

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0838 van 9 december 2014
in de zaak 1213/0726/A/4/0684

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad TIELT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Piet ROTSAERT
kantoor houdende te 8700 Tielt, Beernegemstraat 2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de heer **David GOETEYN**,

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad DE SIJPE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 juli 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 30 mei 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt van 24 januari 2013 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een functiewijziging van een deel van een loods naar berging met betonverharding voor opslag van geperst hooi en stro en voor het omvormen van een berging naar een toeristisch verblijf. De deputatie heeft de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de aanleg van een terrasverharding bij het toeristisch verblijf.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8700 Aarsele, Deinsesteenweg 298 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie C, nummer 0483C.

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 tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de zaak werd op de openbare terechtzitting van 24 juni 2014 verdaagd naar de openbare terechtzitting van 26 augustus 2014.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 26 augustus 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Piet ROTSAERT die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Koenraad VAN DE SIJPE die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en 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 David GOETEYN verzoekt met een aangetekende brief van 2 oktober 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 22 oktober 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende partij is de aanvrager van de bestreden vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 26 mei 2011 verleent de verwerende partij aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning voor "het herbouwen van een loods en berging bij een voormalige hoeve (momenteel zonevreedende woning)".

De verwerende partij stelt in deze beslissing vast dat de bouwplaats is gelegen in agrarisch gebied, dat het oude landbouwgebouwen betreft die vergund geacht zijn, dat de gebouwen niet verkrot zijn, dat er wordt gebouwd op dezelfde oppervlakte van het af te breken bijgebouw, dat het aantal woongelegenheden niet wordt verhoogd, dat het volume van de berging kleiner is dan

het oorspronkelijke volume en dat het volume van de te herbouwen loods groter is dan oorspronkelijk maar dat de plannen werd aangepast.

Uit deze beslissing blijkt tevens dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opmerkingen formuleerde bij de functie van de loods, maar dat de aanvrager verklaarde dat het niet de bedoeling is de loods beroepshalve te gebruiken, dat het materiaal voor zijn beroepsactiviteit op de werven wordt geleverd en dat de loods zou worden gebruikt voor het houden van schapen en het plaatsen van voertuigen. De verwerende partij onderstreepte daarbij dat het oneigenlijk gebruik van een verleende vergunning onder de handhaving valt.

De verwerende partij overwoog in deze beslissing dat de berging zal gebruikt worden als hobbyruimte en tuinberging, hetgeen een normaal gebruik bij de zonevreemde woning betreft, en aldus verenigbaar is met de vermelde principes van goede ruimtelijke ordening.

2.

Op 13 september 2011 verkrijgt de tussenkomende een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning na de afbraak van de bestaande woning en stallen. De vergunning heeft betrekking op wat hiervoor "een voormalige hoeve" wordt genoemd.

3.

Op 9 juli 2012 wordt een proces-verbaal van bouw misdrijf opgesteld op het betrokken terrein.

Er wordt vastgesteld:

- dat het perceel een woning in opbouw omvat, een loods en, achteraan het perceel, een berging;
- dat de loods gebruikt wordt in het kader van de beroepsactiviteiten van tussenkomende partij en dat er voor deze vergunningsplichtige functiewijziging geen vergunning werd verleend;
- dat de berging niet conform de vergunning is gebouwd; dat er een leefruimte met open keuken is, een badkamer en een slaapkamer, dat de garagepoort werd vervangen door een schuifraam en dat het bijgebouw ingericht is en gebruikt wordt als tweede woongelegenheden;
- dat er bijkomende, niet vergunde, verhardingen zijn aangelegd; dat ten noorden van de loods een strook verharding werd aangelegd met een oppervlakte van 75 m² en een terras aan het bijgebouw met een oppervlakte van 25 m².

In het proces-verbaal wordt overwogen dat het creëren van een tweede woongelegenheden en het wijzigen van de functie 'berging' naar wonen onverenigbaar is met de algemene gewestplanbestemming en dat het inbreuken betreffen die vergunningsplichtig zijn, maar waar geen vergunning voor werd verleend.

3.

Op 3 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "een functiewijziging van loods naar berging en verharding voor opslag van geperst hooi en stro, en een functiewijziging van berging naar toeristisch verblijf met terras".

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan 'Roeselare-Tielt', gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 oktober 2012 tot en met 22 november 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Toerisme Vlaanderen brengt op 9 november 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Ontwikkeling brengt op 16 november 2012 een gunstig advies uit voor wat de functiewijziging van een loods naar een opslagplaats van materiaal betreft en een ongunstig advies voor de functiewijziging van bergplaats naar een toeristisch logies en het aanleggen van een terras.

Het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij weigert op 24 januari 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het ontwerp is niet verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften:

Aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, dient er voldaan te worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Overwegende dat de aanvraag dient te voldoen aan art. 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende de zonevreemde functiewijzigingen en aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, en latere wijzigingen.

Aangezien (een deel van) de loods gebruikt wordt in het kader van de zelfstandige activiteit als elektricien, kan deze functiewijziging enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie. Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Overwegende dat er niet voldaan wordt aan de zonevreemde functiewijzigingen aangezien de loods herbouwd werd voor de nieuwe functie

Overwegende dat er in het vorig dossier reeds vraagtekens gesteld werden bij de functie van de loods en dat deze loods ongunstig werd geadviseerd en geweigerd door het schepencollege dd. 18/01/2011, overwegende dat de aanvrager in beroep verklaarde dat het niet de bedoeling was de loods te gebruiken voor zijn beroep. Gesteld werd dat het materiaal voor zijn beroepsactiviteit op het moment zelf door de leveranciers op de werven wordt geleverd. Aanvrager stelde de loods te gaan gebruiken voor het houden van schapen en het plaatsen van voertuigen.

De loods gebruiken voor een zonevreemde activiteit (ambachtelijke activiteit als

elektriciën) vormt zowel een probleem op juridisch vlak (functiewijziging is niet vergunbaar) als op vlak van goede ruimtelijke ordening (creëren van een zonevreemde activiteit in het agrarisch gebied).

Overwegende dat door de initiële weigering van het schepencollege en de verklaring in beroep door de aanvrager, deze wel degelijk op de hoogte was van de 'zonevreemde' problematiek voor de loods in het kader van zijn beroepsactiviteiten.

Ook wat betreft de functiewijziging van berging naar toeristisch logies kan hetzelfde opgemerkt worden: de functiewijziging kan enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie en dit is hier niet het geval aangezien de berging herbouwd werd.

Overwegende dat de bergplaats werd herbouwd volgens de normen van de zonevreemde wetgeving en dat het dus een nieuwbouw woningbijgebouw betreft en dat functiewijzigingen naar plattelandstoerisme in nieuwbouw niet aanvaard worden.

In de vorige vergunning werd er zelfs als voorwaarde opgenomen dat het bijgebouw uitsluitend mag gebruikt worden als woningbijgebouw en niet kan/mag gebruikt en/of ingericht worden als woongelegenhed of tijdelijk verblijf.

Overwegende dat de eigenaars de overtreding gepleegd hebben terwijl er in de vergunning beschreven staat dat het bijgebouw niet kan/mag gebruikt en/of ingericht worden als woongelegenhed of tijdelijk verblijf en dat er door de opgelegde voorwaarde in de vergunning geen onwetendheid kan ingeroepen worden door de aanvragers

...

Overwegende dat het voorstel niet voldoet aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; overwegende dat het uitvoeren van ambachtelijke activiteiten niet functioneel inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving die gedomineerd wordt door open velden en landbouwbedrijven, overwegende dat de gevraagde functiewijzigingen niet kaderen in de goede ruimtelijke ordening op het vlak van ruimtegebruik, overwegende dat de aanvragers de overtreding gepleegd hebben terwijl ze ervan op de hoogte waren dat er niet voldaan werd aan de zonevreemde functiewijziging, overwegende dat het gevraagde afbreuk doet aan de omgeving en overwegende dat de goede plaatselijke aanleg wordt aangetast, is het voorliggende voorstel ruimtelijk, planologisch en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

..."

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 22 februari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 april 2013 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het gedeeltelijk wijzigen van de functie van loods naar berging en het voorzien van een bijkomende verharding voor stro en geperst hooi en de vergunning te weigeren voor het omvormen van de berging naar toeristisch verblijf met terras, op grond van de volgende beoordeling:

"...

Het ontwerp voorziet de regularisatie voor het wijzigen van de functie van loods naar

berging en het voorzien van bijkomende verharding, alsook het omvormen van de berging naar toeristisch verblijf met terras.

De aanvraag is volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17.12.1979) gelegen in een agrarisch gebied.

De aanvraag heeft betrekking op de regularisatie van de functiewijziging van landbouwloods naar gedeeltelijke opslagplaats voor elektriciteitsmateriaal, alsook de functiewijziging van bergplaats naar toeristisch verblijf. De aanvraag is niet conform met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag moet bijgevolg getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies (art. 4.4.10 t.e.m. 4.4.23 VCRO).

Aangezien de functiewijziging van berging naar toeristisch verblijf al gerealiseerd is, dient vastgesteld dat de berging niet hoofdzakelijk vergund is qua functie, waardoor niet voldaan is aan een basisvoorwaarde van artikel 4.4.23 VCRO.

Ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft bij arrest dd. 25/04/2012 met nr. A/2012/0164 gesteld dat de regularisatie van een zonevreemde functiewijziging niet mogelijk is.

Er bestaat dan ook een legaliteitsbelemmering om deze functiewijziging te kunnen vergunnen.

Aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten is er ook geen juridische basis voor het afleveren van een vergunning voor het aanleggen van bijkomende verharding bij het toeristisch verblijf. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen of opritten tot de gebouwen zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht volgens het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 (en latere wijzigingen). Het terras bij het toeristisch verblijf kan niet beschouwd worden als strikt noodzakelijk toegangen of opritten.

Het voorzien van bijkomende verharding voor opslag van geperst hooi en stro kan aanvaard worden als een toepassing onder artikel 4.4.19 § 2 VCRO. Dit artikel luidt als volgt: "Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid".

Gezien de loods vergund is voor schapen en het stallen van voertuigen, kan artikel 4.4.19 § 2 VCRO toegepast worden. Volgens de memorie van toelichting, parl. St. VI. Parl. 1998-99, 1332/1, 76 valt onder aanpassingswerken ook het uitvoeren van beperkte omgevingswerken, bijgevolg valt ook de verharding onder dit artikel.

Ook opslag van materiaal kan aanvaard worden in de loods, die immers deels bestemd en vergund is voor het stallen van voertuigen.

De bijkomende betonverharding van 37,5m² (15m op 2,5m) sluit compact aan met de loods. Het is toch bijzonder vreemd dat de verharding enkel wordt aangevraagd in het kader van landbouwactiviteiten, gezien in het proces-verbaal foto's zitten waaruit blijkt dat deze verharde ruimte gebruikt wordt voor het stockeren van bouw materiaal. De te regulariseren loods naar berging en het voorzien van bijkomende verharding voor opslag van geperst hooi en stro is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het is aangewezen dat expliciet in de bijzondere voorwaarden wordt opgenomen dat deze verharde ruimte enkel dient voor het stapelen van hooi en stro.

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep deels gegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige te weigeren voor het omvormen van de berging naar toeristisch verblijf met terras en de aanpalende verharding en te verlenen voor het gedeeltelijk wijzigen van de functie van loods naar berging en het voorzien van bijkomende verharding voor stro en geperst hooi. Als bijkomende voorwaarde dient opgelegd dat deze verharding louter kan gebruikt worden voor de opslag van geperst hooi en stro
...*

Na de hoorzitting van 23 april 2013 beslist de verwerende partij op 30 mei 2013 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het omvormen van de berging naar toeristisch verblijf en voor de functiewijziging van loods naar berging met bijkomende verharding voor stro en geperst hooi en de vergunning te weigeren voor de terrasverharding bij het toeristisch verblijf. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Functiewijziging van berging naar toeristisch verblijf met terras.

In het verslag stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vast dat de functiewijziging van berging naar toeristisch verblijf reeds is gerealiseerd. Dit impliceert dat er niet is voldaan aan de door artikel 4.4.23 VCRO juncto artikel 4.1.1, 7° VCRO gestelde voorwaarde inzake het hoofdzakelijk vergund karakter wat de functie betreft. Met verwijzing naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 25 april 2012, nr. A/2012/0164 stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een legaliteitsbelemmering vast om de aanvraag op dit punt te vergunnen.

Tijdens de hoorzitting verduidelijkt raadsman van de aanvragers dat er geen sprake is van een regularisatie van een toeristisch verblijf. In afwachting van de bouw en afwerking van hun nieuwbouwwoning hebben aanvragers tijdelijk hun intrek genomen in de berging. Aanvragers betrekken sinds februari 2013 hun nieuwbouw, sindsdien staat de berging terug leeg. Gelet op vochtproblemen in de berging stellen aanvragers dat het heden ook nog niet mogelijk is om het verblijf aan te bieden aan gasten. Al deze stellingen worden gestaafd door middel van diverse foto's van zowel de berging als de nieuwbouwwoning.

De deputatie merkt op dat op de plannen geen onderscheid wordt gemaakt tussen de bestaande en de gewenste toestand, er wordt enkel melding gemaakt van een “toeristisch verblijf” met oa. badkamer en slaapkamer. Het is dan ook aannemelijk dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar meent dat de aanvraag de regularisatie van een functiewijziging betreft. De verduidelijking die op de hoorzitting wordt geboden is dan ook essentieel om de draagwijdte van de aanvraag correct in te kunnen schatten. De stukken die in dit verband naar worden gebracht overtuigen de deputatie dat de aanvraag geen regularisatie betreft.

Tevens moet worden opgemerkt dat het college van burgemeester en schepenen in hun vorige stedenbouwkundige vergunning (aanvraag tot het bouwen van een loods en bergplaats na afbraak van de bestaande loods en bergplaats) volgende bijzondere voorwaarde had opgelegd: “het bijgebouw mag uitsluitend gebruikt worden als woningbijgebouw en kan/mag niet gebruikt en/of ingericht worden als woongelegenheden of tijdelijk verblijf”. De deputatie heeft deze bijzondere voorwaarde evenwel niet opgelegd

in haar beslissing dd. 26 mei 2011.

De berging werd destijds vergund als “woningbijgebouw”. Dit betekent dat dit gebouw binnen de functiecategorie “wonen” valt, dit zoals opgesomd in artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 14 april 2000 houdende de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Het feit dat de berging anders werd uitgevoerd dan vergund en er een keuken en badkamer werd geplaatst verandert op zich niets aan de vergunde functie: deze voorzieningen blijven binnen de functiecategorie “wonen”. Daarenboven zijn het plaatsen van een keuken en badkamer binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken en zijn deze bijgevolg niet vergunningsplichtig krachtens het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Het plaatsen van een raam i.p.v. een sectionale poort in de voorgevel is wel vergunningsplichtig. Een raam verandert echter niets aan het vergund volume. Deze gevelaanpassing heeft geen negatieve impact op het architectonische karakter van het gebouw.

Er wordt vastgesteld dat de berging wel degelijk hoofdzakelijk vergund is, zowel qua constructie als qua functie en ook niet verkrot is (artikel 4.4.10 VCRO). De aanvraag voldoet aan alle voorwaarden gesteld door artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 28 november 2003 houdende de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Wat de te regulariseren terrasverharding betreft, treedt de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wel bij. Aangezien deze werken geen betrekking hebben op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten is er geen juridische basis voor het afleveren van een vergunning voor het aanleggen van bijkomende verharding. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen of opritten tot de gebouwen zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht volgens het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 (en latere wijzigingen). Het terras bij het toeristisch verblijf kan niet beschouwd worden als strikt noodzakelijk toegang of oprit en wordt bijgevolg uitgesloten van vergunning (zie tevens aanduiding op het bouwplan).

Functiewijziging van loods naar berging en bijhorende verharding.

Volgens de bouwplannen wordt een beperkte oppervlakte van de loods (slechts 25m² of 6,62%) aangewend voor het plaatsen en opslaan van materiaal in functie van de professionele activiteiten van de aanvrager. De deputatie stelt net als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vast dat de opslag van materiaal in de loods kan worden aanvaard, de loods is immers deels bestemd én vergund is voor het stallen van voertuigen.

Inzake het voorzien van bijkomende verharding voor de opslag van geperst hooi en stro kan in toepassing van artikel 4.4.19, § 2 VCRO een vergunning worden afgeleverd. Dit artikel luidt als volgt: “Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid”.

Gezien de loods destijds vergund is voor de huisvesting van schapen én het stallen van voertuigen, kan voormeld artikel toegepast worden. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar merkt ook terecht op dat volgens de memorie van toelichting, parl. St. VI. Parl. 1998-99, 1332/1, onder aanpassingswerken ook het uitvoeren van beperkte omgevingswerken dienen te worden begrepen, bijgevolg valt ook de verharding onder dit artikel.

Ook dit gedeelte van de aanvraag kan worden vergund op grond van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

...

Tijdens de hoorzitting verklaren aanvragers de verharding wel degelijk te zullen gebruiken voor de opslag van geperst hooi en stro en ook geen enkel bezwaar te hebben tegen de voorgestelde voorwaarde. De deputatie treedt deze toetsing zoals gemotiveerd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt deze tevens tot de hare.

Wat de functiewijziging van de berging naar toeristisch verblijf betreft, wordt vastgesteld dat in afwijking van de vergunde bouwplannen een garagepoort werd vervangen door een schuifraam en één bijkomende raamopening in de achtergevel is aangebracht. Deze werken hebben een zeer geringe impact en brengen het architecturaal karakter niet in het gedrang. Ook ruimtelijk functioneel blijft de impact van de aanvraag beperkt, het betreft immers slechts één verblijfsmogelijkheid. Reeds eerder werd vastgesteld dat er geen juridische basis is voor het vergunnen van het terras bij het verblijf.

Onder de gestelde voorwaarde is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van de functie loods naar berging met bijkomende verharding alsook de omvorming van een berging naar een toeristisch verblijf met terras; dat de bouwplaats volgens het gewestplan gelegen is in agrarisch gebied en het voorwerp van de aanvraag moet worden getoetst aan de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 ev. VCRO; dat de aanvraag geen betrekking heeft op de regularisatie van de functiewijziging van berging naar toeristisch verblijf; dat de berging hoofdzakelijk vergund is zowel wat de constructie als de functie betreft; dat de aanvraag tot functiewijziging voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen; dat er evenwel geen juridische basis is voor het vergunnen van het terras bij het toeristisch verblijf en dit wordt uitgesloten van vergunning; dat de opslag van materiaal in de loods kan worden aanvaard vermits deze reeds deels bestemd en vergund is voor het stallen van voertuigen; dat de bijkomende verharding kan worden vergund op grond van artikel 4.4.19, §2 VCRO maar onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat deze verharding louter wordt gebruikt voor de opslag van hooi en stro; dat de functiewijziging van loods naar berging niets wijzigt aan het volume en uiterlijk het architecturaal karakter van het gebouw niet wijzigt; dat de bijkomende verharding voor opslag compact aansluit bij de loods; dat ook de functiewijziging van berging naar toeristisch verblijf en de regularisatie van het schuifraam en bijkomend raam in de achtergevel het architecturaal karakter niet in het gedrang brengen; dat de ruimtelijke en functionele impact van dit verblijf beperkt is vermits het slechts één logies betreft; dat onder de gestelde voorwaarde de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend op 31 mei 2013. Het beroep, ingediend met een aangetekende brief van 18 juli 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO over het vereiste belang.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel – eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert in dit middelonderdeel de schending aan van artikel 4.4.23 VCRO, van artikel 4.1.1, 7°, b) VCRO, van artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, van de formele motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Uit artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.1.1, 7° VCRO volgt dat een gebouw ook naar functie hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevrije functiewijziging.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wees in zijn advies op een legaliteitsbelemmering om de aangevraagde functiewijziging van berging naar toeristisch verblijf te kunnen vergunnen.

In voormeld verslag werd tevens verwezen naar het arrest dd. 25.04.2012 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (A/2012/0164).

Het geciteerde arrest oordeelde dat een regularisatievergunning voor een dergelijke aanvraag niet kan omdat in die situatie niet voldaan is aan de noodzakelijke voorwaarde dat de functie hoofdzakelijk vergund dient te zijn.

Het hier bestreden besluit oordeelt op dit punt als volgt :

“ ...

Daarmee lijkt de Bestendige Deputatie kennelijk twee zaken te betogen. Vooreerst zou het niet gaan om een regularisatie en voorts zou er geen te vergunnen functiewijziging aan de orde zijn. Deze beide zaken worden hierna ontmoet en ontkracht. Dat het niet om een regularisatie zou gaan, wordt tegengesproken door de feiten zoals die blijken uit het dossier.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de Stad Tielt dd. 24.01.2013 maakt in de rubriek "historiek" duidelijk melding van de vaststelling van :

"Bouwmisdrijf 7/2012 : creëren van een tweede woongelegenheden zonder in het bezit te zijn van een stedenbouwkundige vergunning - strijdig gebruik van een loods."

Ook de bestreden beslissing maakt onder punt "4A beschrijving van de aanvraag" melding van het vastgestelde bouwmisdrijf. De foto's uit het dossier van het bouwmisdrijf maken duidelijk dat er een vaste keuken ingericht werd, een badkamer en een slaapkamer. In plaats van de vergunde sectionaal poort werd bij het herbouwen een schuifraam plaatst. Dit werd opgemerkt in het proces-verbaal omtrent het bouwmisdrijf en zowel in de beslissing van verzoekster als van verweerster opgenomen. Wat evenwel nog blijkt uit de foto's in het dossier van het bouwmisdrijf is het feit dat er in de achtergevel een raam geplaatst werd boven het aanrecht, raam dat niet voorkomt op de vergunning voor het herbouwen van de berging.

In de bestreden beslissing wijst verweerster er terecht op dat de aanvraag onduidelijk is omdat niet én de bestaande toestand én de te realiseren toestand vermeld staat.

Verweerster neemt op dat vlak genoegen met verklaringen tijdens de hoorzitting en het voorleggen van foto's die zouden bewijzen dat de aanvragers tijdelijk hun intrek genomen hebben in de berging, thans zouden verblijven in de woning en dat de vochtproblemen zouden verhinderen dat zij permanent in de berging zouden verblijven.

Feit is dat de berging volledig ingericht werd om er te kunnen wonen / verblijven en dat uit de feitelijke gegevens van het dossier blijkt dat bewoning en/of verblijf van meet af aan de intentie van de aanvragers was.

Dat blijkt uit het vervangen van de sectionaal poort door een schuifraam, door het extra voorzien van een raam boven het aanrecht in de achtergevel én vooral ook door het kennelijk voorzien van afvoeren nog tijdens de ruwbouw.

Bij nader toezien blijkt immers dat de oorspronkelijke vergunning enkel regenwaterafvoer en een regenput voorziet. Bij de functiewijziging worden plots riolering op het plan gezet en deze takt aan op het toilet, op de badkamer en op de afvoer van de keuken. Tekenend is het feit dat de afvoer van het toilet voorzien wordt onder het wederrechtelijk aangelegd terras voor de berging.

Het is duidelijk dat deze zaken, niet voorzien bij de aanvraag, bij het herbouwen onmiddellijk voorzien werden met de bedoeling om van bij de constructie bewoning mogelijk te maken en met de intentie om deze bewoning naar de toekomst toe te consolideren.

...

Vermits deze woonfunctie op het ogenblik van de aanvraag gerealiseerd was, maar onvergund, gaat het wel degelijk om een regularisatie-aanvraag.

...

Het is aldus duidelijk dat de bestreden beslissing het expressis verbis door én de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar én de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesignaleerde legaliteitsbezwaar, op basis van een onzorgvuldige feitenvinding en een niet pertinente motivering terzijde schuiven.

Bovendien is het evident dat het wel degelijk gaat om een vergunningsplichtige functiewijziging, vermits men aanvraagt om complementair met de woonfunctie van de herbouwde woning (voormalige hoeve) een woningbijgebouw te mogen bestemmen tot toeristisch verblijf.

Eenieder weet dat het verhogen van het aantal woongelegenheden in agrarisch gebied voor wat zonevreemd gebruik betreft, niet vergunbaar is. Derhalve kan niet betoogd worden dat de functie "wonen" voor woningbijgebouwen zou verworven zijn zonder de fundamentele regelen inzake zonevreemd gebruik te schenden.

Het is derhalve duidelijk dat de bestreden beslissing artikel 4.4.23 VCRO, artikel 4.1.1.7°, b VCRO, artikel 4 BVR 28.11.2003 zonevreemd functiebesluit en de verplichting tot uitdrukkelijk motiveren van de stedenbouwkundige vergunning als bestuurshandeling en de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel dat een correcte feitenvinding en een afdoend en volledig onderzoek van de aanvraag vereist, schendt.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing omstandig gemotiveerd waarom zij de aanvraag niet als een te regulariseren functiewijziging aanmerkt en de door haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vastgestelde legaliteitsbelemmering niet bijtreedt. De feitenuiteenzetting tijdens de hoorzitting, waarop verzoekende partij overigens niet aanwezig was om tegenspraak te formuleren, is in dit verband van doorslaggevend belang en verschaft verwerende partij een correct beeld van de feitelijke situatie. Het bijgebouw heeft tijdelijk dienst gedaan als verblijf voor de aanvragers, kort na de weigeringsbeslissing van verzoekende partij hebben zij hun intrek genomen in de nieuwbouw en werd het bijgebouw niet langer bewoond. Gelet op de aanwezige voorzieningen wensen zij thans het bijgebouw als toeristisch logies aan te wenden. Er kan hoegenaamd geen sprake zijn van de regularisatie van een toeristisch logies, het gebouw heeft immers nooit dienst gedaan als toeristisch logies! De regularisatie beperkt zich op dit punt dan ook enerzijds tot het aanbrengen van een schuifraam, daar waar de initiële bouwplannen een sectionale poort voorzagen, en anderzijds tot het aangelegd terras. Verzoekende partij spreekt het voorgaande niet tegen maar stelt dat er geen twijfel over kan bestaan dat de bewoning van het gebouw van meet af aan tot de intentie van de aanvragers behoorde. Deze overtuiging grijpt terug naar een eerdere beslissing van verzoekende partij. Cruciaal is echter dat de door verzoekende partij geformuleerde voorwaarde bij de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van het bijgebouw houdende het verbod om het woningbijgebouw te gebruiken/ in te richten als woongelegenheden of tijdelijk verblijf niet werd opgelegd in de vergunningsbeslissing van verwerende partij dd. 26 mei 2011. Aanvragers konden dan ook wel degelijk zonder enige vergunningsplicht tijdelijk hun intrek nemen in het woningbijgebouw. In de bestreden beslissing wordt voorts ook gemotiveerd dat het gebouw werd vergund als woningbijgebouw en dat het plaatsen van een keuken en badkamer geen impact hebben op deze vergunde functie vermits deze voorzieningen stroken met de functiecategorie “wonen”. Nu het gebouw in de toekomst zal worden aangewend als toeristisch logies is de gevraagde functiewijziging aan de orde. Van een regularisatie van een reeds doorgevoerde functiewijziging is dus geen sprake.

Verzoekende partij staart zich kennelijk blind op “de intentie” van de aanvragers en haar eigen beslissing uit het verleden maar gaat zondermeer voorbij aan het feit dat het aanwenden van het bijgebouw als tijdelijk verblijf door verwerende partij niet werd verboden.

...”

De tussenkomen partij stelt:

“ ...

Verzoekende partij gaat evenwel uit van een verkeerde premisse. De aanvraag m.b.t. de berging (tot omvorming naar toeristisch verblijf) betreft geenszins een regularisatie van een reeds doorgevoerde toestand. Zoals heel duidelijk blijkt uit de bestreden beslissing is nog geen toeristisch verblijf aan de orde. Er is manifest geen uitbating. De foto's voorgebracht tijdens de administratieve beroepsprocedure bewijzen zulks in afdoende mate.

Verzoekende partij betoogt nog dat bij de vaststelling van een bouwmisdrijf sprake is van het “creëren van een tweede woongelegenheden”/“strijdig gebruik van een loods”.

Reeds voor de verwerende partij argumenteerde tussenkomen partij wat volgt (zie administratief dossier met corresponderende bijlagen):

*"Beroepers hebben een tijdlang – tijdens de duur van de bouwwerkzaamheden van hun nieuwbouwwoning – hun intrek genomen in de berging (zie **foto 1** in bijlage). Sedert februari 2013 hebben zij hun nieuwbouwwoning in gebruik genomen (zie **foto's 3 en 4**) zodat de berging opnieuw leeg staat. Beroepers zijn gedurende de bouw van hun nieuwbouwwoning onveranderd ingeschreven gebleven op hetzelfde adres: Deinsesteenweg 298, Aarsele.*

*De berging is destijds vergund als **woningbijgebouw**. Dit betekent dat dit gebouw valt binnen de functiecategorie 'wonen' (de bijzondere voorwaarde dat geen woonentiteit of tijdelijk verblijf mocht worden gecreëerd, opgelegd door het college, werd overigens niet overgenomen in het besluit van de deputatie van 26.05.2011). Er bestaat nl. niet zoiets als de 'opslag- of bergingsfunctie'. De enig mogelijke functiecategorieën zijn (conform art. 2 van het besluit van 14.04.00 inzake vergunningsplichtige functiewijzigingen):*

- 1° wonen;*
- 2° verblijfsrecreatie;*
- 3° dagrecreatie;*
- 4° landbouw in de ruime zin;*
- 5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;*
- 6° industrie en ambacht.*

*Het feit dat er vervolgens een keuken en een badkamer geplaatst wordt in de berging verandert stedenbouwkundig niets aan de vergunde functie: deze voorzieningen blijven binnen de functiecategorie 'wonen', zij zijn derhalve **niet-vergunningsplichtig**. Daarnaast is geen sprake van permanent of tijdelijk verblijf. Beroepers wonen inmiddels al enige tijd in hun **nieuwbouwwoning**.*

*Gevolg: er werd **geen functiewijziging naar toeristisch verblijf** doorgevoerd. Dit wordt nog extra onderstreept door het feit dat er momenteel ook nog **geen gasten** worden gehuisvest, de functiecategorie 'wonen' bleef dan ook overeind. Het als berging vergund gebouw staat leeg sedert de ingebruikname van de nieuwbouwing van beroepers (**foto's 2, 5-6-7-8**). Het huisvesten van gasten is trouwens ook niet mogelijk gezien er zich nog een vochtprobleem voordoet onderaan de muur van wat na vergunning een gastenslaapkamer moet worden, duidelijk te zien op de **foto's 2 en 7**.*

De aanwezigheid van het schuifraam + extra klein raam verandert aan wat voorafgaat niets: het vergund volume bleef gelijk en het gebouw is voor minstens 90% conform de vergunning.

*Slotsom: het gebouw is **hoofdzakelijk vergund** zowel qua functie als qua constructie. Deze berging komt in aanmerking voor functiewijziging, nu zij voldoet aan de voorwaarden opgenomen in art. 4.4.23 VCRO en art. 4 van het besluit inzake de zonevreemde functiewijzigingen van 28.11.03."*

Verzoekende partij komt dan ook ongelegen te stellen dat "de woon- cq. verblijfsfunctie bij het herbouwen door de aanvragers de uiteindelijke intentie (was)". Een verblijfsfunctie is vooreerst een juridisch onbestaande figuur; daarnaast is de woonfunctie is de functiecategorie tot dewelke een woningbijgebouw behoort.

Door te stellen dat een functiewijziging naar toeristisch verblijf uit haar aard een stijging van het aantal woongelegenheden in zich draagt, wat in agrarisch gebied niet mogelijk is, holt verzoekende partij de regels voorzien in art 4.4.23 VCRO juncto art. 4 besluit 28.11.03 uit. Toeristische logies zijn precies mogelijk in agrarisch gebied als complementaire functie, via het "gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen", d.w.z. als nevenfunctie, ondergeschikt aan de woning van de exploitanten.

Aanvaarden dat het voorzien van een gastenverblijf ipso facto gepaard zou gaan met de creatie van een bijkomende woonentiteit (wat op zichzelf inderdaad niet vergunbaar is in agrarisch gebied), heeft voor gevolg dat nooit nog een gastenverblijf op grond van art. 4 besluit 28.11.03 voor vergunning in aanmerking zou komen, zodat deze bepaling dode letter zou worden, hetgeen evident strijdt met (de ratio legis van) het invoeren van deze regel inzake zonevreemde functiewijziging. In wezen betreft dit middelonderdeel een kritiek op het besluit van 28.11.03 zelf. Tussenkomen de partij stelt vast dat verzoekende partij – terecht – niet zo ver gaat om deze bepaling buiten toepassing te laten verklaring op grond van art. 159 Grondwet.

*Dit eerste middelonderdeel dat uitgaat van (1) een regularisatieaanvraag voor een doorgevoerde functiewijziging en (2) het creëren van een bijkomende woongelegenheden, **faalt** gelet op wat voorafgaat **naar recht** en is derhalve ongegrond.*

...

De verzoekende partij dupliceert:

"...

Verweerster en tussenkomen de partij beweren onterecht dat de berging door de verleende vergunning dd. 26.05.2011 reeds de functie "wonen" zou gehad hebben en dat het bijgevolg geen enkel probleem zou zijn dat de tussenkomen de partij geen berging heeft gebouwd, maar eigenlijk een woning.

In de beslissing van verweerster dd. 26.05.2011 vermeldt verweerster echter uitdrukkelijk dat de berging zal gebruikt worden als hobby en tuinberging en dat de vergunning wordt verleend volgens de aangepaste plannen.

Indien tussenkomen de partij de berging zou gebouwd hebben conform de aan verweerster destijds voorgelegde plannen, quod non, dan zou de berging geenszins geschikt geweest zijn voor bewoning.

*Uit de door verweerster verleende vergunning dd. 26.05.2011 kan aldus geenszins worden afgeleid dat de berging reeds bestemd was voor bewoning.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Het middelonderdeel heeft betrekking op de constructie die onder randnummer 1 in de feitenuiteenzetting 'berging' wordt genoemd, en, zoals blijkt uit deze uiteenzetting, werd voor deze constructie door de verwerende partij op 26 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen ervan en het inrichten als hobbyruimte en tuinberging.

Het wordt niet betwist dat de betrokken constructie een zonevreemde constructie betreft.

De verzoekende partij betwist in essentie dat er voor deze constructie een vergunning kon verleend worden voor het wijzigen van de functie naar toeristische logies, verwijzende onder meer naar artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.1.1, 7°, b VCRO en stellende dat een gebouw ook naar functie hoofdzakelijk moet vergund zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevreemde functiewijziging.

2.

Artikel 4.4.23 VCRO heeft, zoals het opschrift van de afdeling waartoe ze behoort aangeeft, betrekking op "zonevreemde functiewijzigingen" van een gebouw of een gebouwencomplex. Het bepaalt:

"Art. 4.4.23. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden: 1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:*

- 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
- 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren;*

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

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

Voor zover is voldaan aan de gestelde voorwaarden, mag de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een

vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften.

De vergunningverlenende overheid die beschikt op grond van deze bepaling dient onder meer na te gaan of het gebouw of het gebouwcomplex dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag op het ogenblik van de vergunningsaanvraag al dan niet bestaat, al dan niet verkrot is, al dan niet hoofdzakelijk vergund is en/of al dan niet gelegen is in een bestemmingsgebied dat wordt uitgesloten uit het toepassingsgebied van artikel 4.4.23 VCRO.

Artikel 4.4.1, 7° VCRO bepaalt dat “hoofdzakelijk vergund” een stedenbouwkundige vergunningstoestand is, 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;”

Het al dan niet hoofdzakelijk vergund karakter heeft volgens deze bepaling ook betrekking op de functie van de betrokken constructie.

Uit het samenlezen van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.4.1, 7° VCRO volgt onder meer dat een gebouw of gebouwencomplex ook naar functie hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevreemde functiewijziging.

3.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij tot de conclusie dat de betrokken constructie (berging) hoofdzakelijk vergund is, ook wat de functie betreft, op grond van het gegeven (1) dat de berging destijds werd vergund als “woningbijgebouw”, hetgeen betekent dat dit gebouw binnen de functiecategorie “wonen” valt, zoals opgesomd in artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 houdende de vergunningsplichtige functiewijzigingen, (2) dat de berging anders werd uitgevoerd dan vergund en er een keuken en badkamer werd geplaatst maar dat dit op zich niets verandert aan de vergunde functie, dat deze voorzieningen blijven binnen de functiecategorie “wonen”, (3) dat het plaatsen van een keuken en badkamer binnenverbouwingen zijn zonder stabiliteitswerken en deze bijgevolg niet vergunningsplichtig zijn krachtens het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, (4) dat het plaatsen van een raam in plaats van een sectionale poort in de voorgevel wel vergunningsplichtig is, maar dat een raam niets verandert aan het vergund volume en deze gevelaanpassing geen negatieve impact heeft op het architectonische karakter van het gebouw.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij de functie “wonen” als vergund beschouwt op grond van de stedenbouwkundige vergunning die ze op 26 mei 2011 heeft verleend voor, zoals hiervoor reeds vastgesteld, het herbouwen van de betrokken constructie en het inrichten ervan als hobbyruimte en tuinberging.

Nog daargelaten de vraag of het wijzigen van de functie van een woningbijgebouw naar woning een vergunningsplichtige functiewijziging betreft, moet vastgesteld worden dat de verwerende

partij ten onrechte de constructie op het ogenblik van de aanvraag als woningbijgebouw als vergund beschouwd. Zoals hierboven werd vastgesteld steunt de verwerende partij dit standpunt op de stedenbouwkundige vergunning die ze voor deze constructie heeft verleend op 26 mei 2011. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing echter zelf vast dat “de berging achteraan het perceel (...) niet conform de afgeleverde vergunning (werd) gebouwd”, dat “de garagepoort werd vervangen door een schuifraam”, dat “in de noordelijke gevel (achtergevel) (...) een bijkomende raamopening (werd) voorzien van 1m x 1m”, dat “het bijgebouw werd ingericht en gebruikt als woongelegenheden” en dat “ten zuiden van het bijgebouw een terras met een oppervlakte van 25 m² (werd) aangelegd”. Dat uit deze gegevens blijkt, hetgeen overigens ook blijkt uit het proces-verbaal dat werd aangehaald in de feiten uiteenzetting, dat de constructie niet werd herbouwd overeenkomstig de vergunning die werd verleend op 26 mei 2011. In die omstandigheden kan de stedenbouwkundige vergunning van 26 mei 2011 geen grondslag zijn om de herbouw van de oorspronkelijke berging naar woning(bijgebouw) als vergund te beschouwen.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij de constructie ten onrechte als hoofdzakelijk vergund, ook naar functie, beschouwt op grond van de stedenbouwkundige vergunning van 26 mei 2011.

4.

Het eerste middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel en vierde middel.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in het derde middel de schending aan van artikel 4.4.23 VCRO, de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De loods werd bij beslissing van verweerster dd. 26.05.2011 vergund als woningbijgebouw en had volgens de aanvraag tot doel het plaatsen van voertuigen en het houden van schapen.

Thans wordt een functiewijziging aangevraagd "voor een zeer beperkte oppervlakte van 25 m²" in functie van de professionele activiteit van de aanvrager als elektricien.

...

Het stallen van voertuigen is niet vergunningsplichtig, op voorwaarde dat het geldende maximaal aantal voertuigen niet overschreden wordt.

Het stockeren van materialen is op zich ook niet vergunningsplichtig, evenwel op voorwaarde dat dit niet gepaard gaat met de uitoefening van een zonevreemde activiteit.

Dat de aanvrager evenwel expressis verbis in zijn aanvraag verzoekt om een functiewijziging voor een beperkte oppervlakte van de loods (25 m²) om deze te bestemmen tot stockeren van materialen dienstig voor zijn zonevreemde beroepsactiviteit.

...

Wat evenwel niet kan is het toelaten van een functiewijziging onder verwijzing naar het feit dat het stallen van voertuigen al vergund werd.

Wel integendeel dient de overheid daadwerkelijk te toetsen aan de uitzonderingsmogelijkheden enerzijds en voorts te motiveren op grond van de goede ruimtelijke ordening.

Hoewel expliciet gevraagd in de aangevraagde functiewijziging negeert de bestreden beslissing de daadwerkelijke link van het stockeren met zonevreemde activiteit van de aanvrager.

Het is derhalve duidelijk dat het bestreden besluit strijdig is met de uitzonderingsmogelijkheden voor zonevreemde functiewijzigingen én bovendien ondeugdelijk gemotiveerd werd.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verwerende partij wordt verweten ten onrechte een beperkte opslag van werkmateriaal in de bestaande loods te hebben vergund op grond van de bestaande vergunningssituatie.

Verzoekende partij betwist niet dat het gebouw werd vergund met het oog op het stallen van voertuigen en het houden van schapen en derhalve de hoofdfunctie “woningbijgebouw” heeft. Verzoekende partij neemt vooral aanstoot aan het feit dat het houden van schapen tot op heden in praktijk dode letter blijkt te zijn en dat het gebouw ook deels wordt aangewend voor het stallen van arbeidsmateriaal van de aanvrager.

Dat aanvrager het gebouw (nog) niet gebruikt om schapen te houden doet geen afbreuk aan het feit dat de vergunde functie van het gebouw daarnaast ook de opslag van materialen (oa. voertuigen) toelaat. Aanvrager wenst nu een uiterst beperkt gedeelte van het gebouw, 25 m² nvdr., aan te wenden om materiaal in het kader van zijn beroepsactiviteit op te slaan.

Krachtens artikel 2, §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 14 april 2000 houdende de vergunningsplichtige functiewijzigingen, dient er sprake te zijn van een gewijzigde hoofdfunctie. In deze blijft de hoofdfunctie woningbijgebouw onmiskenbaar behouden, de aanvraag voorziet immers slechts in een gewijzigde functie voor wat een oppervlakte van 25 m² betreft! Het feit dat er geen schapen worden gehouden, ook een functie die naast de opslag van materiaal is vergund, doet hieraan geen enkele afbreuk. Voor zover aanvrager de voorziene oppervlakte van 25 m² zou overschrijden door een groter gedeelte van het gebouw aan te wenden voor de opslag van werkmateriaal, behoort dit tot het handhavend optreden en zal desgevallend wel een functiewijziging moeten worden aangevraagd. De aanvraag zoals deze op heden voorligt kan op grond van de bestaande vergunde functies dus wel degelijk worden aanvaard, zoals door de verwerende partij en haar stedenbouwkundig ambtenaar ook gemotiveerd in de bestreden beslissing.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Verzoekende partij verdraait de feiten in deze. De deputatie West-Vlaanderen heeft de loods destijds bij besluit van 26.05.11 vergund als volgt (zie ook citaat in het beroep tot nietigverklaring): “aanvrager stelt de loods te gaan gebruiken voor het houden van schapen en het plaatsen van voertuigen”.

Hoe het houden van schapen in de loods niet als een landbouwactiviteit kan worden gezien is tussenkomende partij een raadsel.

Het feit dat “nog geen schaap de weg naar de loods heeft gevonden”, dixit verzoekende partij, doet niets af aan de vergunde functie. Enkel deze telt. Art. 8 besluit d.d. 28.11.03 voorziet duidelijk dat een nieuwe functie tot opslag van allerlei materialen of materieel mogelijk is zo er sprake is van een landbouwfunctie in de ruimte zin in het agrarisch gebied, quod certe.

Het stockeren van elektriciteitsmateriaal kan in de mate dat zulks niet gepaard gaat met de uitoefening van een zonevreemde activiteit. Ter plaatse oefent tussenkomende partij deze activiteit niet uit (hij doet dit op de diverse werven), zodat het louter stockeren zonder meer mogelijk is.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Nu stelt verweerster zowel in de bestreden beslissing als in haar antwoordnota dat de opslag van materiaal in de loods kan worden aanvaard op grond van de bestaand vergunde functies.

Aldus zou een functiewijziging, zoals door de heer David GOETEYN en mevrouw Joke DE WULF gevraagd, niet aan de orde zijn.

Met in een eerste beslissing te stellen dat er zowel juridische bezwaren als bezwaren op het vlak van ruimtelijke ordening zijn tegen het gebruik van de desbetreffende loods in het kader van de beroepsactiviteit en in een volgende beslissing (de hier bestreden beslissing) te stellen dat het gebruik van de loods in het kader van de beroepsactiviteit eigenlijk reeds vergund werd door de eerste beslissing, handelt verweerster volledig inconsequent.

Deze redenering brengt volledige rechtsonzekerheid met zich mee.

Het gebruik van de loods voor het stallen van voertuigen en het houden van schapen werd vergund.

Het stallen van voertuigen is niet vergunningsplichtig, op voorwaarde dat het maximaal aantal voertuigen niet overschreden wordt, terwijl het stockeren van materiaal in het kader van een zonevreemde beroepsactiviteit wel vergunningsplichtig is. Het zou dan ook volstrekt onlogisch zijn dat onder het “stallen van voertuigen” ook het “opslaan van materiaal in het kader van een beroepsactiviteit” zou worden begrepen.

Verweerster kon de functiewijziging aldus niet toelaten onder loutere verwijzing naar het feit dat het stallen van voertuigen reeds werd vergund.

Wel integendeel dient de overheid daadwerkelijk te toetsen aan de uitzonderingsmogelijkheden enerzijds en voorts te motiveren op grond van de goede ruimtelijke ordening.

Tot slot merkt verzoekster nogmaals op dat nergens uit het dossier, en al helemaal niet uit de bewoording van verweerster in de bestreden beslissing en de antwoordnota, blijkt dat de hoofdfunctie van de loods "landbouw" zou zijn. De verwijzing van de heer David GOETEYN naar artikel 8 van het besluit van 28 maart 2003 doet hier aldus niks ter zake.

...

2.

De verzoekende partij voert in het vierde middel de schending aan van artikel 4.4.19, §2 VCRO, van de motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

" ...

Verweerster verleent in de bestreden beslissing een vergunning voor bijkomende verharding naast de loods voor opslag van geperst hooi en stro op grond van artikel 4.4.19, § 2 VCRO. Voormeld artikel heeft het over "aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie".

In de memorie van toelichting, part St. VI. Part 1998-99, 1332/1, 76, waar verweerster in haar beslissing zelf naar verwijst, wordt gesteld dat met aanpassingswerken onder meer wordt bedoeld:

"het aanbrengen van een luifel, het voorzien van loskades met toegangshellingen of het uitvoeren van beperkte omgevingswerken".

Uit deze memorie van toelichting kan aldus duidelijk afgeleid worden dat met "aanpassingswerken" bedoeld wordt op werken in functie van een bestaand zonevreemde gebouw.

Deze uitzonderingsmogelijkheid voor zonevreemde constructies werd immers ingevoerd om de gestrengheid inzake zonevreemde constructies waar nodig te kunnen temperen, wanneer dergelijke uitzondering wenselijk geacht werd om het bestaande bouwwerk optimaal te kunnen benutten.

Er is dus sprake van een nuttige, tot zelfs noodzakelijke aanpassing in functie van een normaal gebruik van de bestaande zonevreemde constructie.

Het aanleggen van een verharding naast de loods, zonder dat er zelfs van op de verharding een toegangsmogelijkheid tot de loods bestaat, kan moeilijk beschouwd worden als een werk in functie van de loods.

De verharding lijkt immers op geen enkele manier bijdragen tot een gemakkelijker gebruik van de loods.

...

In voormelde memorie wordt op pagina 75 tevens het volgende gesteld:

"De doorgevoerde wijzigingen willen inzake de zonevreemde gebouwen een evenwichtig antwoord geven op soms tegenstrijdige verzuchtingen, meer bepaald het verzekeren van een minimaal wooncomfort, het vrijwaren van de open ruimte en het herstellen van schade aangericht door brand [...]."

Met de nieuwe regeling betreffende zonevreemde gebouwen heeft de wetgever dus een iets grotere soepelheid beoogd teneinde het wonen in zonevreemd gebied leefbaar te houden.

De regeling op de zonevreemde gebouwen betreft echter nog steeds afwijkingen op de voorschriften van het gewestplan.

Uitzonderingen, zoals in casu artikel 4.4.19, § 2 VCRO, moeten logischerwijs steeds strikt geïnterpreteerd worden en de toepassing ervan moet steeds grondig gemotiveerd worden.

Beweren dat de aanleg van een verharding naast de loods louter een "aanpassingswerk" aan of bij de loods is, getuigt allesbehalve van een strikte interpretatie van artikel 4.4.19, § 2 VCRO.

Verweester motiveert nergens in haar beslissing waarom de bijkomende verharding door haar als nuttig of noodzakelijk wordt beschouwd en waarom het toelaten van een afwijking aldus in casu te rechtvaardigen is.

Aangezien de aanleg van de verharding aldus, overeenkomstig de beschrijving in de memorie van toelichting, geen aanpassingswerk is, valt dit werk niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.19, § 2 VCRO.

Aangezien de bijkomende verharding niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.19, § 2 VCRO valt, bestaat er een legaliteitsbelemmering om de bijkomende verharding bij de loods te kunnen vergunnen.

Bovendien heeft de passage uit de memorie van toelichting waar verweester in haar beslissing naar verwijst (pagina 76) enkel betrekking op bedrijfsgebouwen. De loods is echter geen bedrijfsgebouw, maar een woningbij gebouw.

Aldus motiveert verweester haar beslissing met een verwijzing die in casu niet relevant is.

Tot slot merkt verzoekster op dat er in de loods voldoende ruimte is om geperst hooi en stro in op te slaan. Dat geldt zeker nu — blijkens het proces-verbaal van de stedenbouwkundige inspectie — het eerste schaap de weg naar de loods nog niet gevonden heeft.

...

De verwerende partij repliceert:

" ...

Verwerende partij stelt vast dat verzoekende partij zelf stelt dat voormeld artikel een uitzonderingsregime betreft en dus strikt moet worden geïnterpreteerd maar dat zij bij de concrete toepassing van het artikel op voorliggende aanvraag wel voorwaarden toevoegt.

Artikel 4.4.19, §2 VCRO stelt enkel dat de werken geen toename van het overdekt volume tot gevolg mogen hebben en dat zij aan of bij een zonevreemde constructie dienen te worden uitgevoerd. De aanvraag betreft de aanleg van een verharding palend aan een zonevreemd gebouw, aan beide gestelde voorwaarden is derhalve voldaan. Evenwel dient volgens verzoekende partij de verharding ook in verbinding te staan met de loods, omdat dit in deze niet het geval is concludeert verzoekende partij ten onrechte dat de verharding niet in functie staat van de loods. De verharding zal enkel dienst doen voor de opslag van geperst hooi en stro in functie van het houden van schapen, zo wordt ook gewaarborgd door de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde. De verharding staat dus wel degelijk in verband met de vergunde functie van de loods. Dat er zich op heden geen schapen in de loods bevinden doet geen afbreuk aan deze vaststelling. Aan alle door artikel 4.4.19, §2 VCRO gestelde voorwaarden is voldaan en derhalve heeft verwerende partij terecht en op gemotiveerde wijze hiervoor een vergunning afgeleverd.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Artikel 4.4.19 VCRO luidt als volgt:

"§2. Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid."

Verzoekende partij verwijst naar oude wetgeving (en de uitleg daarbij in de memorie van toelichting, hierna MVT) om de deputatie te betichten van een onzorgvuldige of incorrecte motivering. Dit is niet ernstig.

In de MVT bij de huidige regels staat duidelijk:

"De huidige [lees: oude] en overbodige verduidelijking inzake aanpassingswerken wordt niet overgenomen. Dergelijke aanpassingswerken vallen immers onder het begrip "verbouwingswerken" (verbouwingen worden gedefinieerd als "aanpassingwerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie die ten minste deels behouden wordt". Het verbouwen wordt apart van de uitbreidingsregeling geregeld."

In de huidige regelgeving staat nergens opgenomen dat de aanpassing nuttig of zelfs noodzakelijk dient te zijn in functie van de vergunde zonevreemde constructie.

De enige reden waarom de deputatie teruggrijpt naar oude regelgeving is om het woord "aanpassingswerken" te kunnen definiëren, nu de betekenis ervan niet blijkt uit de huidige regels.

Uw Raad diende dit in het verleden ook reeds te doen (zie arrest RvVb 14 mei 2013, nr. A/2013/0228). Terecht oordeelde uw Raad:

"Artikel 4.4.19, §2 VCRO heeft betrekking op aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Deze aanpassingswerken zijn op grond van dit artikel slechts vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.

Het aangevraagde heeft evenwel geen betrekking op 'aanpassingswerken', maar op nieuwbouwwerken, en meer bepaald op de oprichting van een volledig gesloten kantoorruimte.

Het al dan niet vergroten van het overdekte volume, maakt volgens het bepaalde in artikel 4.4.19 VCRO het verschil uit. In geval van een vergroten, is er sprake van een 'uitbreiden' (§1). In het andere geval gaat het om een 'aanpassing' in de zin van §2.

Aangezien het voorwerp van de aanvraag een nieuwbouw is, is er vanzelfsprekend sprake van het vergroten van het overdekte volume van het bestaande gebouw en, bijgevolg, van een 'uitbreiden'. Uit de voorbereidende werken (zie Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, 2011/1, 161 en Amendementen, Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, 2011/3, 33) blijkt dat onder aanpassingswerken voornamelijk 'luifels, uithangborden, verhardingen, loskades, enz.' worden begrepen." (eigen onderlijning)

De MvT stelt letterlijk:

"Artikel 145bis, §1, eerste lid, 5°, van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt vandaag dat aanpassingswerken aan of bij een zonevreemd gebouw (niet zijnde woningbouw) kunnen worden vergund, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid, en dat de werken niet worden uitgevoerd in ruimtelijk kwetsbare gebieden (met uitzondering van parkgebieden) en recreatiegebieden. Concreet gaat het om luifels, uithangborden, verhardingen enzovoort.

Deze mogelijkheid is zonder gegronde redenen in de nieuwe teksten weggefallen. Die omissie kan moeilijk worden opgevangen door het nieuwe artikel 133/7 (verbouwingswerken), omdat het begrip "verbouwen" zo gedefinieerd is, dat het enkel betrekking heeft op aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.

Deze omissie wordt door voorliggend amendement rechtgezet." (MvT, Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, 2011/3, 33)

De verzoekende partij roept dan ook ten onrechte een mogelijke schending in van artikel 4.4.19, §2 VCRO.

Verwerende partij kan teruggrijpen naar de memorie van toelichting tot interpretatie van de notie 'aanpassingswerken' aan of bij een zonevreemde constructie om een vergunning te verlenen tot de verharding in casu.
...

De verzoekende partij dupliceert:

" ...

Verweerster houdt in haar antwoordnota voor dat de aanleg van een verharding voor het opslaan van geperst hooi en stro naast de loods wel degelijk een "aanpassingswerk" zou zijn omdat zij in verband zou staan met de vergunde functie van de loods, hetzij het houden van schapen.

De aanleg van de verharding kan echter pas daadwerkelijk nuttig of noodzakelijk zijn indien zij functioneel is voor het feitelijk gebruik van de loods. Dit is in casu niet het geval aangezien geen schapen worden gehouden in de loods.

Op 09.07.2012 heeft een stedenbouwkundig inspecteur overigens vastgesteld dat de desbetreffende verharding reeds zonder vergunning werd aangelegd en uit de bijgevoegde foto's blijkt dat daarop materiaal in het kader van de beroepsactiviteit van de heer David GOETEYN werd gestockeerd en dus geen geperst hooi of stro (stuk 14).

*Bovendien heeft verweester hier minstens de op haar rustende motiveringsplicht geschonden aangezien zij nergens in haar beslissing motiveert waarom zij de verharding naast de loods als nuttig of noodzakelijk beschouwd en aldus ook nergens motiveert waarom de aanleg van de verharding als een aanpassingswerk in de zin van artikel 4.4.19, §2 VCRO dient te worden beschouwd, wat aldus door verzoekster wordt betwist.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Het derde en vierde middel hebben betrekking op de constructie die onder randnummer 1 in de feitenuitlegging 'loods' wordt genoemd. Zoals aangegeven in deze uiteenzetting werd voor deze constructie door de verwerende partij op 26 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen ervan. Het wordt niet betwist dat volgens de voormelde vergunning de loods zou worden gebruikt voor het houden van schapen en het plaatsen van voertuigen.

2.

Het derde middel heeft betrekking op de verleende functiewijziging.

Uit de toelichtende nota die werd gevoegd bij de vergunningsaanvraag blijkt dat de tussenkomen partij voor het onderdeel van de aanvraag die betrekking heeft op de loods een functiewijziging aanvraagt op grond van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Weliswaar komt het in de eerste plaats aan de aanvrager toe om het voorwerp van zijn aanvraag te bepalen, maar de vergunningverlenende overheid dient vervolgens na te gaan wat het werkelijke voorwerp is van de aanvraag en dient vervolgens op grond daarvan de vergunbaarheid van de aanvraag te beoordelen.

Uit de overwegingen in het bestreden besluit blijkt niet of de verwerende partij het betrokken onderdeel van de aanvraag aanvaardbaar acht op grond van de door de aanvrager vermelde bepalingen, dan wel op grond van de reeds vergunde functie van de loods. In dit laatste geval rijst de vraag of er wel sprake is van een functiewijziging, terwijl tegelijk moet vastgesteld worden dat er volgens de overwegingen in het bestreden besluit een vergunning wordt verleend voor een "functiewijziging van loods naar berging".

Bovendien moet met de verzoekende partij vastgesteld worden dat de verwerende partij geen enkele aandacht heeft besteed aan het gegeven dat de aanvraag voor dit onderdeel "in functie (staat) van de professionele activiteit van de aanvrager". Evenmin is enige aandacht besteed aan de vaststellingen in het proces-verbaal van 9 juli 2012 dat de loods gebruikt wordt in het kader van de beroepsactiviteiten van tussenkomen partij en dat er voor deze vergunningsplichtige

functiewijziging geen vergunning werd verleend. Krachtens artikel 6.1.5 VCRO geldt dergelijk proces-verbaal tot bewijs van het tegendeel.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing het onderdeel van de aanvraag dat betrekking heeft op de gevraagde functiewijziging van de loods niet op een zorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

3.

Het vierde middel heeft betrekking op de verleende vergunning voor een bijkomende verharding ter hoogte van de loods.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat het verlenen van de vergunning voor dit onderdeel van de aanvraag gesteund wordt op artikel 4.4.19, § 2 VCRO.

Artikel 4.4.19, § 2 VCRO maakt deel uit van “sectie 2. Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw” onder “Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies” en bepaalt:

“Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.”

De verwerende partij stelt dat de loods destijds vergund is voor de huisvesting van schapen én het stallen van voertuigen en lijkt de gevraagde bijkomende verharding aanvaardbaar te achten op grond van het gegeven dat een vergunning werd verleend voor het stallen van schapen in de loods, waarbij de bijkomende verharding in functie zou staan van dit gebruik, met name voor de opslag van geperst hooi en stro. In de bestreden beslissing wordt dienaangaande een voorwaarde opgelegd waarin bepaald wordt dat de bijkomende verharding bij de berging louter wordt gebruikt voor de opslag van geperst hooi en stro.

De beoordeling van het vierde middel kan niet los gezien worden van de bespreking van het derde middel, dat betrekking heeft op dezelfde constructie.

De verwerende partij verleent in de bestreden beslissing een vergunning voor een bijkomende verharding voor de opslag van geperst hooi en stro. Deze verharding houdt verband met het stallen van schapen in de loods. De verwerende partij stelt dat dit gebruik van de loods destijds is vergund. Bij de bespreking van het derde middel is reeds vastgesteld dat de verwerende partij ten onrechte, bij het beoordelen van de functie van de constructie, geen aandacht heeft besteed aan de vaststellingen in het proces-verbaal van 9 juli 2012, waarin is vermeld dat de loods gebruikt wordt in het kader van de beroepsactiviteiten van tussenkomende partij en dat er voor deze vergunningsplichtige functiewijziging geen vergunning werd verleend.

De bestreden beslissing is voor wat betreft het onderdeel van de aanvraag dat betrekking heeft op de bijkomende verharding, behept met dezelfde onzorgvuldigheid.

4.

Het derde en vierde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer David GOETEYN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en deels gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 mei 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een functiewijziging van een berging naar toeristisch verblijf en voor een functiewijziging van een deel van een loods naar berging met betonverharding voor opslag van geperst hooi en stro op een perceel gelegen te 8700 Aarsele, Deinsesteenweg 298 en met kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie C, nummer 483C.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 9 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ