

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.294 van 10 september 2010
in de zaak A. 185.084/X-13.446.**

In zake: Emiel MALDERIE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Philippe Van Wesemael
 kantoor houdend te 1050 BRUSSEL
 Louizalaan 137/1
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad OOST-VLAANDEREN

Tussenkomende partij:

Marie-Christine COSYNS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Abbeloos
kantoor houdend te 9200 DENDERMONDE
Noordlaan 82-84
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 7 september 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 22 juni 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning aan Marie-Christine Cosyns tot het regulariseren van een renovatie en bestemmingswijziging van een koetsgebouw naar woning op een perceel te Ninove (Meerbeke), Halsesteenweg 58, kadastraal bekend sectie A, nr. 236/x.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 31 januari 2008. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De tussenkomende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 mei 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe Van Wesemael, die verschijnt voor de verzoekende partij, bestuurssecretaris Marie-Anne De Geest, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Patrick Vandendael, die loco advocaat Dirk Abbeloos verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 15 maart 1994 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove aan Marie-Christine Cosyns een vergunning “strekende tot renovatie koetsgebouw” op een perceel te Ninove (Meerbeke), Halsesteenweg 58, kadastraal bekend sectie A, nr. 236/s.

4. Het perceel is overeenkomstig het op 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen in parkgebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

5. Bij het arrest nr. 125.956 van 2 december 2003 vernietigt de Raad van State de voormelde vergunning.
6. Op 30 september 2005 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt Marie-Christine Cosyns een nieuwe vergunning aan tot “regularisatie van een renovatie” en “bestemmingswijziging van koetsgebouw naar woning” op het voormelde perceel.
7. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag, dat loopt van 12 oktober 2005 tot 14 november 2005, dient de verzoeker een bezwaarschrift in.
8. Op 20 oktober 2005 geeft de afdeling Bos en Groen een gunstig advies.
9. Op 24 november 2005 verwerpt het college van burgemeester en schepenen van Ninove het bezwaarschrift en geeft het een gunstig vooradvies.
10. Op 19 januari 2006 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“Evaluatie bezwaren

Het bezwaar, ingediend door de achteraanpalende en zijnde een herneming van zijn bezwaar bij de aanvraag waarvoor dd. 15.03.1994 vergunning werd verleend, handelt hoofdzakelijk over de uitbreidingen in de achtergevel van het koetsgebouw.

Dit bezwaar wordt, gelet op de bepalingen van het art. 145 bis§1 voor zonevreemde gebouwen met een volume van boven de 1000m³, bijgetreden gelet dat uit het fotomateriaal van de oorspronkelijke toestand blijkt dat geen dakuitbouwen aanwezig waren in het achterste dakvlak van het koetsgebouw en het ingediende dossier m.b.t. het volume, dat dienstig is als wasplaats/berging, stookplaats en sas, geen nadere gegevens bevat over de al of niet vergunde toestand van de aangebouwde, en in functie van de nieuwe bestemming afgebroken loods in de achtergevel van het koetsgebouw.

Het huidig bezwaar belicht tevens de renovatie als expl(i)ciet aspect van de oorspronkelijke bouwaanvraag.

Met de uitbreiding van de aanvraag met een bestemmingswijziging wordt verwezen naar de omzendbrief van 8 juli 1997 m. b.t. de toepassingsbepalingen van de gewestplannen en ontwerp-gewestplannen van het KB van 28.12.1972. Het is de bevoegde overheid evenwel toegestaan om m.b.t. vergunningsplichtige hoofdfunciewijzigingen, overeenkomstig art. 145bis§ 2 van het DRO, af te wijken van de voorschriften van het gewestplan. In het bezwaar worden geen nadelen geformuleerd en is, buiten de verwijzing naar de uitvoeringsbepalingen van het gewestplan, ook geen formele tegenkanting geopperd tegen de nieuwe bestemming van het gebouw. Dit deel van het bezwaar wordt derhalve niet bijgetreden.

(...)

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag heeft betrekking op een tot woning omgevormd koetshuis, gesitueerd op een privaat domein in parkgebied nabij de dorpskern van de gemeente Meerbeke. Het gebouw, zijnde van het langgeveltype en afgewerkt met een zadeldak, sluit aan bij twee bebouwde eigendommen aan de Nieuwstraat en is bereikbaar vanaf de aanliggende gewestweg. Buiten het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van huidig voorstel bevindt zich op hetzelfde domein, op ruime afstand, nog een woning. Met het huidige voorstel wordt, overeenkomstig de oorspronkelijke bouwplannen, de regularisatie beoogd van het gerenoveerde en tot woning omgevormde koetshuis.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat met het voorstel de regularisatie wordt beoogd van een zonevreemd gebouw binnen een niet kwetsbaar gebied.

Overwegende dat de aanvraag voor het herbestemmen van het gebouw tot een residentiële functie aldus dient getoetst aan de uitzonderingsbepalingen van art. 145bis§1 en 2 van het DRO (BVR 28.11.2003).

Overwegende dat m.b.t. de voorwaarden in voormeld artikel het volgende kan worden gesteld inzake de regularisatieaanvraag:

- het bijgevoegd beeldmateriaal (met inbegrip van dat over de oorspronkelijke toestand gevoegd bij het ingediende bezwaar) laat toe te stellen dat het gebouw als vergund geacht mag worden aanzien en tevens mag worden beschouwd als een gebouw dat voldoet aan de elementaire eisen inzake stabiliteit
- het gebouw situeert zich langs een uitgeruste weg
- het tot woning omgevormde koetshuis vormt onderdeel van een gebouwengroep (bestaande woning rechts op het domein en aansluiting met twee met woning bebouwde eigendommen aan de Nieuwstraat)
- het gebouw werd reeds meer dan tien jaar, overeenkomstig de oorspronkelijk afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, zonder ingrijpende werken omgevormd tot een woning
- het gebouw werd verbouwd en ingericht met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van het oorspronkelijke gebouw.
- de oorspronkelijke functie van het gebouw is achterhaald zodat de nieuwe bestemming ervan als een opwaardering van de bestaande toestand kan worden beschouwd.

Overwegende echter dat in het achterste dakvlak dakkapellen werden aangebracht terwijl het gebouw in zijn oorspronkelijke toestand, zonder de aangebouwde loods, reeds een volume vertegenwoordigde van meer dan 1000m³.

Overwegende dat tevens uit de gegevens in de aanvraag niet kan worden achterhaald of de huidige aangebouwde ruimte in de achtergevel, benut als wasplaats/berging-stookplaats-sas, als een oorspronkelijk vergunde ruimte kan worden aanzien.

Overwegende dat deze ruimte in het bezwaarschrift wordt aangehaald als deel uitmakende van een in 1968 onvergunde, aangebouwde loods

Overwegende dat de uitzonderingsbepalingen niet toelaten om bij een reeds bestaande volume van meer dan 1000m³ uitbreidingen te compenseren door afbreken van vergund geachte bouwdelen.

Overwegende dat met de uitbreidingen derhalve wordt afgeweken van de uitzonderingsbepalingen van art. 145bis § 1.

ALGEMENE CONCLUSIE

Het regularisatievoorstel beantwoordt niet aan de voorwaarden gesteld in de uitzonderingsbepalingen van art. 145bis§1 en is aldus niet voor vergunning vatbaar”.

11. Op 16 februari 2006 weigert het college de gevraagde vergunning te verlenen, met verwijzing naar het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

12. Op 19 mei 2006 stelt Marie-Christine Cosyns administratief beroep in tegen de weigeringsbeslissing van het college.

13. Op 30 juni 2006 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een verslag het beroep niet in te willigen, waarbij hij onder meer stelt dat er “geen plan of foto toegevoegd (is) van de toestand voor de werken zodat niet ten volle kan ingeschat worden hoe de uitgevoerde werken zich verhouden tot de oorspronkelijke bebouwing; (...) dat het koetshuis in oorsprong een functioneel geheel zal gevormd hebben met de villa op het zuidelijk gelegen perceel; dat bijgevolg een bijkomende woongelegenheid wordt gecreëerd in dit gebouwencomplex, wat niet kan aanvaard worden; (...) dat er discussie bestaat over het vergunde karakter van de gesloopte achterbouw : deze zou volgens appellant opgericht zijn in de vijftiger jaren, volgens bezwaarindiener in 1968; (...) dat uit de stukken van appellant onvoldoende blijkt dat zijn versie van de feiten de enige juiste is”.

14. Op 7 maart 2007 richt Marie-Christine Cosyns nog een schrijven met bijlagen aan de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“Op de zitting van 14 december 2006 van de bestendige deputatie werd deze zaak sine die verdaagd teneinde mijn cliënte toe te laten om

(i) het bewijs te leveren dat het koetshuis in oorsprong (en thans evenmin) geen functioneel geheel vormde met de villa op het zuidelijk gelegen perceel (...)

(ii) het bewijs te leveren dat de gesloopte achterbouw opgericht werd in de vijftiger jaren dus vóór 1962 zodat het volumekrediet opgebouwd door de sloop kan aangewend worden ter compensatie van de uiterst beperkte volumeuitbreidingen (...)

De voormelde in bijlage gevoegde documenten leveren onomstotelijk het bewijs dat

- het koetshuis - paardenstal nooit enig functioneel geheel gevormd heeft met de op het zuidelijk gelegen perceel (in de zestiger jaren) opgerichte villa,
- de achterbouw vóór 1962 opgericht werd en derhalve als vergund dient beschouwd te worden”.

15. Op 18 april 2007 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een aanvullend verslag onder meer het volgende:

“Uit de bijgevoegde akte blijkt inderdaad dat het koetshuis - paardenstal in relatie stond met het oorspronkelijke kasteel. Na de sloop ervan werd de villa van de vader van appellant opgericht. De relatie tussen de villa en het koetshuis - paardenstal is niet identiek met deze tussen het oorspronkelijke kasteel en het koetshuis - paardenstal, doch het ontkennen van het bestaan van een relatie tussen de beide - een noodzakelijkheid om een vergunning te kunnen verlenen - gaat mijn inziens te ver”.

16. Op 5 juni 2007 wordt het advies van 18 april 2007 herhaald.

17. Op 22 juni 2007 willigt de deputatie het beroep van Marie-Christine Cosyns in. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“dat het perceel aansluit bij het zuidelijk gelegen perceel dat bebouwd is met een villa en er tot voor enige tijd - vermoedelijk tot begin negentiger jaren - deel van uitgemaakt moet hebben;

dat op onderhavig terrein tot voor 1994 een koetsgebouw met aanhangen voorkwam, over de oorspronkelijke toestand zijn in het aanvraagdossier slechts beperkte gegevens terug te vinden;

dat uit de plannen blijkt dat dit koetsgebouw zo'n 35 m op 7,5 m meet, 1 bouwlaag telt en afgedekt is met een zadeldak;

Overwegende dat op 15 maart 1994 vergunning verleend werd voor de renovatie van dit koetsgebouw, volgens een plan dat in grote lijnen overeenkwam met het nu voorliggend plan; dat ondertussen werken uitgevoerd zijn die grotendeels overeenkomen met hetgeen vergund werd; dat de vergunning bij arrest van de Raad van State nr. 125.956 van 2 december 2003 inzake Malderie tegen de stad Ninove vernietigd werd;

Overwegende dat met onderhavige aanvraag vergunning gevraagd wordt voor de regularisatie van de bestaande toestand, zijnde een woning met 1 bouwlaag onder zadeldak met dakkapellen en uitbouwen;

dat volgens de plannen de bestaande bebouwing gerenoveerd werd, dat de achterbouw gesloopt werd en dat in de plaats een wasplaats - berging van 4,5 m op 4,5 m heropgericht werd;

dat het ganse koetsgebouw - volgens het statistisch formulier 1525 m³ groot - ingericht werd als woning;

dat uit een vergelijking van de huidige toestand met oude foto's blijkt dat in het achterste dakvlak dakkapellen toegevoegd zijn;

dat appellant stelt dat het oorspronkelijk volume 1926 m³ bedroeg zodat er sprake is van een volumevermindering;

Overwegende dat in de begeleidende nota onder meer gesteld wordt dat bestaande koetshuis werd gerenoveerd en herbestemd tot woning, de renovatie werd uitgevoerd conform de vergunning van 15 maart 1994;

Gelet op het gunstig advies van 20 oktober 2005 van de afdeling Bos en Groen Oost-Vlaanderen van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap;

Overwegende dat artikel 51 3e lid van het gecoördineerde decreet bepaalt dat, wanneer de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen zoals bedoeld in artikel 158 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, de aanvrager nauwkeurig

vermeldt welke werken, handelingen of wijzigingen werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 1 bezwaar ingediend werd;

dat in dit bezwaarschrift onder meer gesteld wordt dat het hier niet een loutere renovatie betreft maar ook een herbestemming en uitbreiding, de aan de achterzijde aangebouwde loods zou zijn opgericht in 1968 zonder de nodige vergunningen, hiervoor wordt verwezen naar kadasterplans van voor en van na de renovatiewerken, waarop op het ene beperkte achterbouwen staan en op het andere de huidige toestand, maar nergens de toestand zoals hij er voor de werken stond;

dat kadasterplans evenwel niet van die aard zijn dat zij kunnen gebruikt worden om een accuraat beeld te vormen van de bebouwde toestand door de jaren heen, laat staan van de vergunningstoestand dan de gebouwde constructies;

Overwegende dat het college van Burgemeester en Schepenen in zitting van 24 november 2005 de aanvraag gunstig adviseerde vooraleer deze over te maken aan de gemachtigde ambtenaar, in dit advies werd verwezen naar de vergunning van 1994 waarbij gesteld wordt dat de raad van state de beslissing, vernietigde wegens procedurefouten en niet om stedenbouwkundige redenen, dat hier een volumevermindering gerealiseerd werd en dat bij besluit van de Vlaamse regering de voorgestelde zonevreemde functiewijzigingen mogelijk gemaakt werd;

Overwegende dat in het beroepsschrift onder meer aangehaald wordt dat de vernietiging van de vergunning door de Raad van State op louter formalistische gronden gebeurde, dat de gebouwen moeten geacht worden vergund te zijn, de overdekte annexe (loods - stalling) aangebouwd over de volledige lengte van de achtergevel en over een diepte van circa 4 meter werd in de vijftiger jaren opgericht, en dat de volumeuitbreiding door de 2 dakuitbouwen in het achterste dakvlak verwaarloosbaar zijn aangezien ze slechts een fractie vormen van het afgebroken volume;

(...)

dat het hier in oorsprong gaat om een bestaand, niet-verkrot, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw, gelegen in parkgebied, aan een voldoende uitgeruste weg, en met een voorbijgestreefde functie en bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie;

dat volgens artikel 5 van voornoemd besluit een vergunning kan worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt of bedoeld voor de 'landbouw' in de ruime zin, in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1. het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;
2. in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen.

dat het gebouw of gebouwencomplex deel uitmaakt van een gebouwengroep en dat in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex nog gebouwen voorkomen met de vergunde functie wonen;

dat appellant ter zitting aantoonde dat het zogenaamd koetshuis geen functioneel geheel vormde met de villa op het zuidelijk perceel;

dat er aldus geen vermeerdering is van het aantal woonegelegenheden naar aanleiding van huidige aanvraag;

dat bij toepassing van artikel 145 bis van hogergenoemd decreet een verbouwing binnen het bestaand volume toelaatbaar is;

dat de aanvraag de bestemming van het gebied niet in het gedrang brengt en verenigbaar is met een goede plaatselijke aanleg, zoals ook blijkt uit het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen;
dat aldus de gevraagde vergunning kan verleend worden en het beroep vatbaar is voor inwilliging”.

IV. Onderzoek van het eerste middel

Uiteenzetting van het middel

18. Het eerste middel wordt als volgt uiteengezet:

“Eerste middel, genomen uit de schending van artikel 51, 3^e lid van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, uit de schending van de artikelen 106 en 170 van het DRO van 18 mei 1999, uit de schending van artikel 53 §3 Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht der bestuurshandelingen, uit de schending van het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en wegens machtsoverschrijding.

Doordat de Bestendige Deputatie bij het nemen van het bestreden besluit ettelijke malen een nieuwe hoorzitting heeft georganiseerd ten behoeve van de aanvrager om haar toe te laten nieuwe stukken en verduidelijkingen bij te brengen.

En doordat uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanbrenghing van deze nieuwe stukken doorslaggevend is geweest voor het nemen van een voor de aanvrager gunstige beslissing.

Terwijl een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in zijn geheel dient te worden ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunningsaanvraag is gelegen.

En terwijl zodoende het dossier dat bij de gemeente wordt ingediend van meet af aan volledig moet zijn en alle elementen moet bevatten om het gemeentebestuur en de gemachtigde ambtenaar toe te laten met kennis van zaken over de aanvraag te oordelen.

En terwijl de Bestendige Deputatie het dossier als volledig beschouw(t) en het bestreden besluit baseert op dit onvolledig dossier ongeacht de vaststelling dat in het dossier enkel plan is terug te vinden van de te regulariseren toestand en er geen plan of foto is toegevoegd van de toestand voor de werken.

En terwijl zodoende vaststaat dat het dossier dat werd voorgelegd aan het provinciebestuur niet voldeed aan de geldende bepalingen voor wat betreft dossiersamenstelling.

En terwijl ontegensprekelijk uit het verloop van de administratieve procedure bij de Bestendige Deputatie en de motivering van het bestreden besluit blijkt dat de stukken die pas in graad van administratief beroep werden ingediend doorslaggevend zijn geweest voor het verlenen van de vergunning.

En terwijl de bevoegdheid om zich over een bouwaanvraag uit te spreken in de eerste plaats opgedragen is aan de gemeentelijke overheid en de openbare orde raakt (cf. o.m. R.v.St., (...) nr. (...)).

En terwijl de vaste rechtspraak van de Raad van State zodoende stelt dat ingeval er essentiële wijzigingen aan de oorspronkelijk aan het College voorgelegde bouwplannen werd aangebracht nadat administratief beroep werd ingesteld, deze overheid zich niet vermag over de gewijzigde plannen uit te spreken.

En terwijl deze rechtspraak eveneens in casu kan worden toegepast, nu zoals hierboven reeds aangehaald vaststaat dat het provinciebestuur bij het nemen van haar beslissing over doorslaggevende elementen beschikte die nooit zijn voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ninove.

En terwijl een en ander des te meer wringt, nu in het oorspronkelijke ontwerp van het besluit van de Bestendige Deputatie inderdaad opgenomen is dat het dossier niet voldoet aan de geldende bepalingen voor wat betreft dossiersamenstelling.

En terwijl de Bestendige Deputatie zijn besluit zodoende baseert op feiten en elementen die niet blijken uit het dossier dat aan het gemeentebestuur werd voorgelegd.

En terwijl uit het besluit van de Bestendige Deputatie evenmin op enige wijze blijkt of er terdege rekening is gehouden met de bevindingen van de provinciaal architect en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

En terwijl het bestreden besluit de aanvraag inwilligt niettegenstaande er in een voorgaande ontwerp tekst ernstige juridische bezwaren waren geuit tegen de mogelijkheid tot het behandelen van het administratief (beroep) omwille van de onvolledigheid van het dossier.

En terwijl er in casu zodoende sprake is van willekeur en machtsoverschrijding”.

Beoordeling

19. Ingeval er essentiële wijzigingen aan de oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde aanvraag worden aangebracht nadat beroep werd ingesteld op grond van artikel 53 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, kunnen noch de deputatie, noch de bevoegde minister zich over die wijzigingen uitspreken aangezien luidens artikel 43 van hetzelfde decreet de beschikking op bouwaanvragen in de eerste plaats aan de gemeentelijke overheid is opgedragen en, buiten het in artikel 53, § 1 van het voormelde decreet bedoelde geval, waarin het college van burgemeester en schepenen verzuimt zich binnen de gestelde termijn over de vergunningsaanvraag uit te spreken, door geen andere overheid over een vergunningsaanvraag beslist kan worden zonder dat eerst de gemeente erover uitspraak heeft gedaan.

Het komt aan diegene die gebruik wenst te maken van een uitzonderingsregel niet alleen toe zich daar in zijn aanvraag uitdrukkelijk op te beroepen, doch hij dient in zijn aanvraag eveneens de nodige concrete gegevens aan te brengen die aantonen dat aan de door deze uitzonderingsregel gestelde voorwaarden is voldaan.

20. De tussenkomen partij heeft bij haar aanvraag een plan en foto's gevoegd. De gemachtigde ambtenaar stelde hieromtrent in zijn ongunstig advies dat “uit de gegevens in de aanvraag niet kan worden achterhaald of de huidige aangebouwde ruimte in de achtergevel (...) als een oorspronkelijk vergunde ruimte

kan worden aanzien”. De provinciale stedenbouwkundige inspecteur van zijn kant benadrukte in zijn verslag “dat in onderhavig dossier enkel een plan terug te vinden is van de te regulariseren toestand, er is geen plan of foto toegevoegd van de toestand voor de werken zodat niet ten volle kan ingeschat worden hoe de uitgevoerde werken zich verhouden tot de oorspronkelijke bebouwing”.

Tijdens de beroepsprocedure voor de deputatie legt de tussenkomende partij vervolgens documenten neer die, in haar woorden, “onomstotelijk het bewijs (leveren) dat

- het koetshuis - paardenstal nooit enig functioneel geheel gevormd heeft met de op het zuidelijk gelegen perceel (in de zestiger jaren) opgerichte villa,
- de achterbouw vóór 1962 opgericht werd en derhalve als vergund dient beschouwd te worden.”

Pas daarna willigt de deputatie het beroep van de tussenkomende partij in, ondanks het herhaald negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daargelaten de vraag of deze documenten daadwerkelijk voldoende duidelijkheid verschaffen over de oorspronkelijke bebouwing, heeft de tussenkomende partij, door pas in graad van beroep de, voor de toepassing van de uitzonderingsregeling in artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, noodzakelijke informatie over de toestand vóór de werken te geven, haar aanvraag op essentiële wijze aangepast. De deputatie was dan ook niet bevoegd om uitspraak te doen over deze gewijzigde aanvraag.

21. Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 22 juni 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning aan Marie-Christine Cosyns tot het regulariseren van een renovatie en bestemmingswijziging van een koetsgebouw naar woning op een perceel te Ninove (Meerbeke), Halsesteenweg 58, kadastraal bekend sectie A, nr. 236/x.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tien september 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens