

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0220 van 25 maart 2014
in de zaak 1213/0249/A/4/0229

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente BALEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Noël DEVOS
kantoor houdende te 2440 Geel, Dieststeweg 155
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de bvba **CONSULTING VOCUM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter DE SMEDT en Stijn VANDAMME
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 december 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 16 mei 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van de verbouwing van een stal en een garage tot logiesverstrekkend bedrijf.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Balen, Brisdilstraat 5 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 1132Z2, 1132Y2 en 1132G3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ineke Michiels en loco advocaat Noël DEVOS verschijnt voor de verzoekende partij en Mr. Stijn VAN DAMME en de heer Marc VAN ROMPAEY die verschijnen voor de tussenkomende 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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Met een aangetekende brief van 29 januari 2014, na de sluiting van de debatten, bezorgt de tussenkomende partij aan de Raad aanvullend een afschrift van stuk 1 "procesvolmacht", met in bijlage statuten en de akte van aanstelling van zijn organen.

Deze stukken zijn niet regelmatig aan de Raad bezorgd en worden uit de debatten geweerd.

IV. TUSSENKOMST

1.

De bvba CONSULTING VOCUM verzoekt met een aangetekende brief van 7 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 18 maart 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen, met verzoek tot regularisatie door het bezorgen van een afschrift van de actueel geldende statuten, een afschrift van de akte van aanstelling van haar organen en een bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan heeft besloten om in rechte op te treden, ten laatste bij de schriftelijke uiteenzetting bedoeld in artikel 29, § 1 van het besluit van 13 juli 2012 van de Vlaamse regering houdend de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

2.

Artikel 17, derde lid, 1° van het Procedurereglement bepaalt:

"De verzoeker tot tussenkomst voegt bij het verzoekschrift :

1° als hij een rechtspersoon is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;"

Artikel 18, § 2, eerste lid, 4° en tweede lid van het Procedurereglement bepaalt:

*§ 2. Een verzoekschrift tot tussenkomst kan geregulariseerd worden indien :
(...)*

4° de stukken, vermeld in artikel 17, derde lid, 1°, niet bij het verzoekschrift, uitgaande van een rechtspersoon, gevoegd zijn;

(...)

Deze regularisatie vindt plaats uiterlijk :

1° hetzij op het tijdstip van de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld;

2° hetzij op het tijdstip waarop de schriftelijke uiteenzetting, vermeld in artikel 29, wordt ingediend.”

3.

De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij bevat een “inventaris van overtuigingsstukken (reeds neergelegd)” en “aanvullende stukken”. Deze aanvullende stukken bevatten niet de documenten die de tussenkomende partij, ter regularisatie van het verzoek tot tussenkomst, diende te bezorgen.

Op de openbare terechtzitting van 21 januari 2014 verklaart de tussenkomende partij dat voormelde documenten werden gevoegd als bijlage bij de “procesvolmacht”, zijnde stuk 1 van de “inventaris van overtuigingsstukken (reeds neergelegd)”.

De vermelde “procesvolmacht” omvat een beslissing om in rechte te treden, maar bevat geen bijlagen. De stukken zoals bezorgd door de tussenkomende partij bij de schriftelijke uiteenzetting bevatten geen uittreksel van de statuten, noch een afschrift van de aanstelling van de organen.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

V. FEITEN

Op 19 maart 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*verbouwing van een stal tot logiesverstrekking bedrijf*”.

Met betrekking tot het voorwerp van de aanvraag werden reeds de volgende beslissingen genomen:

- Op 20 april 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van Balen een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een stalling.
- Op 30 december 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een vergunning aan de tussenkomende partij voor het omvormen van een paardenstal tot bed- en breakfast-verblijf.
- Na administratief beroep van de tussenkomende partij verleent de verwerende partij op 12 maart 2009 de gevraagde vergunning.
- De Vlaamse Minister van financiën, begroting, werk, ruimtelijke ordening en sport weigert op 27 oktober 2010, na administratief beroep door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen tegen het vermelde besluit van 12 maart 2009 van de verwerende partij, de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in agrarisch gebied en in reservatie- en erfdiensbaarheidsgebied.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 maart 2012 tot en met 26 april 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Toerisme Vlaanderen brengt op 12 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“...

Na een analyse van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor Vocum Consulting bvba voor het verbouwen van een stal en garage tot logiesverstrekkend bedrijf, gelegen in de Brisdilstraat 5 in Balen, heeft Toerisme Vlaanderen geen opmerkingen en gaat bijgevolg akkoord met de voorliggende aanvraag onder de volgende voorwaarde:

- *De gastenkamer meldt zich ten minste aan bij het Departement Internationaal Vlaanderen;*
- *De gastenkamer voldoet minstens aan de voorwaarden, vermeld in bijlage bij deze brief.*
- *De gastenkamer voldoet aan de brandveiligheidsnormen zoals beschreven in de bijlage die van toepassing is op het toeristische logies, van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2009 tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen.*

Wij gaan ervan uit dat de exploitant zijn hoofdverblijfplaats heeft in het hoofdgebouw van het toeristisch logies en daar ook toegang is tot een (ontbijt)ruimte waar er contact met het gastgezin kan plaatsvinden. Dit zijn voorwaarden voor het verkrijgen van een exploitatievergunning als gastenkamer die niet zichtbaar zijn op de ingediende plannen

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling brengt op 3 mei 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“...

Na onderzoek verleent de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling voorwaardelijk gunstig advies:

- *Het betreft de regularisatie van een ingrijpende verbouwing van een stal een garage tot een logiesverstrekkend bedrijf, nl. een bed & breakfast met 7 kamers voor in totaal ± 15 personen, in agrarisch gebied.*
- *De oorspronkelijke toestand van het gebouw is niet meer te achterhalen.*
- *De aanvrager is nog niet woonachtig op het bouwperceel; de gebouwen zijn nog niet in uitbating voor de voorgestelde activiteit.*
- *De werken mogen geenszins leiden tot het ontstaan van permanente bewoning van de betreffende gebouwen.*
- *In principe kan de inrichting van voormalige hoevegebouwen in functie van plattelandstoerisme op de voorgestelde locatie vanuit landbouwkundig standpunt voorwaardelijk toegestaan worden.*

- *Onze afdeling verleent gunstig advies voor de aanvraag op voorwaarde dat de aanvrager ter plaatse woont in functie van het gastheerschap, er geen permanente bewoning ontstaat, voldaan wordt aan de regelgeving i.v.m. de toelaatbare functiewijzigingen en de aanvraag wordt voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen weigert op 16 mei 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Historiek

Op 3 december 2008 werd een weigering van stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, hoofdzakelijk omwille van volgende redenen:

“De stalling werd vergund op 24/04/2005, doch de verbouwingswerkzaamheden naar gastenkamers werden reeds aangevat. Deze verbouwingen houden meer in dan louter een bestemmingswijziging. Ook de bestaande garage is nagenoeg nieuwbouw. Het dossier is onduidelijk en onvolledig. Op het inplantingsplan zijn de afstanden onvoldoende aangegeven. Ook de grondplannen zijn onduidelijk wat betreft de bestaande en nieuwe toestand.

Op de foto's is duidelijk te zien dat de werken al in een zeer ver gevorderd stadium zijn. De bouw is nagenoeg winddicht.

Huidige aanvraag kan echter niet gunstig beoordeeld worden. De wetgeving inzake functiewijzigingen vraagt uitdrukkelijk een motivering op basis van de aspecten gebruikers, bewoners, mobiliteit, omgeving, bouwfysisch geschikt zijn. Er werd geen motivering bij het dossier gevoegd. Het kan ook niet de bedoeling zijn van deze wetgeving dat een recent geplaatste paardenstalling onmiddellijk wordt omgevormd tot gastenkamers. De werken werden reeds grotendeels uitgevoerd zonder voorafgaandelijke vergunning.

De oorspronkelijk toestand van de bestaande garage is tevens moeilijk na te gaan gezien de werken reeds werden uitgevoerd.

Het gebouw dient tevens gelegen te zijn langs een voldoende uitgeruste weg. De toestand ter plaatse is niet duidelijk. De aanvrager geeft onvoldoende gegevens mee in zijn dossier.”

De deputatie keurde de aanvraag goed in zitting van 10 maart 2009.

Op 27 oktober 2010 werd het beroep van het college van burgemeester en schepenen ingewilligd bij MB. De beslissing van de deputatie houdende toekenning van een vergunning aan Vocum bvba, werd vernietigd.

...

Voorschriften ruimtelijke ordening

Het gevraagde is strijdig met de gewestplanbestemming.

Afdeling 3. Zonevreemde functiewijzigingen

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 gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*

d) het gebouw of 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 aanvraag situeert zich aan een privé-zandweg.

...

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

...

Functionele inpasbaarheid

Het perceel is gelegen vlak naast het kanaal, waar tussen kanaal en gebouwen een bomenrij aanwezig is. Ten opzichte van de Brisdilstraat is er een open en agrarische omgeving met bosfragmenten en kleine landschapselementen. De percelen liggen aan de rand van Balen (zuidoosten), op 500 m van het grondgebied van Leopoldsburch.

Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag omhelst een regularisatie van uitgevoerde werken aan stallingen. Gezien de werken reeds werden uitgevoerd is het moeilijk de bestaande toestand te controleren. Er zijn foto's aanwezig in de dossier waarom te zien is dat de werken nog in volle uitvoering waren.

Op de plannen wordt verwezen naar het decreet van 20 maart 1984 houdende het statuut van logiesverstrekkende bedrijven. In deze wetgeving wordt volgende vermeld: "Logiesverstrekkende bedrijven bestaande uit een deel van de gebouwen van actieve land- of tuinbouwbedrijven kunnen slechts als verblijfshoeve worden geëxploiteerd mits een bijzondere vergunning op voorwaarde dat de land- of tuinbouwactiviteit minstens als nevenactiviteit aanwezig is en blijft en dat het logiesverstrekkend bedrijf over niet meer dan 10 kamers of accommodaties voor niet meer dan 24 personen beschikt. De nevenactiviteit land- of tuinbouw moet aanwezig zijn en bewezen worden door de aanvrager." In het dossier worden geen nevenactiviteiten bewezen. Volgens onze gegevens zijn geen land- of tuinbouwactiviteiten aanwezig ter plaatse.

Vervolgens wordt het dossier afgetoetst aan de wetgeving terzake nl. het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen en artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- het gebouw of het gebouwencomplex bestaat
- het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot: deze voorwaarde kan niet beoordeeld worden. De toestand van de gebouwen op het moment van de start van de werken kan niet gecheckt worden omdat de werken reeds in uitvoering waren.
- het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:
- het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund: de gebouwen zijn momenteel niet vergund. De vergunningstoestand op het moment van de aanvang der werken is ons niet duidelijk. Er werd in 1979 een weigering afgeleverd voor het verbouwen van het gebouw. In 2005 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van stallingen. In hoeverre die plannen werden uitgevoerd en gevolgd

werden is onduidelijk. Ook Landbouw en visserij vermeldt in het advies dat de oorspronkelijke toestand van het gebouw niet meer te achterhalen is.

- het gebouw of gebouwencomplex is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied: het gebouw ligt in agrarisch gebied.
- De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met artikel 10, kunnen 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.

Volgens onze gegevens werden er ingrijpende werken uitgevoerd onder meer het verhogen van het dak om een verdieping bij te creëren ten behoeve van het inrichten van kamers.

- Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logie als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;

2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.

Er zijn 7 kamers ingericht. Het advies van Toerisme Vlaanderen is voorwaardelijk gunstig.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning.

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 21 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 augustus 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

...

Toelichting

(1) De aanvraag heeft betrekking op logieverstrekking en is bijgevolg strijdig met de geldende gewestplanbestemming (agrarisch gebied).

(2) Met betrekking tot **zonevreemde functiewijzigingen** stelt artikel 4.4.23 VCRO dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouwencomplex, mag afwijken van bestemmingsvoorschriften, indien voldaan is een twee 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,*
 - *het betreft de regularisatie van de omvorming van een bestaande stal en garage. De gebouwen bestaan dus.*
- b) *het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
 - *Dit kan vandaag de dag moeilijk achterhaald worden. De gebouwen zijn zeer grondig verbouwd. In het dossier zitten geen foto's van de gebouwen voor de uitgevoerde werken.*
- c) *het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund;*
 - *Op basis van het ingediende dossier kan vastgesteld worden dat de gebouwen zeer grondig gerenoveerd werden en een volume-uitbreiding hebben gekregen. De minister oordeelt in haar besluit d.d. 27.10.2010 (dat betrekking heeft op een gelijkaardige aanvraag) dat door de onvergunde vergroting van het bouwvolume, niet meer gesproken kan worden van een bestaand vergund gebouw. Dit standpunt kan bijgetreden worden.*
- 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;*
 - *De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied.*

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 concretisering van de toelaatbare functiewijzigingen werd door de Vlaamse Regering bepaald in het besluit van 28 november 2003.*

(3) Dit besluit stelt in artikel 2.§3 volgende: De functiewijzigingen kunnen 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- en milieueisen.

- *De minister stelt in haar besluit van 27.10.2010 vast dat het bouwvolume van de stalling en garage aanzienlijk vergroot en verbouwd werd. Bij de stal werd een bijkomende verdieping gecreëerd door het verhogen van de kroonlijst van ca. 1m00. Het standpunt van de minister kan bijgetreden worden. Door deze ingrijpende aanpassingen dient vastgesteld te worden dat het gebouw niet voldoende hoog was voor de beoogde functie. Ook de garage werd in die mate verbouwd dat niet meer achterhaald kan worden of de uitgevoerde werkzaamheden enkel gebeurd zijn ten behoeve van aanpassingen aan comfort-energie- en milieueisen.*

Het besluit van de Vlaamse Regering m.b.t. de zonevreemde functiewijzigingen d.d. 28 november 2003 stelt in artikel 4 volgende: Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voorzover aan al de volgende

voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;

2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.

- De aanvraag betreft het oprichten van een logieverstrekkend bedrijf (7 kamers). Er werd advies gevraagd aan Toerisme Vlaanderen. Dit advies is voorwaardelijk gunstig.

Besluit: De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van het uitvoeringsbesluit inzake zonevreemde functiewijzigingen.

(4) Het advies van toerisme Vlaanderen is voorwaardelijk gunstig. Er dient echter wel opgemerkt te worden dat het advies uitgaat van het feit dat de exploitant zijn hoofdverblijfplaats heeft in het hoofdgebouw van het toeristisch logies en dat daar ook een toegang is tot een (ontbijt)ruimte waar er contact met het gastgezin kan plaatsvinden. Dit zijn voorwaarden voor het verkrijgen van een exploitatievergunning als gastenkamer die niet zichtbaar zijn op de ingediende plannen.

Op de plannen wordt op het situatieplan nog een gebouw weergegeven, zijnde 'gelagzaal Het Groene Water'. Er worden echter geen plannen of dergelijke bijgevoegd die illustreren wat er precies in de gelagzaal zal gebeuren. Navraag bij de gemeente leert dat er geen vergunningen bekend zijn voor dit gebouw. Bij het bevolkingsregister staat ook niemand ingeschreven op dit adres.

Er wordt bijgevolg niet voldaan aan de voorwaarden die noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het advies van Toerisme Vlaanderen.

9. GOEDE RO: niet OK

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het VCRO en het uitvoeringsbesluit inzake zonevreemde functiewijzigingen. De toetsing met de goede ruimtelijke ordening zit daarin gedeeltelijk verrat.

Bijkomend dient opgemerkt te worden dat het dossier onduidelijk is m.b.t. het hoofdgebouw. Op de plannen wordt enkel melding gemaakt van een 'gelagzaal', zonder dat er plannen worden bijgebracht met de indeling en de concrete functies die er zullen plaatsvinden. Bovendien blijkt uit de foto's dat dit gebouw recent grondig werd gerenoveerd, hoewel er geen vergunningen bekend zijn m.b.t. dit hoofdgebouw.

Om een correcte ruimtelijke beoordeling te kunnen maken is het noodzakelijk dat de aanvraag alle gebouwen op betreffend perceel omvat en niet slechts een gedeelte ervan.

Opmerking:

Beroeper werpt op dat de motivering dat de zaak nog hangende is bij de Raad voor Vergunningsbetwisting niet gegrond is om een negatieve beslissing te rechtvaardigen. Dit standpunt kan bijgetreden worden, doch dient hierbij opgemerkt te worden dat de gemeente de aanvraag ook getoetst heeft op zowel de juridische aspecten als haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zoals blijkt uit betreffende weigeringsbesluit. De beslissing is dus niet enkel genomen op basis van de lopende zaak bij de Raad voor Vergunningsbetwisting.

Opmerking:

Beroeper verwijst in zijn beroep naar de beslissing van deputatie d.d. 12.03.2009. vooreerst dient opgemerkt te worden dat de wetgeving intussen gewijzigd is. Sinds 01.09.2009 dient de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gevolgd te worden.

Voorliggende aanvraag wordt dan ook aan deze regelgeving getoets. Bijkomend dient opgemerkt te worden dat tegen het besluit van de deputatie beroep werd aangetekend bij de minister, die het beroep heeft ingewilligd. Het besluit van de minister wordt mee in overweging genomen bij de beoordeling van dit dossier.

...

Na de hoorzitting op 21 augustus 2012 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een aanvullend verslag:

“...

Het dossier werd verdaagd zodat de juridische verhouding tussen dit dossier en het dossier voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, uitgeklaard kan worden.

Op 21 september 2012 werd het advies van de Stafdiensten van de Provinciegriffier ontvangen:

...

Samenvattend stelt voormeld advies dat de Raad, bij het indienen van een nieuwe aanvraag waarvoor vergunning is bekomen, impliciet afstand doet van de bestreden beslissing. In casus is er nog geen uitspraak gekend van de Raad over de eerste aanvraag.

Voorgesteld wordt het originele advies te behouden, waarbij zowel vanuit juridisch als vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening, de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is.

...”

De verwerende partij beslist op 4 oktober 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

9. Beoordeling:

[1.] *Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied en reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied.*

...

De aanvraag heeft betrekking op logieverstrekking en is bijgevolg strijdig met de geldende gewestplanbestemming.

[2.] *Met betrekking tot **zonevreemde functiewijzigingen** stelt artikel 4.4.23 VCRO dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouwencomplex, mag afwijken van bestemmingsvoorschriften, indien voldaan is aan twee 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,*
 - Het betreft de regularisatie van de omvorming van een bestaande stal en garage. De gebouwen bestaan dus.*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
 - Dit kan vandaag de dag moeilijk achterhaald worden. De gebouwen zijn zeer*

grondig verbouwd. In het dossier zitten geen foto's van de gebouwen voor de uitgevoerde werken.

- c) *het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund;*
 - *De beroeper heeft meer informatie over de toestand van de bijgebouwen voor de uitgevoerde verbouwing (2005) gegeven. Het volume van de garage is niet gewijzigd. Enkel het dak van de paardenstal werd enkele decimeter hoger voor bijkomende isolatie (+ dakramen toegevoegd). Deputatie is van oordeel dat hiermee dan toch voldaan wordt aan de voorwaarden van de VCRO en is het bezwaar (beroep minister) weerlegd.*
- 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 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;*
 - *De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied.*

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 concretisering van de toelaatbare functiewijzigingen werd door de Vlaamse Regering bepaald in het besluit van 28 november 2003.*

Dit besluit stelt in artikel 2.§3 volgende: De functiewijzigingen kunnen 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- en milieueisen.

- *De minister stelt in haar besluit van 27.10.2010 vast dat het bouwvolume van de stalling en garage aanzienlijk vergroot en verbouwd werd. Bij de stal werd een bijkomende verdieping gecreëerd door het verhogen van de kroonlijst van ca. 1m00. Het standpunt van de minister kan bijgetreden worden. Door deze ingrijpende aanpassingen dient vastgesteld te worden dat het gebouw niet voldoende hoog was voor de beoogde functie. Ook de garage werd in die mate verbouwd dat niet meer achterhaald kan worden of de uitgevoerde werkzaamheden enkel gebeurd zijn ten behoeve van aanpassingen aan comfort-energie- en milieueisen.*
- *De beroeper heeft meer informatie over de toestand van de bijgebouwen voor de uitgevoerde verbouwing (2005) gegeven. Het volume van de garage is niet gewijzigd. Enkel het dak van de paardenstal werd enkele decimeter hoger voor bijkomende isolatie (+ dakramen toegevoegd). Deputatie is van oordeel dat hiermee dan toch voldaan wordt aan de voorwaarde van de VCRO en is het bezwaar (beroep minister) weerlegd.*

Het besluit van de Vlaamse Regering m.b.t. de zonevreemde functiewijzigingen d.d. 28 november 2003 stelt in artikel 4 volgende: Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voorzover aan al de volgende

voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;

2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.

- De aanvraag betreft het oprichten van een logieverstrekkend bedrijf (7 kamers). Er werd advies gevraagd aan Toerisme Vlaanderen. Dit advies is voorwaardelijk gunstig.

3. Het advies van Toerisme Vlaanderen is voorwaardelijk gunstig. Er dient echter wel opgemerkt te worden dat het advies uitgaat van het feit dat de exploitant zijn hoofdverblijfplaats heeft in het hoofdgebouw van het toeristisch logies en dat daar ook een toegang is tot een (ontbijt)ruimte waar er contact met het gastgezin kan plaatsvinden. Dit zijn voorwaarden voor het verkrijgen van een exploitatievergunning als gastenkamer die niet zichtbaar zijn op de ingediende plannen.

Het hoofdgebouw staat op het inplantingsplan aangeduid als 'woning', wat de functie ervan verduidelijkt, waarmee tegemoet gekomen wordt aan de voorwaarden van Toerisme Vlaanderen (wonen in hoofdgebouw in functie van gastheerschap).

4. De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het VCRO en het uitvoeringsbesluit inzake zonevreemde functiewijzigingen. De toetsing met de goede ruimtelijke ordening zit daarin gedeeltelijk vervat.

Bijkomend dient opgemerkt te worden dat het dossier onduidelijk is m.b.t. het hoofdgebouw. Op de plannen wordt enkel melding gemaakt van een 'gelagzaal', zonder dat er plannen worden bijgebracht met de indeling en de concrete functies die er zullen plaatsvinden. Bovendien blijkt uit de foto's dat dit gebouw recent grondig werd gerenoveerd, hoewel er geen vergunningen bekend zijn m.b.t. dit hoofdgebouw.

Om een correcte ruimtelijke beoordeling te kunnen maken is het noodzakelijk dat de aanvraag alle gebouwen op betreffend perceel omvat en niet slechts een gedeelte ervan.

Opmerking:

Beroeper werpt op dat de motivering dat de zaak nog hangende is bij de Raad voor Vergunningsbetwisting niet gegrond is om een negatieve beslissing te rechtvaardigen. Dit standpunt kan bijgetreden worden, doch dient hierbij opgemerkt te worden dat de gemeente de aanvraag ook getoetst heeft op zowel de juridische aspecten als haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zoals blijkt uit betreffende weigeringsbesluit. De beslissing is dus niet enkel genomen op basis van de lopende zaak bij de Raad voor Vergunningsbetwisting.

Opmerking:

Beroeper verwijst in zijn beroep naar de beslissing van deputatie d.d. 12.03.2009. Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de wetgeving intussen gewijzigd is. Sinds 01.09.2009 dient de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gevolgd te worden. Voorliggende aanvraag wordt dan ook aan deze regelgeving getoetst. Bijkomend dient opgemerkt te worden dat tegen het besluit van de deputatie beroep werd aangetekend bij de minister, die het beroep heeft ingewilligd. Het besluit van de minister wordt mee in overweging genomen bij de beoordeling van dit dossier.

Deputatie meldt dat gelet op het aanvullend verslag die de problematiek omtrent een

beroepsprocedure waarvoor reeds een dossier bij de raad voor vergunningsbetwisting loopt, juridisch duidelijk uitklaard, het besluit van de deputatie van 2009 hernomen moet worden en de aanvraag vergund moet worden.

5. Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 8 juli en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan. Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

- *Het advies van de brandweer d.d. 12.04.2012 dient strikt nageleefd te worden.*
- *Het advies van Toerisme Vlaanderen d.d. 12.04.2012 dient strikt nageleefd te worden.*
- *Het advies van de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling d.d. 03.05.2012 dient strikt nageleefd te worden.*

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 16 augustus 2012 zoals blijkt uit bovenstaande motivering.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 31 oktober 2012. Het beroep, ingediend met een aangetekende brief van 13 december 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

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

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Tweede Middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van artikel 4.4.23 VCRO, van artikel 2, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare functiewijzigingen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht, van de materiële motiveringsplicht en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“...
“

Overeenkomstig art. 4.4.23 V.C.R.O. kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een zonevreemde functiewijziging afwijken van de bestemmingsvoorschriften indien voldaan is aan 2 voorwaarden.

De eerste voorwaarde stelt vast aan welke vereisten het gebouw of het gebouwencomplex moet beantwoorden. De tweede voorwaarde is dat de functiewijziging dient voor te komen op de lijst van de toelaatbare functiewijzigingen vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2008.

In casu zijn beide voorwaarden problematisch.

1.

Het gebouwencomplex is immers niet hoofdzakelijk vergund.

De gebouwen werden in het verleden, zonder dat hiervoor enige vergunning voorhanden was, zeer grondig gerenoveerd.

Uit het ingediende fotodossier blijkt dat de in 2005 vergunde garage volledig werd verbouwd, waarbij de gevels werden opgehoogd en hier ramen en deuren in werden aangebracht. Hierdoor werd, zonder enige stedenbouwkundige vergunning en volwaardige bijkomende bouwlaag gecreëerd.

Het gaat geenszins om de verhoging van enkele decimeters om isolatie te plaatsen, zoals in de bestreden beslissing vermeld wordt.

Er kan dan ook niet ernstig betwist worden dat niet voldaan is aan de voorwaarde voor een zonevreemde functiewijziging dat het bestaande gebouw hoofdzakelijk vergund is.

2.

Bovendien wordt in art. 2 § 3 het ministerieel besluit van 28 november 2003 als voorwaarde gesteld dat de het gebouw of gebouwencomplex bouwtechnisch geschikt moet zijn voor de nieuwe functie.

In ditzelfde artikel wordt beschreven wat er verstaan wordt onder ‘bouwtechnisch geschikt zijn’.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwtechnisch 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.

Uit het fotodossier bij de regularisatieaanvraag (stuk 3), blijkt hoe ingrijpend de onvergunde verbouwing wel was.

Het dak werd volledig verwijderd, de gevels werden verhoogd, er werden bijkomende ramen geplaatst en er werd een deur voorzien op de eerste verdieping met een buitentrap.

Het is wel duidelijk dat er een volwaardige bijkomende bouwlaag werd gecreëerd.

Er kan niet ernstig worden voorgehouden dat dit geen ingrijpende werken zijn en dat de functie kon gerealiseerd worden binnen de bestaande structuur van het gebouw.

Door het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging van stal naar gastenverblijf terwijl dit problematisch is met beide voorwaarden gesteld in art. 4.4.23 V.C.R.O. begaat dat bestreden beslissing in inbreuk op dit artikel en op de bepalingen aangehaald bij de omschrijving van dit middel.

De Deputatie slaagt er bovendien niet in om op een afdoende en overtuigende wijze aan te geven waarom zij van oordeel is dat wel voldaan zou zijn aan deze voorwaarden (quod non), hetgeen eveneens een inbreuk uitmaakt op het motiveringsbeginsel.

...”

In de toelichtende nota volhardt de verzoekende partij in dit middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag strekt tot regularisatie van het verbouwen van een stal en garage tot logiesverstrekking met 7 gastenkamers.

Volgens de bestreden beslissing situeert het aangevraagde zich in agrarisch gebied en in reservatie- en erfdoelgebied. Dit wordt niet betwist.

2.

De verwerende partij toetst de aanvraag in de bestreden beslissing aan artikel 4.4.23 VCRO en aan artikel 2, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

3.

3.1.

Artikel 4.4.23, eerste lid VCRO bepaalt:

“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.”*

Voor zover is voldaan aan de gestelde voorwaarden, mag de vergunningsverlenende 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 vergunningsverlenende overheid die beschikt op grond van deze bepaling dient onder meer na te gaan of het gebouw of het gebouwencomplex 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.

3.2.

Het begrip “hoofdzakelijk vergund” wordt gedefinieerd in artikel 4.1.1, 7° VCRO, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen “bedrijven en hun constructies” en “overige constructies”. Voor “overige constructies” geldt dat ze slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

Het al dan niet hoofdzakelijk vergund karakter heeft volgens artikel 4.1.1, 7° VCRO betrekking op (1) 90 % van het brutovolume, te berekenen volgens de aangehaalde bepaling en op (2) de functie van de betrokken constructie.

Uit het samenlezen van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.4.1, 7° VCRO volgt dat een gebouw of gebouwencomplex (1) voor 90 % van het brutovolume én (2) naar functie vergund of vergund geacht moet zijn (3) op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevreemde functiewijziging, opdat het als “hoofdzakelijk vergund” kan beschouwd worden bij het toepassen van artikel 4.4.23 VCRO.

3.3

De verwerende partij besluit in de bestreden beslissing dat “het gebouw of het gebouwencomplex hoofdzakelijk is vergund” om reden dat het volume van de garage niet zou gewijzigd zijn en dat enkel het dak van de paardenstal met “enkele decimeter” verhoogd werd. Vooreerst valt deze beoordeling, die louter gesteund is op argumentatie van de aanvrager, niet te rijmen met de

eerdere passus in de bestreden beslissing dat de gebouwen zeer grondig zijn verbouwd en dat het dossier geen foto's bevat van de gebouwen voor de uitgevoerde werken. Vervolgens blijkt uit de gegevens van het dossier dat de kroonlijsthoogte van de vroegere stal gewijzigd werd van 2,80 meter naar 4,00 meter, hetgeen impliceert dat het volume van de stal dat zich situeert boven de vroegere kroonlijsthoogte niet kan beschouwd worden als vergund op het ogenblik van de vergunningsaanvraag. De bestreden beslissing bevat geen beoordeling waaruit zou blijken dat, rekening houdend met dit gegeven, er zou voldaan zijn aan de vereiste van het brutovolume, zoals bepaald in artikel 4.1.1, 7° VCRO. Ten slotte bevat de bestreden beslissing geen enkele beoordeling van het vergund of vergund geacht zijn van de functie van de constructies "op het ogenblik van de vergunningsaanvraag", terwijl het dossier voldoende gegevens bevat waaruit blijkt dat de huidige functie van de constructies, waarvoor regularisatie wordt gevraagd, verschilt van de vroegere functies van de constructies.

4.

4.1.

Artikel 2, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, zoals gewijzigd bij besluiten van 29 mei 2009 en 7 mei 2010, luidt als volgt:

"§3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met artikel 10, kunnen 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."

4.2

De verwerende partij neemt omtrent het voldoen aan deze bepaling een dubbel standpunt in.

Eerzijds wordt het standpunt bijgetreden van het besluit van de minister van 27 oktober 2010 dat het volume van de stal en de garage aanzienlijk zijn vergroot en verbouwd, dat in de stal een bijkomende verdieping werd gecreëerd door het verhogen van de kroonlijst met ongeveer 1 meter. De verwerende partij stelt dat dit standpunt wordt bijgetreden, dat door deze ingrijpende aanpassingen moet vastgesteld worden dat het gebouw niet voldoende hoog was voor de beoogde functie en dat ook de garage in de mate werd verbouwd dat niet meer achterhaald kan worden of de uitgevoerde aanpassingen enkel in functie staan van aanpassingen aan comfort-, energie- en milieueisen.

In een tweede, verschillend, standpunt stelt de verwerende partij precies hetzelfde als bij haar beoordeling van het "hoofdzakelijk vergund" zijn van de betrokken constructies, met name dat het volume van de garage niet zou gewijzigd zijn en dat enkel het dak van de paardenstal met "enkele decimeter" verhoogd werd.

Naast de vaststelling dat de verschillende standpunten niet met elkaar te verzoenen zijn, gelden dezelfde opmerkingen bij het tweede standpunt als bij de bespreking onder het vorig randnummer. Het dossier bevat geen gegevens waaruit blijkt dat de verwerende partij op deugdelijke wijze tot de conclusie in het tweede standpunt kon komen en het steunt op vaststellingen die verschillend zijn van andere overwegingen in de bestreden beslissing.

Bovendien blijkt uit de bouwplannen, zoals hierboven reeds is vastgesteld, dat de kroonlijsthoogte van de vroegere stal gewijzigd werd van 2,80 meter naar 4,00 meter. Uit geen enkel gegeven blijkt en het is evenmin geloofwaardig dat de verhoging in functie zou staan van bijkomende isolatie en het toevoegen van dakramen. Het tegendeel blijkt overigens uit het administratief dossier en in het bijzonder uit de verklaring van de aanvrager tijdens de hoorzitting naar aanleiding van de vorige aanvraag, dat de bestaande bovenverdieping te laag is om er kamers in te voorzien. Hieruit kan enkel besloten worden dat de kroonlijsthoogte aangepast werd voor het voorzien van gastenkamers.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing geen deugdelijke beoordeling bevat van de vereisten van artikel 4.4.23 VCRO, dat moet samen gelezen worden met artikel 4.4.1, 7° VCRO, noch van artikel 2, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

VIII. BEVEL OP GROND VAN ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”

2.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij bij het beoordelen van het al dan niet hoofdzakelijk vergund zijn van de constructies, de vereisten zoals bepaald in artikel 4.4.1, 7° VCRO en besproken onder het derde randnummer van de vorige titel, bij haar beoordeling te betrekken.

Uit de bespreking van het tweede middel blijkt bovendien dat het motief dat de verhoging van de vroegere stal in functie staat van bijkomende isolatie, een onregelmatig motief is. De verwerende partij kan dit motief niet betrekken bij haar beoordeling bij het nemen van een nieuwe beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba CONSULTING VOCUM is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 oktober 2012, waarbij aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van de verbouwing van een stal op percelen gelegen te Balen, Brisdilstraat 5 en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 1132Z2, 1132Y2 en 1132G3.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomen de partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO.
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 tussenkomen de partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 maart 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