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

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

“ ...

ONDERZOEK

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

AFWEGING

De aanvraag betreft het regulariseren van verbouwingswerken en terreinaanlegwerken. Rekening houdend met de lopende herstellvordering van de stedenbouwkundig inspecteur (daterend van 8 februari 2013), geven wij een ongunstig advies voor de regularisatie van deze werkzaamheden.

ADVIES

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

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

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

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

...

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

Overwegende dat door hoofddeskundige Rik Van Den Abeele, van het agentschap Inspectie RWO, Gent op 31/01/2013 een stakingsbevel van de werken werd uitgevaardigd gekend onder volgend pv nummer : OU.66B.RW.200200/2013 — dat op 01/02/2013 voornoemd stakingsbevel werd bekrachtigd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur (8.00/45035/7621.1).

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

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

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

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

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

...

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

...

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

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

..."

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 20 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 januari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" ...

1.1. Planologische voorschriften

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde en op 29 oktober 1999 gewijzigde gewestplan Oudenaarde. De bouwplaats ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen bepaalt dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgeschiedenis voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para - agrarische bedrijven. Artikel 15.6.1 van het inrichtingsbesluit bepaalt dat de landschappelijke waardevolle gebieden gebieden zijn waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.*
- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch binnen een verkaveling.*

1.2. Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

(...)

1.3. Externe adviezen

(...)

1.4. Historiek

(...)

1.5. Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

(...)

1.6. Resultaten openbaar onderzoek

(...)

1.7. Motieven beslissing van het college van burgemeester en schepenen

(...)

1.8. Argumentatie appellant, hier de aanvrager

(...)

2. Motivering

2.1. Juridische aspecten

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

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

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

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

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

Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4 (resp. betrekking hebbend op recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies en herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak), op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging. Onder 'hoofdzakelijk vergund' wordt verstaan (definitie vermeld in art. 4.1.1, 7° VCRO):

"Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,
- b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft."

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

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

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

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

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

In het bijzonder wordt rekening gehouden met volgende stukken:

- *de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 november 1992 waarin wordt verwezen naar het advies van de gemachtigde ambtenaar dat vermeldt: "uit een onderzoek ter plaatse is gebleken dat de bestaande konstruktie een stal (schuilhok) betreft".*
- *het besluit van de deputatie van 18 februari 1993 houdende verwerping van het ingestelde beroep waarin wordt gemotiveerd: "dat op kwestieus perceel een gebouw staat met de lange gevel loodrecht op de straat; (...) dat deze constructie de typische vorm heeft van de vroegere kippenhokken, namelijk een dak van eternietgolfplaten met een kleine helling en een kort deel met sterke helling, bestaande uit dakpannen; (...) dat dit gebouw wordt gebruikt als schapestal en te beschouwen is als een stal bij de hoeve van appelanten; (...) dat uit getuigenissen blijkt dat het bestaande gebouw inderdaad ooit werd bewoond, maar slechts tot enkele jaren na de aankoop in 1912; dat het gebouw sindsdien als opslagplaats of stal in gebruik is".*
- *het ministerieel besluit van 15 juni 1993 houdende verwerping van het ingestelde beroep en waarin wordt gemotiveerd: "Overwegende dat op het terrein een lage langgerekte constructie van ongeveer 17 bij 5 meter staat, dienstig als stal, werkplaats en berging voor aanhangwagens; dat het dak, met vooraan een smalle steile band in dakpannen, voor het overgrote deel in grijze golfplaten is uitgevoerd; dat ter vervanging van deze toestand na volledige afbraak van de huidige stal een nieuw te bouwen vrijstaande villa wordt voorgesteld, op ongeveer dezelfde plaats; (...) overwegende dat de aanvrager opwerpt dat de bestaande constructie tot circa 1930 als huis bewoond is geweest en hoorde tot een zelfstandig bebouwd erf; dat het enkel de beslissing van de eigenaar was het gebouw te gebruiken als stal, maar dat zulk rechtmatig beheer van zijn goed geen nadelige gevolgen mag hebben; overwegende dat de huidige constructie inderdaad deel uitmaakt van een afzonderlijk geheel met alleenstaand ovengebouwde; dat nochtans de huidige toestand, die als referentie dient genomen om de toepasbaarheid van vermeld artikel 79 te onderzoeken, ontegensprekelijk wijst op een langdurig gebruik als stal en berging, en dat de momentele configuratie inzake materiaalgebruik, waar een groot gedeelte van het oorspronkelijk metselwerk is vervangen door betonsteen, inzake voorkomen, indeling en uitrusting geen enkel kenmerk van een woning vertoont die nog voor revalorisatie in aanmerking zou komen".*
- *Het stedenbouwkundig attest van 31 augustus 1994 waarin eenzelfde motivatie wordt hernomen.*
- *De herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur die positief geadviseerd werd door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid op 21 maart 2013 en die o.m. vermeld: "uit de geschiedenis van het dossier blijkt voldoende dat de oorspronkelijke constructie moet aanzien worden als stalling" en "de constructie zoals nu aanwezig, is onaanvaardbaar. Vooreerst is een functiewijziging van agrarische functie naar woonfunctie onmogelijk en niet voor*

vergunning vatbaar in agrarisch gebied. Er wordt een bijkomende woonentiteit gecreëerd op een perceel waar al sinds 1930 geen woonfunctie voorkomt".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De aanvraag is strijdig met de basisrechten voor zonevreemde constructies, die uitdrukkelijk bepalen dat het aantal woongelegenheden in agrarisch gebied moet beperkt

*blijven tot het bestaande aantal. Het creëren van nieuwe zonevreemde woongelegenheden kan niet worden toegestaan.
Voorliggende regularisatie-aanvraag is pertinent strijdig met de wettelijke bepalingen en komt derhalve niet voor vergunning in aanmerking.*

2.4. De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.
Voor alle volledigheid kan meegegeven dat de uitgevoerde werken zich ruimtelijk eveneens niet integreren in de landschappelijk waardevolle omgeving van de Koppenberg.*

2.5. Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.
Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd*

...

Na de hoorzitting van 21 januari 2014 beslist de verwerende partij op 27 februari 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen, voor de woning, de oprit rechts van de woning tot aan de deur en het padje links van het huis. De andere verhandingen worden uit de vergunning gesloten. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1. Feitelijke en juridische grondslag

1.1. Planologische voorschriften

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde en op 29 oktober 1999 gewijzigde gewestplan Oudenaarde. De bouwplaats ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen bepaalt dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para - agrarische bedrijven.

Artikel 15.6.1 van het inrichtingsbesluit bepaalt dat de landschappelijke waardevolle gebieden, gebieden zijn waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch binnen een verkaveling.

1.2. Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

(...)

1.3. Externe adviezen

(...)

1.4. Historiek

(...)

1.5. Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom is gelegen in de deelgemeente Melden, tegen de grens met Etikhove (Maarkedal), op ca. 300 m ten westen van de gewestweg N60 Oudenaarde-Ronse.

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

De bouwplaats bevindt zich langsheen een doodlopende zijweg van de Koppenberg, nabij een cluster van woningen. Het betreffende perceel heeft een totale oppervlakte van 3365 m². Een gedeelte ten noordwesten wordt gebruikt als schapenweide en is afgesloten met een weide-afsluiting; het overige gedeelte met een oppervlakte van 1418 m² is de eigenlijke bouwplaats.

Op het kwestieuze goed bevindt zich de woning waarvoor de regularisatie wordt aangevraagd. Het betreft een gebouw van 5,37 m breed op 17,31 m lang ingeplant met lange gevel loodrecht op de straat. Er werden wederrechtelijk verbouwings- en uitbreidingswerken uitgevoerd teneinde het gebouw als eengezinswoning te kunnen betrekken.

De uitgevoerde ingrepen omvatten: het \pm 60 cm hoger optrekken van het dak, het verbouwen van de gevels, de plaatsing van een nieuw dak, het aanpassen en bijplaatsen van raam- en deuropeningen, het bekleden van de achtergevel met leien, en het plaatsen van isolerende houten binnenwanden.

Door de werken werd het volume van het gebouw vermeerderd met 84 m³ tot 319 m³.

De binnenwerken werden nog niet voltooid.

Aan de achterzijde werd een terras aangelegd in beton met een oppervlakte van \pm 7,5 m². Rondom de woning werd een nieuw pad aangelegd alsook een oprit in dolomiet met aan de straatzijde kasseien. In de tuinzone wordt verharding voorzien in kiezelsteen.

1.6. Resultaten openbaar onderzoek

(...)

1.7. Motieven beslissing van het college van burgemeester en schepenen

(...)

1.8. Argumentatie appellant, hier de aanvrager

(...)

2. Motivering

2.1. De Watertoets

(...)

2.2. De MER-toets

(...)

2.3. De juridische aspecten

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

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder

geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

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

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

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

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

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

"Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,*
- b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume 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."*

Op een kadastraal plan opgemaakt rond de jaren 1850, door de aanvrager toegevoegd aan het dossier, staat reeds een gebouw afgebeeld. De oprichting van de betreffende constructie dateert zeker van voor 1962; het volume op zich kan derhalve als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden.

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

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

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

In het bijzonder wordt rekening gehouden met volgende stukken:

- de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 november 1992 waarin wordt verwezen naar het advies van de gemachtigde ambtenaar dat vermeldt: "uit een onderzoek ter plaatse is gebleken dat de bestaande konstruktie een stal (schuilhok) betreft."*

- *het besluit van de deputatie van 18 februari 1993 houdende verwerping van het ingestelde beroep waarin wordt gemotiveerd: "dat op kwestieus perceel een gebouw staat met de lange gevel loodrecht op de straat; (...) dat deze constructie de typische vorm heeft van de vroegere kippenhokken, namelijk een dak van eternietgolfplaten met een kleine helling en een kort deel met sterke helling, bestaande uit dakpannen; (...) dat dit gebouw wordt gebruikt als schapestal en te beschouwen is als een stal bij de hoeve van appelanten; (...) dat uit getuigenissen blijkt dat het bestaande gebouw inderdaad ooit werd bewoond, maar slechts tot enkele jaren na de aankoop in 1912; dat het gebouw sindsdien als opslagplaats of stal in gebruik is."*
- *het ministerieel besluit van 15 juni 1993 houdende verwerping van het ingestelde beroep en waarin wordt gemotiveerd: "Overwegende dat op het terrein een lage langgerekte constructie van ongeveer 17 bij 5 meter staat, dienstig als stal, werkplaats en berging voor aanhangwagens; dat het dak, met vooraan een smalle steile band in dakpannen, voor het overgrote deel in grijze golfplaten is uitgevoerd; dat ter vervanging van deze toestand na volledige afbraak van de huidige stal een nieuw te bouwen vrijstaande villa wordt voorgesteld, op ongeveer dezelfde plaats; (...) overwegende dat de aanvrager opwerpt dat de bestaande constructie tot circa 1930 als huis bewoond is geweest en hoorde tot een zelfstandig bebouwd erf; dat het enkel de beslissing van de eigenaar was het gebouw te gebruiken als stal, maar dat zulk rechtmatig beheer van zijn goed geen nadelige gevolgen mag hebben; overwegende dat de huidige constructie inderdaad deel uitmaakt van een afzonderlijk geheel met alleenstaand overgebouwtje; dat nochtans de huidige toestand, die als referentie dient genomen om de toepasbaarheid van vermeld artikel 79 te onderzoeken, ontegensprekelijk wijst op een langdurig gebruik als stal en berging, en dat de momentele configuratie inzake materiaalgebruik, waar een groot gedeelte van het oorspronkelijk metselwerk is vervangen door betonsteen, inzake voorkomen, indeling en uitrusting geen enkel kenmerk van een woning vertoont die nog voor revalorisatie in aanmerking zou komen."*
- *Het stedenbouwkundig attest van 31 augustus 1994 waarin eenzelfde motivatie wordt hernomen.*
- *De herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur die positief geadviseerd werd door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid op 21 maart 2013 en die o.m. vermeld: "uit de geschiedenis van het dossier blijkt voldoende dat de oorspronkelijke constructie moet aanzien worden als stalling" en "de constructie zoals nu aanwezig, is onaanvaardbaar. Vooreerst is een functiewijziging van agrarische functie naar woonfunctie onmogelijk en niet voor vergunning vatbaar in agrarisch gebied. Er wordt een bijkomende woonentiteit gecreëerd op een perceel waar al sinds 1930 geen woonfunctie voorkomt."*

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

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

Dit standpunt wordt bijgetreden. Hoewel er gedurende jaren geen bewoning meer was op deze plek betekent dit niet dat het gebouw naar aard veranderd was.

Het gegeven dat dit gebouw niet meer als woning gebruikt werd resulteert dan ook niet in een functiewijziging, gelet op de ongewijzigde aard van het gebouw, het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken sommige gebruikswijzigingen is hieromtrent duidelijk.

Het is immers niet aangetoond dat het gebouw in 1984, op het moment van inwerkingtreding van voormeld besluit, niet langer als woning kon beschouwd worden.

Onderhavige aanvraag heeft bijgevolg betrekking op een woongebouw dat verbouwd en beperkt uitgebreid werd tot een meer hedendaagse eengezinswoning met bijhorende omgevingsaanleg. Thans wordt gevraagd de uitgevoerde verbouwingswerken en terreinaanlegwerken alsnog te regulariseren.

De gevraagde werken aan het hoofdzakelijke vergunde gebouw zijn zeer beperkt en vallen binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen : het volume neemt niet tot meer dan 1000 m³, het architecturaal karakter wijzigt niet wezenlijk.

2.4. De goede ruimtelijke ordening

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

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

2.5. Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor de woning, de oprit rechts van de woning tot aan de deur en het padje links langs het huis. De andere verhardingen worden uit de vergunning gesloten.

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld door de heer Jan Opsommer, advocaat, namens de heer en mevrouw René Veys – Maria Popeliere wordt ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan voor de woning, de oprit rechts van de woning tot aan de deur en het padje links langs het huis. De andere verhardingen worden uit de vergunning gesloten.

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorafgaandelijk

Ter zitting leggen de partijen een vonnis neer van de correctionele kamer van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde van 2 februari 2016 waarin de rechtbank de beslissing van de verwerende partij van 27 februari 2014 op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing laat en de tussenkomende partijen veroordeeld tot herstel. [De Raad verwijst hiervoor naar de uiteenzetting in het feitenrelaas.]

De partijen melden tevens dat tegen dit vonnis hoger beroep werd aangetekend.

Onverminderd de gegrondheid van de door de verzoekende partij ingeroepen middelen ten aanzien van de bestreden beslissing, komt het aan de Raad toe om na te gaan of hij zich nog kan uitspreken over de regularisatievergunning, nadat rechterlijk herstel in de vorige toestand werd bevolen.

De partijen zijn het er over eens dat het correctioneel vonnis de Raad als natuurlijke rechter inzake vergunningsbeslissingen niet verhindert om uitspraak te doen over de regularisatievergunning die werd verleend nadat de vordering tot herstel (op 8 april 2013 door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur) werd ingesteld, maar voordat de correctionele rechtbank zich heeft uitgesproken over de vordering tot herstel.

De Raad merkt op dat de verwerende partij nog geen rekening kon houden met het herstelvonnis omdat er op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing nog geen vonnis van de rechtbank van eerste aanleg voorlag. Voorts wijst de Raad erop dat tegen het vonnis van de correctionele rechtbank een beroep werd ingesteld, zodat het nog geen in kracht van gewijsde gegaan beslissing betreft.

De Raad stelt vast dat het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg er bijgevolg niet aan in de weg staat dat de Raad de stedenbouwkundige regularisatievergunning dient te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke bepalingen op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, waaronder de zonevreemde basisrechten en de artikelen 4.3.1 VCRO en de beginselen van behoorlijk bestuur.

De Raad kan echter wel rekening houden met de feitelijke vaststellingen in de processen-verbaal en in het voormelde vonnis.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het Gewestplan Oudenaarde, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 september 1977 en gewijzigd bij besluit van 29 oktober 1999, van artikel 4.3.1 §1 VCRO, van artikel 4.4.9, §1 VCRO, van artikelen 4.4.10 §1, 4.4.12 t.e.m.

4.4.22 VCRO en van artikel 4.4.23 VCRO, van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 en wijzigingen tot vaststelling van de lijst van de toelaatbare zonevrije functiewijzigingen en latere wijzigingen, van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Verzoekende partij stelt dat het een zonevrij gebied betreft aangezien het is gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de aanvraag betrekking heeft op het regulariseren van verbouwingswerken en terrein aanlegwerken bij een gebouw dat niet in dienst staat van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf. De verzoekende partij wijst erop dat de verwerende partij de vergunning moet weigeren wanneer de voorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO (zonevrije basisrechten) niet voldaan zijn op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Zij is het met de verwerende partij eens dat de constructie als hoofdzakelijk vergund kan worden beschouwd, maar voert aan dat de functie van de constructie niet hoofdzakelijk vergund is.

In essentie stelt de verzoekende partij dat het gebouw geen woning, maar een voormalige stal betreft. Zij steunt zich hiervoor op de weigeringsbeslissing van 23 november 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde, het besluit van de deputatie van de provincieraad van 18 februari 1993, het ministerieel besluit van 15 juni 1993, een stedenbouwkundig attest van 1994, de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en het advies van de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid van 21 maart 2013, die in het verzoekschrift worden geciteerd. Volgens verzoekende partij doet de verwijzing naar aktes die dateren uit 1863, 1872 en 1912, waarin melding wordt gemaakt van een “huisplaats”, geen afbreuk aan de feitelijke toestand en functie.

Alle gegevens van het dossier tonen volgens de verzoekende partij overduidelijk aan dat er al zeer veel jaren geen bewoning meer is, zodat het aangevraagde een regularisatie betreft van een stal die wederrechtelijk werd verbouwd en uitgebreid tot een eengezinswoning met bijhorende omgevingsaanleg, ondanks eerdere weigeringsbesluiten.

De verzoekende partij concludeert dat het creëren van een nieuwe zonevrije woning in strijd is met de ingeroepen bepalingen. Hoewel van een zorgvuldige overheid mag worden verwacht dat zij alle feitelijke elementen van het dossier op correcte wijze toetst, zou bovendien evenmin worden aangetoond dat aan de voorwaarden van een functiewijziging in de zin van artikel 4.4.23 VCRO en van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijziging zou zijn voldaan.

2.

De verwerende partij antwoordt, onder verwijzing naar pagina's 6 tot 8 van de bestreden beslissing die in het feitenrelaas worden weer gegeven, dat de tussenkomende partij aktes daterend van 1863, 1872 en 1912 bijbrengt die melding maken van “een huisplaats” en “een woonhuis met verdere grieven”.

Zij meent dat het gegeven dat het gebouw niet langer als woonplaats werd gebruikt, niet betekent dat de woonfunctie van het gebouw is komen te vervallen en de bestemming automatisch gewijzigd wordt in een stal. Het gebruik van het gebouw zou niet bewezen zijn en in de eerdere (vergunnings)beslissingen wordt telkens een ander gebruik aangegeven (kippenhok, schapenstal, opslagplaats of berging), zodat er geen ander eenduidig gebruik is als de woonfunctie van het gebouw.

Daarenboven voert zij aan dat zelf indien het dak de verschijningsvorm heeft van een vroegere kippenstal, zulks nog niet impliceert dat het gebouw een stal is. Het oorspronkelijke gebouw heeft bijvoorbeeld grote ramen wat niet kenmerkend is voor een stal.

De verwerende partij concludeert dat het gebouw wel nog als woning kan worden beschouwd en het derhalve een “hoofdzakelijk vergund zonevreemd gebouw” betreft, zodat de afwijkingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen van toepassing zijn.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de aanvraag betrekking heeft op een hoofdzakelijk vergunde woning. Volgens de tussenkomenende partij betreft het aangevraagde geen functiewijziging, vermits het gebouw van bij de aanvang als woning bestemd geweest zou zijn. Tussenkomenende partij zet de historie van de gebouw uiteen en verwijst daartoe naar:

- een grafische weergave van het betreffend goed in de Atlas der Buurtwegen
- een grafisch plan van rond de jaren 1850 opgemaakt door P.C. POPP met kadastrale legger waaruit blijkt dat het goed toen toebehoorde aan de heer VUYE die landbouwer was.
- een akte van nalatenschap van 28 oktober 1859 waarin wordt vermeld dat het een *“huyseplaets”* betreft.
- een akte van verkoop van 19 april 1863, waarin staat vermeld: *“eene huisplaetse...gestaen en gelegen te Melden op den Coppenberg...”*
- een akte van verkoop van 30 september 1872 waarin eveneens melding wordt gemaakt van *“een huisplaats”*
- een akte van openbare verkoping van 23 december 1912 aan de grootvader van de aanvrager waarin sprake is van *“een woonhuis met verdere gerieven”*
- een akte van schenking van 7 november 1953

De tussenkomenende partij meent dat deze aktes bevestigen dat het huidige gebouw wel degelijk een woning is en geen stal. De tussenkomenende partij kocht het onroerend goed op 17 september 1974 aan om de woning later ter verbouwen.

Op 27 augustus 1992 dient de tussenkomenende partij vooreerst een aanvraag in voor het slopen van een woning en het oprichten van een vervangingswoning. Tussenkomenende partij leidt hieruit af dat de gebouw minstens tot de voormelde bouwaanvraag de bestemming wonen had.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 november 1992 zou voor het eerst verkeerdelijk de term “stal (schuilhok)” gebruikt zijn en deze zou in de navolgende procedures “ongefundeerd en totaal onterecht” zijn overgenomen. De voormelde akten tonen volgens de tussenkomenende partij aan dat het gebouw als woning werd opgericht en dat het gebouw dus weldegelijk een woning betreft.

Bovendien stelt tussenkomenende partij van bij de aanvang een stal of schuilhok in de woning was ondergebracht in een deel van het gebouw, dat als woning gekend stond. Tussenkomenende partij voert aan dat dit destijds bij oude hoeves gebruikelijk was en geen afbreuk doet aan het karakter van woning.

Tussenkomenende partij geeft aan dat aan het perceel nooit een huisnummer werd toegekend, hoewel daarom werd verzocht en het wel degelijk een woning betreft.

Voorts roept de tussenkomenende partij in dat juridisch gezien de bestemming van de woning nooit gewijzigd is geweest. Volgens de tussenkomenende partij getuigt het van goed bestuur dat de verwerende partij heeft rekening gehouden met de nieuwe stukken en in de bestreden beslissing heeft aangenomen dat het een hoofdzakelijk vergunde woning betreft. Verzoekende partij zou niet aantonen dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is.

Tot slot stelt de tussenkomende partij nog dat het aangevraagde geen functiewijziging betreft. De tussenkomende partij heeft nooit een bestemmingswijziging van wonen naar een andere functie aangevraagd. Tussenkomende partij meent dat de bestemming van een gebouw niet zonder meer wijzigt omdat er sinds geruime tijd niemand meer heeft gewoond. De bestemming zou evenmin gewijzigd zijn door er gedurende de leegstand van het gebouw klein werkgerief en er een kleine werkplaats op te slaan. Tussenkomende partij verwijst hiervoor naar artikel 7.5.1., 3° VCRO en stelt dat zij nooit een vergunningswijziging heeft aangevraagd en de woning nooit werd gebruikt in agrarische context, zodat er geen sprake kan zijn van een niet-vergunningsplichtige functiewijziging. De tussenkomende partij stelt dat het gebouw al meer dan 150 jaar bekend staat als woning.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar standpunt en verwijst bijkomend naar arrest RvVb nr. A/2014/0697 van 7 oktober 2014.

Verzoekende partij meent dat niet ernstig kan worden voorgehouden dat de aanvraag betrekking heeft op een woongebouw dat verbouwd werd en beperkt uitgebreid werd tot een meer hedendaagse eengezinswoning met bijhorende omgevingsaanleg, aangezien in de bestreden beslissing wordt erkend dat het gebouw het uitzicht en de “eigenschappen van een kippenhok” heeft en de tussenkomende partij ook met de historiek niet op afdoende wijze zou aantonen dat het gebouw effectief en tot op de eerstbedoelde vergunningsaanvraag was bewoond.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

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

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

De bewijslast ligt dus weliswaar niet bij de verwerende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan dat met een dergelijke aanvraag wordt geconfronteerd, maar de verwerende partij

moet van haar kant het haar voorgelegde materiaal wel zorgvuldig onderzoeken zodat zij met kennis van alle relevante gegevens van het dossier de aanvraag kan beoordelen.

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

2.

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

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

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

“... Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden...”

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

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

3.

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

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

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

Dit standpunt wordt bijgetreden. Hoewel er gedurende jaren geen bewoning meer was op deze plek betekent dit niet dat het gebouw naar aard veranderd was.

Het gegeven dat dit gebouw niet meer als woning gebruikt werd resulteert dan ook niet in een functiewijziging, gelet op de ongewijzigde aard van het gebouw, het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken sommige gebruikswijzigingen is hieromtrent duidelijk.

Het is immers niet aangetoond dat het gebouw in 1984, op het moment van inwerkingtreding van voormeld besluit, niet langer als woning kon beschouwd worden.

Onderhavige aanvraag heeft bijgevolg betrekking op een woongebouw dat verbouwd en beperkt uitgebreid werd tot een meer hedendaagse eengezinswoning met bijhorende omgevingsaanleg. Thans wordt gevraagd de uitgevoerde verbouwingswerken en terreinaanlegwerken alsnog te regulariseren....”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nog los van de vraag of het onvergund en dus wederrechtelijk verbouwen van het bestaand gebouw het hoofdzakelijk vergund karakter niet in het gedrang brengt, is de Raad dan ook van

oordeel dat de verwerende partij niet voldoende heeft onderzocht wat de functie was van het bestaande gebouw in 1984 en of dit gebouw hoofdzakelijk vergund was naar functie.

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

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

Het middel is gegrond.

C. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het Gewestplan Oudenaarde, van artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van artikel 4.3.1. §§1 en 2 VCRO, van artikel 4.4.11 VCRO, van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij lijkt in hoofddorde de schending in te roepen van het bestemmingsvoorschrift landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In ondergeschikte orde stelt de verzoekende partij dat ook in geval van toepassing van de basisrechten voor zonevreedde constructies de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder de toetsing aan de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied vereist is.

Meer concreet verwijst de verzoekende partij naar de samenhangende landschappelijke structuur die slechts in beperkte mate geschonden zou zijn, naar landbouwactiviteiten die de omgeving domineren en naar woningen die slechts in verspreide orde voorkomen. Verzoekende partij stelt dat het gebouw wordt ingeplant op een plaats waar geen woningen langs dezelfde kant van de weg voorkomen en het op die manier de schoonheidswaarde van het landschap aantast. De verzoekende partij besluit dan ook dat de uitgevoerde werken zich ruimtelijk niet kunnen integreren in een landschappelijk waardevolle omgeving en dat een ééngezinswoning in deze omgeving strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien zou geen toetsing aan de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zijn door gevoerd, nu de bestreden beslissing slechts melding maakt van “de herwaardering die het gebouwtje onderging”.

2.

De verwerende partij verwijst naar de beschrijving van de omgeving in de bestreden beslissing en antwoordt dat uit de foto's die gevoegd zijn bij het aanvraagdossier blijkt dat de verschijningsvorm van het gebouw slechts beperkt gewijzigd is. De verwerende partij stelt dat het gebouw er sinds jaar en dag op dezelfde plek staat en dat het derhalve mee vormt geeft aan de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening. Bijgevolg heeft de verwerende partij in het kader van de goede ruimtelijke ordening geoordeeld dat de herwaardering die dit gebouwtje onderging een duurzame en kwalitatieve ingreep vormde die de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt, mits de verhardingen beperkt worden tot het strikt noodzakelijke.

Aangezien het aangevraagde slechts beperkte werken inhoudt, het architecturaal karakter niet wezenlijk wijzigt en het een herwaardering vormt, tasten de werken volgens de verwerende partij de schoonheidswaarde van het landschap niet aan. Verwerende partij stelt dat een bijkomende toetsing en motivering niet noodzakelijk was, vermits uit de feiten en de bestreden beslissing afdoende zou blijken dat de schoonheidswaarde van het landschap niet in gedrang wordt gebracht.

3.

De tussenkomenende partij sluit zich aan bij het standpunt van de verwerende partij en benadrukt nog dat het aangevraagde geen negatieve impact heeft op de omgeving, aangezien de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw nagenoeg niet gewijzigd is. De tussenkomenende partij voegt een fotoreportage bij die dit moet aantonen en stelt vervolgens dat het architecturaal karakter niet wezenlijk gewijzigd is. Er zou dus geen sprake zijn van een wijziging van het landschap of de omgeving.

Volgens de tussenkomenende partij ligt er geen schending voor van de goede ruimtelijke ordening aangezien de verwerende partij in de bestreden beslissing spreekt van de woning als een historisch kenmerk van de Koppenberg en van de meerwaarde voor de omgeving van de uitgevoerde verbeteringswerken. De goede ruimtelijke ordening werd derhalve afdoende onderzocht.

De tussenkomenende partij acht het evident dat de motieven die in de bestreden beslissing werden gegeven onder de titel *"2.3. Juridische aspecten"* niet werden herhaald in titel *"2.4. De goede ruimtelijke ordening"*.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt verzoekende partij haar standpunt en benadrukt nog dat het aangevraagde overeenkomstig het gewestplan Oudenaarde gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Noch de tussenkomenende partij, noch de verwerende partij zouden volgende de verzoekende partij aantonen dat in de bestreden beslissing een toetsing aan de schoonheidswaarde van het landschap werd gemaakt.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de samenlezing van artikel 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van (ver)bouw(ings)werken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst: 1) planologisch, hetwelk veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap. *De toepassing van de basisrechten van zonevreemde constructies neemt niet weg dat op grond van artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit deze esthetische toets vereist is in het landschappelijk waardevol gebied* en dat met andere woorden in de bestreden

beslissing moet worden aangegeven dat het aangevraagde de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang brengt.. De toetsing van de aanvraag aan het esthetisch criterium dient *in concreto* te gebeuren en op een zorgvuldige wijze gemotiveerd te worden. Het is een verstrengde toets van de goede ruimtelijke ordening.

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

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt hierbij over een discretionaire bevoegdheid en de raad kan of mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van de goede ruimtelijke ordening en het behoud van het architecturaal karakter niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de motieven die zijn opgenomen in de bestreden beslissing, en moet de Raad nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de toegewezen appreciatiemarge naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

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

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

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

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

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

omstandigheden, doch het behoort de verwerende partij in dat geval haar gewijzigde opvatting te staven met concrete gegevens.

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

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

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

Gelet op deze omstandigheden kan de situering nabij een cluster van woningen niet worden beschouwd als een afdoende motivering. Het eventueel aangetast zijn van het gebied – wat overigens in de daaraan voorafgaande paragraaf wordt tegengesproken waar gesteld wordt dat het landschap nog gaaf is en woningen slechts in verspreide orde voorkomen – kan geen reden zijn om het landschappelijk waardevolle karakter van het betrokken agrarisch gebied nog meer aan te tasten en kan tevens niet ingeroepen worden om de verenigbaarheid met de schoonheidswaarde van het landschap te verantwoorden.

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

3.

Ten overvloede kan nog worden vast gesteld dat artikel 4.4.11 VCRO eveneens bepaalt dat de toets aan de goede ruimtelijke ordening zoals vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid 1° VCRO, onverkort geldt.

Hieruit volgt dat de verwerende partij ook een beoordeling dient te maken van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het aangevraagde voor zover noodzakelijk of relevant, wordt beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals opgenomen in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

De verwerende partij oordeelt in haar bestreden beslissing met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening enkel dat het gebouwtje in kwestie sinds jaar en dag op deze plek staat en mee vormt geeft aan de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening.

Het louter verwijzen naar het gegeven dat de verschijningsvorm van de woning ongeveer ongewijzigd blijft en dat de oude woning er reeds jaar en dag staat is onvoldoende. Dergelijke beschouwing is een loutere stijlformule die geen enkele beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bevat. Bovendien merkt de Raad op dat toets aan de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de actuele toestand op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing en niet met de situatie 1863,1872,1912 of 1930. Het loutere gegeven dat het gebouw daar reeds jaar en dag staat maakt het nog niet dat de functie ‘wonen’ functioneel inpasbaar is een gebied dat gedomineerd wordt door landbouwactiviteiten.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing genomen is in strijd met artikel 4.3.1, §2 VCRO wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, aangezien niet, laat staan op afdoende en pertinente wijze wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is gegrond.

D. Derde middel

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van René VEYS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 februari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een ééngezinswoning en terreinaanleg op een perceel gelegen te Melden (Oudenaarde), Koppenberg z.n., en met kadastrale omschrijving 12° afdeling, sectie A, nrs. 1072A, 1074B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 4.8.13, §3 VCRO.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 9 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zevende kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de zevende kamer,

met bijstand van

Chana GIELEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH