

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 216.938 van 20 december 2011
in de zaak A. 196.974/X-14.586.**

In zake : Maria GRAUWELS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Henry Van Burm
kantoor houdend te 9000 GENT
Cyriel Buyssestraat 12
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Wolstraat 56
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 1 juli 2010, strekt tot de nietigverklaring van “het Ministerieel Besluit van 22 april 2010 van de Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport (...) houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar en waarbij eveneens werd geoordeeld ‘Bijgevolg wordt de beslissing van 8 juni 2004 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, houdende toekenning van een vergunning aan BVBA Advocatenkantoor De Clercq-Fazzi-Van Burm advocaat Van Burm namens mevrouw M. Grauwels vernietigd’”.

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.

Auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende 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 9 september 2011.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gert Rasschaert, die loco advocaat Henry Van Burm verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock 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

3.1. Op 30 januari 2003 dient de verzoekster bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht een vergunningsaanvraag in voor het regulariseren van “een verbouwing aan een bestaande hoeve”, gelegen

aan de Kouterstraat te Haacht op een perceel, kadastraal bekend sectie A, nr. 321/e.

3.2. Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven gelegen deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels in bosgebied.

Het is niet gelegen in het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

3.3. Na te hebben vastgesteld dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend, maakt het college van burgemeester en schepenen de aanvraag met gunstig advies over aan de administratieve diensten van ROHM, afdeling Vlaams-Brabant.

3.4. Op 4 juni 2003 brengt de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies uit over de aanvraag.

Dit advies is, wat de “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” betreft, gemotiveerd als volgt:

“De aanvraag heeft betrekking op een voormalige bedrijfswoning bij een volwaardig in uitbating zijnd landbouwbedrijf. De woning werd afgesplitst van het bedrijf. Bij de behandeling van de aanvraag tot de oprichting van de loods met noodwoning (zie historiek) werd in het advies d.d. 10 maart 1992 gesteld dat binnen het bedrijfscomplex reeds een bedrijfswoning aanwezig was, zodat later geen nieuwe bedrijfswoning kan aanvaard worden. De bedrijfsgebouwen en de oude bedrijfswoning dienden op termijn één bedrijfscomplex te vormen. Van een residentiële afsplitsing van de oude bedrijfswoning met aanhorigheden kan dus geen sprake zijn. Deze bedrijfswoning werd intussen echter afgesplitst van de rest van het landbouwbedrijf en werd omgevormd tot een residentiële woning. Voor het wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning naar residentiële woning is een stedenbouwkundige vergunning vereist. Dergelijke vergunning werd nooit aangevraagd. De doorgevoerde bestemmingswijziging is aldus in overtreding. Het omvormen van een bedrijfswoning bij een volwaardig in uitbating zijnd landbouwbedrijf naar een residentiële woongelegenheden brengt de goede ordening en ontwikkeling van het gebied in het gedrang. De aanvraag is in strijd met artikel 145 bis van het decreet. Bijkomend dient te worden opgemerkt dat de voorgelegde plannen geenszins een

duidelijk beeld geven van de oorspronkelijke toestand. Voor de verbouwing van de keuken werden grijze betonblokken gebruikt, hetgeen vanuit esthetisch oogpunt onaanvaardbaar is als blijvend zichtbare gevel”.

3.5. Bij besluit van 18 juni 2003 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht de gevraagde vergunning.

3.6. Tegen dit weigeringsbesluit stelt de verzoekster administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

In haar beroepschrift stelt zij wat volgt:

“Hierbij wens ik beroep aan te tekenen tegen genoemde weigering. In 1991 eisten de banken van mijn ouders een verkoop. Een gedeelte van hun gebouwen werd hierdoor eigendom van mijn broer Grauwels Herman. Hierdoor kwam er de facto een splitsing, die bevestigd werd in mijn akte (...). Notaris Twerlings stelde het college van Burgemeester en schepenen, alsook stedenbouw en Ruimtelijke Ordening aangetekend in kennis van deze splitsing. Er is dus geen invloed geweest op de landschappelijke waardevolle omgeving. Er is ook inzake (...) het uitzicht van het gebouw niets veranderd.

Wens gehoord te worden.

Ik dank U bij voorbaat voor Uw begrip en verblijf”.

3.7. Bij besluit van 8 juni 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant wordt het beroep van de verzoekster voorwaardelijk ingewilligd.

Met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de planologische bestemming wordt overwogen wat volgt:

“Het perceel behoort niet tot een verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven (goedgekeurd d.d. 07-04-1977) is het perceel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, naast bedrijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. De aanvraag is in strijd met de planologische voorschriften.

Artikel 145 van het decreet op de ruimtelijke ordening voorziet een aantal afwijkmogelijkheden op de voorschriften van het gewestplan mits het perceel niet gelegen is in recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied. De uitzonderingsbepaling heeft betrekking op:

§1. 1° het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume;

6° het uitbreiden van een bestaande woning; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte; deze uitbreiding mag de 100 % volumevermeerdering echter niet overschrijden.

§2. De vergunningverlenende overheid mag, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie in de zin van artikel 99, § 1, eerste lid, 6°, alleen afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg in de volgende gevallen:

- het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund, eventueel leegstaand, landbouwbedrijf, dat volgens het gewestplan niet gelegen is in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied, behoudens een parkgebied, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, én op voorwaarde dat de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, krijgen als nieuw gebruik wonen met uitsluiting van meergezinswoningen, maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van dit landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen enkel een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

De aanvraag is in strijd met artikel 145 bis van het decreet. Door de afsplitsing van de landbouwbedrijfswoning naar een zuiver residentiële bestemming wordt een vergunningsplichtige bestemmingswijziging doorgevoerd. De hoofdfunctie van het goed wijzigt van landbouw in de ruime zin naar wonen. Zoals gesteld wordt in § 2 van artikel 145 bis, is dit alleen mogelijk zonder afsplitsing van de bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen zouden bij een functiewijziging naar wonen een nieuw gebruik als woningbijgebouwen krijgen. Dit is hier niet het geval. Door de opsplitsing van de voormalige bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen ontstaat de impliciete mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning te creëren bij het volwaardige landbouwbedrijf. Het uitbreiden van het aantal woongelegenheden in agrarisch gebied, waarvan één met zuiver residentiële bestemming, is in strijd met de goede ruimtelijke ordening”.

3.8. Met een ter post aangetekende brief, waarop met een datumstempel “13 juli 2004” is aangebracht, stelt de gemachtigde ambtenaar administratief beroep in bij de Vlaamse regering.

Dit beroep is gemotiveerd als volgt:

“De aanvraag heeft betrekking op een voormalige bedrijfswoning bij een landbouwbedrijf. Op 23 maart 1992 werd een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een loods met noodwoning bij het bestaande bedrijf. Aan deze vergunning werd de voorwaarde gekoppeld dat de ouderlijke bedrijfswoning (d.i. de woning waarop deze aanvraag betrekking heeft) niet kon worden afgesplitst. Ondanks deze voorwaarde werd de bedrijfswoning in 1995 toch afgesplitst van de overige bedrijfsgebouwen, waardoor de woning een zuiver residentiële gebruik verkreeg. Voor de aan deze afsplitsing verbonden bestemmingswijziging werd geen vergunning gevraagd.

De Bestendige Deputatie argumenteert dat de woning in kwestie niet als een woning met een louter residentiële bestemming moet beschouwd worden omdat zowel bij de eigenaar van de betrokken woning als bij de eigenaar van de noodwoning op het aanpalende perceel de intentie bestaat om de woning opnieuw te herenigen met de overige bedrijfsgebouwen. Er kan echter niet met zekerheid worden gesteld dat de woning opnieuw met het landbouwbedrijf zal herenigd worden.

De wijziging van gebruik van een bedrijfswoning bij een volwaardig landbouwbedrijf naar residentiële woning is in strijd met artikel 145bis van het decreet. Voor het aanverwant dossier met betrekking tot het regulariseren van verbouwingswerken aan de noodwoning, tekende ik op 5 mei 2004 beroep aan tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie van 9 maart 2004”.

3.9. Bij besluit van 16 juni 2005 willigt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening het beroep van de gemachtigde ambtenaar in en vernietigt dienvolgens het besluit van 8 juni 2004 van de bestendige deputatie, doch verleent tevens de stedenbouwkundige vergunning “op basis van het door de bestendige deputatie beoordeelde aanvraagdossier, maar onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat deze woont als bedrijfswoning wordt behouden en derhalve niet verkoopbaar is zolang er agrarische activiteiten worden uitgevoerd”.

3.10. Op 1 september 2005 stelt de verzoekster een beroep tot nietigverklaring in tegen het voormelde ministerieel besluit van 16 juni 2005. Bij arrest nr. 186.263 van 12 september 2008 wordt het alsdan bestreden besluit met toepassing van artikel 14quinquies van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, vernietigd.

3.11. Bij het thans bestreden besluit van 22 april 2010 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport wordt het beroep van de gemachtigde ambtenaar ingewilligd en “bijgevolg (...) de beslissing van 8 juni 2004 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, houdende toekenning van een vergunning aan BVBA Advocatenkantoor De Clercq-Fazzi-Van Burm- advocaat Van Burm namens mevrouw M. Grauwels vernietigd”.

3.12. Dit besluit wordt met een brief, gedateerd “4 mei 2010”, ter kennis van de verzoekster gebracht.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

4.1. Een eerste middel is afgeleid uit “foutieve benoeming/omschrijving van de beslissing van 8 juni 2004”.

De verzoekster zet dit middel uiteen als volgt:

“Het alhier bestreden besluit willigde het beroep van de gemachtigde ambtenaar in, onder toevoeging van de volgende vermelding :

Bijgevolg wordt de beslissing van 8 juni 2004 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, houdende toekenning van een vergunning aan BVBA Advocatenkantoor De Clercq-Fazzi-Van Burm advocaat Van Burm namens mevrouw M. Grauwels vernietigd

Bij weten van de verzoekster bestaat er geen beslissing van 8 juni 2004 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij een vergunning wordt toegekend aan BVBA Advocatenkantoor De Clercq-Fazzi-Van Burm.

Aan de verzoekende partij is uitsluitend een beslissing gekend waarbij haar beroep tegen de weigering voor het regulariseren van een verbouwing voorwaardelijk wordt ingewilligd.

Het besluit zoals dit wordt omschreven in het beschikkend gedeelte van de beslissing is onbestaande en alleen al omwille hiervan dient het bestreden besluit te worden vernietigd”.

4.2. De verwerende partij antwoordt:

“In het eerste middel argumenteert de verzoekende partij dat de bestreden beslissing onterecht stelt dat de beslissing van 08.06.2004 een vergunning zou hebben toegekend aan de verzoekende partij.

Deze argumentatie moet worden verworpen.

1. De verwerende partij stelt vast dat het eerste middel onontvankelijk is. Overwegende dat artikel 2, §1, 2/, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalt dat het verzoekschrift onder meer een uiteenzetting van de feiten en middelen dient te bevatten; dat het verzoekschrift dat geen middelen bevat niet onontvankelijk is; dat onder ‘Middel’ moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop die regel door de bestreden beslissing wordt geschonden;
(...)

De verzoekende partij omschrijft op onvoldoende duidelijke wijze de overtreden rechtsregel en de wijze waarop die regel door de bestreden beslissing wordt geschonden.

(...)

Het eerste middel is bijgevolg onontvankelijk.

2. In ondergeschikte orde moet worden vastgesteld dat de beslissing van de deputatie van 08.06.2004 een stedenbouwkundige vergunning heeft toegekend aan de verzoekende partij, met dien verstande dat deze vergunning werd geschorst door het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (cf. artikel 53, § 2 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22.10.1996; hierna: het Coördinatiedecreet)

De deputatie onderzoekt, gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, de aanvraag in haar volledigheid (cf. artikel 53, § 1 Coördinatiedecreet).

Naar analogie: artikel 4.7.21, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De deputatie treedt niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur. Zij heeft dezelfde bevoegdheden als het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

(...)

Indien de deputatie het beroep tegen een weigeringsbeslissing inwilligt, verleent zij in diezelfde beslissing ook de stedenbouwkundige vergunning.

In het dispositief van de beslissing van de deputatie wordt overigens bepaald (...):

(...)

Voor de grijze betonstenen dient binnen een termijn van 2 jaar na aflevering van deze vergunning een gevelsteen aangebracht te worden die aansluit bij de rest van de woning.

(...)

De beslissing van de deputatie van 08.06.2004 heeft dus wel degelijk een stedenbouwkundige vergunning toegekend aan de verzoekende partij.

Het eerste middel is onontvankelijk, minstens ongegrond”.

4.3. In haar memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekster:

“Het alhier bestreden besluit willigde het beroep van de gemachtigde ambtenaar in, onder toevoeging van de volgende vermelding :

Bijgevolg wordt de beslissing van 8 juni 2004 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, houdende toekenning van een vergunning aan BVBA Advocatenkantoor De Clercq-Fazzi-Van Burm advocaat Van Burm namens mevrouw M. Grauwels vernietigd

Bij weten van de verzoekster bestaat er geen beslissing van 8 juni 2004 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij een vergunning wordt toegekend aan BVBA Advocatenkantoor De Clercq-Fazzi-Van Burm.

Aan de verzoekende partij is uitsluitend een beslissing gekend waarbij haar beroep tegen de weigering voor het regulariseren van een verbouwing voorwaardelijk wordt ingewilligd.

Het besluit zoals dit wordt omschreven in het beschikkend gedeelte van de beslissing is onbestaande en alleen al omwille hiervan dient het bestreden besluit te worden vernietigd.

De verwerende partij stelt dat de verzoekster onvoldoende duidelijk de rechtsregel omschrijft waarvan de schending wordt aangevoerd...

Naar het oordeel van verzoekster heeft de verwerende partij uitsluitend de bevoegdheid om een beslissing (te) vernietigen die effectief bestaat.

In casu bestaat geen beslissing van 8 juni 2004 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, houdende toekenning van een vergunning aan BVBA Advocatenkantoor De Clercq-Fazzi-Van Burm advocaat Van Burm.

Een vernietigingsbeslissing over een niet bestaande beslissing is uit zijn aard met nietigheid behept, om de eenvoudige reden dat de verwerende partij enkel over de bevoegdheid beschikt om kennis te nemen van de zaken die voor haar zijn gebracht (zoals o.m. vervat in het met algemene strekking beklede artikel 8 van het Gerechtelijk Wetboek; artikel 6 besluit Vlaamse Regering 13 juli 2009). Er is geen beroep voor de verwerende partij gebracht inzake een vergunning die werd toegekend aan BVBA Advocatenkantoor De Clercq-Fazzi-Van Burm...”.

4.4. In haar laatste memorie beperkt de verzoekster zich ertoe te stellen dat zij “er minstens belang bij (heeft) te horen vaststellen dat de alhier aangevochten beslissing inderdaad een beslissing heeft vernietigd die als dusdanig niet bestaat”.

Beoordeling

4.5. Onder de uiteenzetting van de middelen wordt verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden rechtsregel en van de wijze waarop die rechtsregel door de bestreden rechtshandeling werd geschonden. Het is niet vereist dat in het verzoekschrift de precieze wetsbepalingen worden geciteerd die zouden zijn geschonden, op voorwaarde dat voldoende duidelijk naar voor komt waarop de beweerde onregelmatigheid of onwettigheid van het bestreden besluit berust.

De verzoekster acht het bestreden besluit onregelmatig omdat de in het beschikkend gedeelte van dat besluit omschreven beslissing van 8 juni 2004 “houdende toekenning van een vergunning aan BVBA Advocatenkantoor De Clercq-Fazzi-Van Burm advocaat Van Burm namens mevrouw M. Grauwels”, die door de bestreden beslissing wordt vernietigd, niet bestaat, en het bestreden besluit aldus steunt op verkeerde feitelijke gegevens.

De verwerende partij blijkt het middel ook in die zin te hebben begrepen. De exceptie kan niet worden aangenomen.

4.6. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep, is het besluit van 8 juni 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, dat het beroep van de verzoekster voorwaardelijk inwilligt, een beslissing over haar aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Dit blijkt ook uit de vermelding in het bestreden besluit dat de bestendige deputatie de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend aan de verzoekster die in dat geval vertegenwoordigd was door haar advoca(a)t(enkantoor).

Het middel wordt verworpen.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

4.7. In een derde middel voert de verzoekster de schending aan van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, evenals van de materiële motiveringsplicht.

Zij zet dit middel uiteen als volgt:

“* Het bestreden besluit motiveert dat de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften voor zove(r) voldaan is aan een aantal voorwaarden.

In dit verband verwijst de bestreden beslissing naar de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen zoals vervat in het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003.

* Artikel 4.4.23 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.

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

* Artikel 11 van het voormelde besluit van 28 november 2003 bepaalt : ‘Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke

Ordering kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft'

* Het bestreden besluit motiveert nauwelijks of niet 1) op welke grond er sprake is van een functiewijziging en 2) waarom deze functiewijziging niet vergunbaar is.

De feitelijke situatie is dat haar onroerend goed, hoewel verzoekster zelf geen landbouwster is, nog steeds (deels) voor agrarische doeleinden wordt aangewend (nl. o.m. stallen van runderen ten behoeve van broer Herman).

Zowel haar eigen perceel als het naastgelegen perceel van haar broer Herman Grauwels (voordien eigendom van de ouders van verzoekster) als het verder gelegen perceel van Herman Grauwels (dat diens eigen perceel was en is) en waarop de noodwoning is geplaatst, worden voor agrarische doeleinden aangewend.

* Verzoekster recapituleert dat het perceel dat zij in eigendom heeft, voordien deel uitmaakte van het (groter) landbouwbedrijf van haar ouders, die hun eigendom noodgedwongen van de hand dienden te doen.

Immers, ingevolge een varkenspestepidemie zijn de ouders van verzoekers in zware financiële moeilijkheden terechtgekomen, wat leidde tot een beslag in 1993.

Waar het principieel de bedoeling was om het gehele landbouwbedrijf over te laten aan de broer van de verzoekster (Herman Grauwels), kon deze niet voldoende kredieten bekomen om het gehele complex in te kopen en werd het perceel deels aan huidige verzoekster en deels aan haar broer Herman onder last geschonken.

Ten gevolge daarvan werd het aan de ouders toebehorende perceel in 1996 gesplitst en werd meer bepaald het landbouwbedrijf afgescheiden van de woning.

Naar aanleiding van de overdracht werd deze splitsing van de eigendom ter kennis gebracht van het college van burgemeester en schepenen én de gemachtigde ambtenaar en werd geen enkel bezwaar geuit t.o.v. de splitsing, hoewel duidelijk was dat ingevolge de splitsing de oude woning van het landbouwbedrijf werd afgescheiden van het landbouwbedrijf.

* Het spreekt vanzelf dat de reeds uitgevoerde afsplitsing in 1996 niet onder lid 2 van artikel 11 van voormeld besluit kan vallen, vermits dit besluit dateert van na de afsplitsing, het besluit uiteraard enkel voor het toekomstige kan beschikken en derhalve uitsluitend de na het inwerking treden van dit besluit daterende splitsingen kan viseren.

Voor zover de bestreden beslissing (impliciet) op artikel 11.2° zou gesteund zijn, mist dit derhalve elke grondslag. De omstandigheid dat dit niet eens nader werd geëxpliciteerd maakt de bestreden beslissing strijdig met de vereiste van de formele (en terzelfdertijd materiële) motiveringsplicht.

* De enige motivering die de bestreden beslissing terzake bevat is : ‘Huidige aanvraag, die in een bijkomende louter residentiële woonst resulteert is echter niet vervat in deze uitzonderingsregelgeving’.

Deze motivering gaat vooreerst al voorbij aan de strekking van de algemene bepaling van art. 4.4.12 van de Codex ruimtelijke Ordening : ‘In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal’.

Verder is de motivering duidelijk niet afdoende en draagkrachtig.

Zo wordt gewag gemaakt van een bijkomende louter residentiële functie, terwijl de woonfunctie van deze bedrijfswoning reeds 230 jaar voorhanden is en derhalve niet bijkomend is.

Voor zover het gebruik van het adjectief ‘bijkomend’ slaat op de aanwezigheid van de vergunde noodwoning op het eigen perceel van broer Herman Grauwels, is dit uiteraard onterecht aangezien 1) de door verzoekster betrokken woning vóór deze noodwoning bestond en 2) deze noodwoning van rechtswege komt te vervallen wanneer Herman Grauwels de woning van verzoekster komt te verwerven, waardoor 3) er slechts één bedrijfswoning meer zal voorhanden zijn (zoals dit voorheen het geval is geweest).

Tevens wordt gewag gemaakt van louter residentiële functie, terwijl de feitelijke situatie is dat het onroerend goed wel degelijk nog een agrarische functie vervult.

Dit impliceert dat - voor zover er sprake is van functiewijziging - in elk geval is voldaan aan de voorwaarden van artikel 11.1°

‘Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft’

De nevenbestemming landbouw is nog steeds effectief aanwezig en nergens in dit Besluit staat vermeld dat de eigenaar zelf landbouwer moet zijn. Het is de feitelijke situatie die doorslaggevend is en de bestreden beslissing kon nooit draagkrachtig motiveren dat er sprake is van een louter residentiële functie zonder feitelijk vast te stellen en te motiveren dat de nevenbestemming landbouw niet meer aanwezig was (terwijl deze

nevenbestemming de facto wél aanwezig is, doch kennelijk nooit werd onderzocht).

Men kan geen voorwaarden toevoegen aan de decretale bepaling : het volstaat dat de nebenbestemming landbouw nog aanwezig is.

De bestreden beslissing zou te langen leste tot gevolg hebben dat er ter plekke - niettegenstaande de aanwezige landbouwactiviteit - geen enkel gebouw meer toegelaten zou zijn : 1) de noodwoning zou moeten verdwijnen zodra Herman Grauwels de oude bedrijfswoning verwerft doch 2) deze zou deze mogelijks niet meer kunnen verwerven omdat thans geoordeeld wordt dat er sprake is van een niet toegelaten functiewijziging

Hierdoor zouden verzoekster en haar broer in een onmogelijke positie worden geplaatst dewelke noch door de decretale bepalingen, noch door de reeds aan Herman Grauwels verleende vergunningen worden geviseerd”.

4.8. De verwerende partij antwoordt:

“In het derde middel argumenteert de verzoekende partij dat het onroerend goed nog steeds een agrarische functie vervult. Minstens zou de bestreden beslissing niet afdoende motiveren op welke grond er sprake is van een functiewijziging en waarom deze niet vergunbaar is.

Deze argumentatie moet worden verworpen.

1. De bestreden beslissing motiveert uitdrukkelijk dat de kwestieuze aanvraag niet vervat is in de uitzonderingsregeling van artikel 4.4.23 VCRO en het besluit van 28.11.2003.

Deze overweging is correct.

(...)

De verzoekende partij verwijst naar het perceel van de heer Herman Grauwels en argumenteert dat hierop nog een agrarische activiteit wordt uitgeoefend. Deze verwijzing is niet dienend aangezien het perceel van de heer Herman Grauwels niet het voorwerp is van de aanvraag.

Het voorwerp van de aanvraag is immers een bedrijfswoning met stallingen die is afgesplitst en omgevormd tot een volwaardige woning. Deze woning wordt bewoond door een natuurlijk persoon die geen landbouwactiviteiten uitoefent.

2. De loutere bewering dat het college en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet zouden hebben gereageerd op de splitsing van de goederen in 1996 heeft niet tot gevolg dat deze feitelijke situatie als juridisch verworven kan worden beschouwd in hoofde van de verzoekende partij, te meer daar de stedenbouwkundige vergunning van 23.03.1992 uitdrukkelijk heeft verboden om de bedrijfswoning met aanhorigheden af te splitsen van het landbouwbedrijf.

3. Ook het feit dat het besluit van 28.11.2003 ten tijde van de splitsing in 1996 nog niet in voege was, vitieert de bestreden beslissing niet. De verwerende partij moet immers de stedenbouwkundige voorschriften in acht nemen die van toepassing zijn op het ogenblik dat zij de stedenbouwkundige aanvraag beoordeelt en niet op het ogenblik dat de afsplitsing en de bouwwerken werden uitgevoerd.

4. De verzoekende partij verwijst tevergeefs naar artikel 4.4.12 VCRO. Deze decreetsbepaling heeft betrekking op 'woningen' - en niet op bedrijfswoningen - en op 'verbouwingen' - en dus niet op functiewijzigingen -. De woonfunctie die volgens de verzoekende partij reeds 230 jaar 'voorhanden' zou zijn, heeft betrekking op de bedrijfswoning en niet op een residentiële woning. De verzoekende partij spreekt zich op dit (juridische) punt overigens tegen aangezien zij enerzijds gewag maakt van de woonfunctie en anderzijds van de agrarische functie.

5. De verzoekende partij stelt ten slotte dat alleszins is voldaan aan artikel 11, 1° van het besluit van 28.11.2003. Artikel 11 bepaalt:

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf; met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

Aan de voorwaarden van artikel 11, 1° en 2° van het besluit van 28.11.2003 moet cumulatief zijn voldaan. Het hoeft weinig betoog dat aan artikel 11, 2° niet is voldaan.

De argumentatie van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing tot gevolg heeft dat op termijn geen enkel gebouw meer zal zijn toegelaten, is onjuist. De bestreden beslissing wijst slechts het 'regularisatieproject' van de verzoekende partij af. De bedrijfswoning zoals voordien vergund, is (juridisch) nog steeds aanwezig. De verzoekende partij moet de gevolgen dragen van de situatie die is ontstaan door de uitvoering van bouwwerken zonder dat hiervoor een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd.

Het derde middel is ongegrond".

4.9. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekster:

"* Het bestreden besluit motiveert dat de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften voor zoveel voldaan is aan een aantal voorwaarden.

In dit verband verwijst de bestreden beslissing naar de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen zoals vervat in het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003.

* Artikel 4.4.23 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.

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

* Artikel 11 van het voormelde besluit van 28 november 2003 bepaalt : ‘Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft’

* Het bestreden besluit motiveert nauwelijks of niet 1) op welke grond er sprake is van een functiewijziging en 2) waarom deze functiewijziging niet vergunbaar is.

De feitelijke situatie is dat haar onroerend goed, hoewel verzoekster zelf geen landbouwster is, nog steeds (deels) voor agrarische doeleinden wordt aangewend (nl. o.m. stallen van runderen ten behoeve van broer Herman).

Zowel haar eigen perceel als het naastgelegen perceel van haar broer Herman Grauwels (voordien eigendom van de ouders van verzoekster) als het verder gelegen perceel van Herman Grauwels (dat diens eigen perceel was en is) en waarop de noodwoning is geplaatst, worden voor agrarische doeleinden aangewend.

* Verzoekster recapituleert dat het perceel dat zij in eigendom heeft, voordien deel uitmaakte van het (groter) landbouwbedrijf van haar ouders, die hun eigendom noodgedwongen van de hand dienden te doen.

Immers, ingevolge een varkenspestepidemie zijn de ouders van verzoekers in zware financiële moeilijkheden terechtgekomen, wat leidde tot een beslag in 1993.

Waar het principieel de bedoeling was om het gehele landbouwbedrijf over te laten aan de broer van de verzoekster (Herman Grauwels), kon deze niet voldoende kredieten bekomen om het gehele complex in te kopen en werd het perceel deels aan huidige verzoekster en deels aan haar broer Herman onder last geschonken.

Ten gevolge daarvan werd het aan de ouders toebehorende perceel in 1996 gesplitst en werd meer bepaald het landbouwbedrijf afgescheiden van de woning.

Naar aanleiding van de overdracht werd deze splitsing van de eigendom ter kennis gebracht van het college van burgemeester en schepenen én de gemachtigde ambtenaar en werd geen enkel bezwaar geuit t.o.v. de splitsing, hoewel duidelijk was dat ingevolge de splitsing de oude woning van het landbouwbedrijf werd afgescheiden van het landbouwbedrijf.

* Het spreekt vanzelf dat de reeds uitgevoerde afsplitsing in 1996 niet onder lid 2 van artikel 11 van voormeld besluit kan vallen, vermits dit besluit dateert van na de afsplitsing, het besluit uiteraard enkel voor het toekomstige kan beschikken en derhalve uitsluitend de na het inwerking treden van dit besluit daterende splitsingen kan viseren.

Voor zover de bestreden beslissing (impliciet) op artikel 11.2° zou gesteund zijn, mist dit derhalve elke grondslag. De omstandigheid dat dit niet eens nader werd geëxpliciteerd maakt de bestreden beslissing strijdig met de vereiste van de formele (en terzelfdertijd materiële) motiveringsplicht.

* De enige motivering die de bestreden beslissing terzake bevat is : ‘Huidige aanvraag, die in een bijkomende louter residentiële woonst resulteert is echter niet vervat in deze uitzonderingsregelgeving’.

Deze motivering gaat vooreerst al voorbij aan de strekking van de algemene bepaling van art. 4.4.12 van de Codex ruimtelijke Ordening : ‘In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal’.

Verder is de motivering duidelijk niet afdoende en draagkrachtig.

Zo wordt gewag gemaakt van een bijkomende louter residentiële functie, terwijl de (hoofdzakelijke) woonfunctie van deze bedrijfswoning reeds 230 jaar voorhanden is en derhalve niet bijkomend is.

Voor zover het gebruik van het adjectief 'bijkomend' slaat op de aanwezigheid van de vergunde noodwoning op het eigen perceel van broer Herman Grauwels, is dit uiteraard onterecht aangezien 1) de door verzoekster betrokken woning vóór deze noodwoning bestond en 2) deze noodwoning van rechtswege komt te vervallen wanneer Herman Grauwels de woning van verzoekster komt te verwerven, waardoor 3) er slechts één bedrijfswoning meer zal voorhanden zijn (zoals dit voorheen het geval is geweest).

Tevens wordt gewag gemaakt van louter residentiële functie, terwijl de feitelijke situatie is dat het onroerend goed wel degelijk ook nog een agrarische functie vervult (dieren die aldaar worden gehouden, o.m. in de intrinsiek aan het gebouw verbonden stallingen die nog steeds voor dat doel worden gebruikt).

Dit impliceert dat - voor zover er sprake is van functiewijziging - in elk geval is voldaan aan de voorwaarden van artikel 11.1°

'Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft'

De nevenbestemming landbouw is nog steeds effectief aanwezig en nergens in dit Besluit staat vermeld dat de eigenaar zelf landbouwer moet zijn. Het is de feitelijke situatie die doorslaggevend is en de bestreden beslissing kon nooit draagkrachtig motiveren dat er sprake is van een louter residentiële functie zonder feitelijk vast te stellen en te motiveren dat de nevenbestemming landbouw niet meer aanwezig was (terwijl deze nevenbestemming de facto wél aanwezig is, doch kennelijk nooit werd onderzocht).

Er is uiteraard geen sprake van dat de verzoekster zich tegenspreekt op het vlak van de bestemming van het gebouw : er is (sinds mensenheugenis) een verweven woon- en landbouwfunctie, dewelke nog altijd op dezelfde wijze en ongewijzigd zijn gebleven : woonhuis (bedrijfswoning) met aanklevende stallingen (bedrijfsgebouwen).

Men kan geen voorwaarden toevoegen aan de decretale bepaling : het volstaat dat de nevenbestemming landbouw nog aanwezig is.

De bestreden beslissing zou te langen leste tot gevolg hebben dat er ter plekke - niettegenstaande de effectief aanwezige landbouwactiviteit - geen enkel gebouw meer toegelaten zou zijn : 1) de noodwoning zou moeten verdwijnen zodra Herman Grauwels de oude bedrijfswoning verwerft doch 2) deze zou deze mogelijks niet meer kunnen verwerven omdat thans (verkeerdelijk) geoordeeld wordt dat er sprake is van een niet toegelaten functiewijziging

Hierdoor zouden verzoekster en haar broer in een onmogelijke positie worden geplaatst dewelke noch door de decretale bepalingen, noch door de reeds aan Herman Grauwels verleende vergunningen worden gevisieerd”.

4.10. In haar laatste memorie laat de verzoekster nog gelden wat volgt:

“• Wat het eerste (lees: derde) middel betreft merkt de verzoekster op dat de afsplitsing van de percelen in 1996 niet belet dat de facto ook op het door de verzoekster betrokken perceel nog steeds een agrarische activiteit kan worden uitgeoefend en ook effectief wordt uitgeoefend, zoals onder meer het stallen van runderen. Met andere woorden de agrarische band : bestaat nog steeds en op dit punt volhardt de verzoekster met vertrouwen dat de beslissing niet gesteund is op draagkrachtige motieven aangezien z(e) ingaan tegen de feitelijke toestand.

Naar het bescheiden oordeel van de verzoekster vereist het decreet enkel dat er landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft, wat in casu het geval is, wat overigens bevestigd wordt door de aard van de constructie en haar ligging (die stallingen en weiden bevat).

Overigens werd in de beslissing inzake de regularisatie van verbouwingswerken aan de naastgelegen noodwoning (aan broer Herman Grauwels) op het landbouwbedrijf uitdrukkelijk gesteld dat de ouderlijke woning (= de woning die thans door verzoekster wordt betrokken) als enige woning mag overblijven als de landbouwactiviteiten van Herman Grauwels worden stopgezet, zodat ook vanuit deze optiek die agrarische ‘link’ werd bevestigd en de woning zelfs moet blijven bestaan (aanvullend stuk - ministerieel besluit 16 juni 2005)”.

Beoordeling

4.11. De verzoekster beroept zich op een schending van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedende functiewijzigingen, alsook van zowel de materiële als de formele motiveringsplicht.

4.12. Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningplichtige functiewijziging van een gebouw of gebouwencomplex, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover is voldaan aan de beide in deze bepaling gestelde voorwaarden.

De voormelde bepaling heeft, zoals het opschrift van de afdeling waartoe zij behoort ook aangeeft, betrekking op “zonevreemde functiewijzigingen” van een gebouw of een gebouwencomplex.

4.13. De verzoekster betwist vooreerst de toepasselijkheid van de ingeroepen bepaling en meer in het bijzonder ook de wijze waarop de toepassing van die bepaling haar vertaling vindt in de motivering van de bestreden beslissing.

4.14. De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht vindt haar grondslag in artikel 53, §3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, dat bepaalt dat de beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse regering over een administratief beroep met redenen worden omkleed.

Aan die motiveringsplicht is voldaan wanneer de uitspraak over het administratief beroep duidelijk de redenen vermeldt waarop de overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

4.15. Het bestreden besluit is gemotiveerd als volgt:

“Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied en in een bosgebied; dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, overeenkomstig de noodzakelijke samenlezing der artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp - gewestplannen en de gewestplannen, bestemd voor de landbouw in de ruime zin, bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen; dat de daar voorgestelde handelingen en werken de schoonheidswaarde van het landschap niet mogen in gevaar brengen; dat overeenkomstig artikel 12 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen de bosgebieden alsmede de beboste of de te bebossen gebieden bestemd zijn voor het bosbedrijf; dat in dergelijke gebieden enkel gebouwen noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten zijn toegelaten op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk;

Overwegende dat kwestieuze grond niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan de vergunningverlenende overheid de voorliggende vraag dient te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerend gewestplan;

Overwegende dat de voor deze aanvraag relevante beschouwingen conform de beginselen ter toetsing aan de goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in titel IV, hoofdstuk III van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, als volgt kunnen worden samengevat:

1° De aanvraag strekt tot het regulariseren van verbouwingswerken aan een hoeve. Binnen het bestaande volume van de stallingen werden een keuken en een berging ondergebracht, ter uitbreiding van de oorspronkelijke bedrijfswoning. Ter hoogte van deze ruimtes werd in de gevel in een initieel voorkomende poort of doorgang metselwerk met deur en raam voorzien. De woning werd echter afgesplitst van het landbouwbedrijf en verkreeg een louter residentiële bestemming. De regularisatie van de afsplitsing behoort hier impliciet bij de aanvraag.

2° Tijdens het openbaar onderzoek, gehouden van 18 februari 2003 tot 11 april 2003, werden geen bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen verleende geen advies.

3° De deputatie verleende de stedenbouwkundige vergunning mits ter hoogte van het betonnen invulmetselwerk (in de poortopening of doorgang) een nieuw gevelblad wordt voorzien over de gehele hoogte van het bestaande gevelmetselwerk binnen de 2 jaar na het bekomen van de vergunning.

4° De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat de argumentatie van de deputatie als zou de woning in kwestie niet als een woning met een louter residentiële bestemming moeten worden beschouwd omdat zowel bij de eigenaar van de betrokken woning (zuster) als bij de eigenaar (broer) van de noodwoning op het aanpalende perceel de intentie bestaat om de woning opnieuw te herenigen met de overige bedrijfsgebouwen, geen garantie biedt dat de woning met het landbouwbedrijf ooit effectief zal herenigd worden en dat de wijziging van gebruik van een bedrijfswoning bij een volwaardig landbouwbedrijf naar een residentiële woning in strijd is met artikel 145bis van het decreet;

5° De heer Arthur Grauwels (vader aanvraagster) bekwam op 27 juli 1981 vergunning voor het uitvoeren van aanpassingswerken aan de gevels van de bedrijfswoonst. Blijkens de vergelijking tussen deze vergunning en de foto's van het huidige aanvraagdossier werden enkel werken aan de achtergevel van de woonst gerealiseerd.

De broer van de aanvraagster bekwam op 23 maart 1992 een vergunning voor de oprichting van een loods met een noodwoning bij het betreffende landbouwbedrijf, waarbij als voorwaarde werd opgelegd dat de toenmalige oude bedrijfswoning niet mocht worden afgesplitst. Deze bedrijfswoning werd in 1995 toch afgesplitst en wordt thans bewoond door mevrouw M. Grauwels.

5° Het ministerieel besluit van 16 juni 2005 verleende de stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarde dat ‘de stedenbouwkundige vergunning voor de noodwoning vervalt bij het stopzetten van de leefbare landbouwactiviteit en de bestaande woning aanzien wordt als bedrijfswoning’. Het auditoraatsverslag dat voorafging aan het arrest van de Raad van State stelde dienaangaande dat een dergelijke voorwaarde, zelfs indien ze zou zijn ingegeven door stedenbouwkundige bekommernissen, enkel burgerrechtelijke aspecten betreft en bijgevolg geen voorwaarde is zoals voorzien in artikel 105, § 2 van het decreet ruimtelijke ordening.

In het kader van deze uitspraak dient deze voorwaarde getoetst te worden aan de mogelijkheden dienaangaande, zoals voorzien in de heden vigerende Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Deze stelt in het artikel 4.2.19. §1 omtrent voorwaarden en lasten die aan een stedenbouwkundige vergunning kunnen worden opgelegd het volgende:

‘Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van §2 (met het oog op het behoud van een gelijkwaardig bosareaal), kan het vergunningverlenend bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.’

De in het ministerieel besluit van 16 juni 2005 opgenomen voorwaarde betreft echter enkel een burgerrechtelijk aspect en is bijgevolg geen voorwaarde zoals voorzien in voornoemde artikel van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In die zin kan een dergelijke voorwaarde dus niet worden opgelegd.

6° Voor de regelgeving inzake bedrijfswoningen dient thans verwezen worden naar het artikel 4.3.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

‘Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1000 m³, of 1250 m³, in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.’

Men had in 1992 duidelijk voor ogen de bedrijfswoning van de ouders daar ter plaatse als enige toezichtswoning voor het geheel van de bedrijfssite in de toekomst over te houden, zodat de noodwoning hoogstens ten tijdelijke titel kon zijn. De ruimtelijk betere situatie moest dan zo snel mogelijk hersteld worden, nl. het behoud van de initiële bedrijfswoning.

Het verslag van het Auditoraat van de Raad van State stelt omtrent de aanvrager het volgende:

‘Gelet op het feit dat verzoekster zelf geen agrarische activiteit uitoefent en gelet op het feit dat verzoeksters broer op het aanpalende perceel een noodwoning heeft opgericht kan in casu niet anders dan vastgesteld worden dat de oude bedrijfswoning thans enkel een

residentiële functie heeft en er bijgevolg geen sprake meer kan zijn van een bedrijfswoning.’

Dit verslag is relevant omdat zij zich duidelijk uitspreekt over de aanvrager. Het is echter niet overgenomen in het arrest van de Raad van State, zoals eerder beschreven.

Primo bestaat er niet één volume met twee aan elkaar gekoppelde woningen (de noodwoning en de oude bedrijfswoning staan los van elkaar) en secundo is de activiteit van de aanvrager niet te beschouwen als aan het bedrijf gekoppeld. Bijgevolg wordt niet voldaan aan het enige relevante voornoemde artikel van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

7° In bijkomende orde wordt vastgesteld dat er geen stedenbouwkundige vergunning verleend werd voor de functiewijziging van bedrijfswoning naar louter residentiële woning.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag dienaangaande, luidens artikel 4.4.23 van de heden vigerende Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan een aantal voorwaarden. Het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen bepaalt nader welke wijzigingen mogelijk zijn. Huidige aanvrage, die in een bijkomende louter residentiële woonst resulteert is echter niet vervat in deze uitzonderingsregelgeving. Deze functiewijziging is dus geenszins vergunbaar.

Overwegende dat (de) aanvrage bijgevolg strijdt met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dient te worden ingewilligd”.

4.16. Concreet voert de verzoekster aan dat het bestreden besluit “nauwelijks of niet” motiveert “op welke grond er sprake is van een functiewijziging”.

4.17. Het standpunt van de verzoekster kan niet worden bijgetreden. In het bestreden besluit wordt, weliswaar “in bijkomende orde”, vastgesteld dat “er geen stedenbouwkundige vergunning verleend werd voor de functiewijziging van bedrijfswoning naar louter residentiële woning”. De beslissende overheid blijkt aldus van oordeel te zijn dat er sprake is van een functiewijziging op grond van de vaststelling dat het betrokken gebouw werd omgevormd “van bedrijfswoning naar louter residentiële woning”.

Bovendien blijkt uit de uiteenzetting van de verzoekster dat zij ook kennis heeft van deze reden, nu zij in haar verdere uiteenzetting de

vaststelling betwist dat haar woning een nog “louter residentiële” functie zou vervullen en argumenteert dat “haar onroerend goed, hoewel (zij) zelf geen landbouwster is, nog steeds (deels) voor agrarische doeleinden wordt aangewend (nl. o.m. stallen van runderen ten behoeve van broer Herman)”.

Deze argumentatie overtuigt echter niet, nu de verzoekster zelf wijst op de opsplitsing van het betrokken perceel, tengevolge waarvan “het landbouwbedrijf (werd) afgescheiden van de woning”. In die omstandigheid kan niet worden aangenomen dat er feitelijk nog sprake is van “een bedrijfswoning”. Alleszins blijkt niet dat de vastgestelde en in de bestreden beslissing vermelde functiewijziging zou steunen op een niet correcte feitenvinding.

Deze functiewijziging is daarenboven als zonevreemd te beschouwen, vermits een “louter residentiële woning” in beginsel niet verenigbaar is met de planologische bestemming agrarisch gebied.

4.18. Decisief in het bestreden besluit is de vaststelling dat de functiewijziging tot “louter residentiële woonst” niet vergunbaar is.

De stelling van de verzoekster dat het bestreden besluit niet motiveert waarom de functiewijziging niet vergunbaar is, mist feitelijk grondslag. Uit de lezing van het bestreden besluit blijkt namelijk dat de functiewijziging niet vergunbaar wordt geacht omdat deze “niet vervat (is) in (de) uitzonderingsregelgeving”, waarmee het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen wordt bedoeld. De verzoekster geeft overigens verder in haar uiteenzetting zelf uitdrukkelijk aan dat dit een motief vormt.

De verzoekster werpt voorts op dat dit motief voorbijgaat “aan de strekking van de algemene bepaling van art. 4.4.12 van de Codex ruimtelijke Ordening”. Deze bepaling maakt deel uit van de afdeling van de VCRO die voorziet in zogenaamde basisrechten voor zonevreemde constructies. Artikel 4.4.10, §1, eerste lid VCRO verduidelijkt dat die afdeling van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden. De woning van de verzoekster kan echter niet worden beschouwd als een hoofdzakelijk vergunde constructie,

aangezien het hoofdzakelijk vergunde karakter ook betrekking heeft op de functie van de betrokken constructie zoals bepaald in artikel 4.1.1, 7°, a VCRO. In het bestreden besluit wordt vastgesteld dat de woning van de verzoekster een louter residentiële functie heeft. Zoals hoger is gebleken, slaagt de verzoekster er niet in aan te tonen dat deze beoordeling feitelijke grondslag mist. Het bestreden besluit vermeldt uitdrukkelijk dat er voor deze functie geen stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Het door de verzoekster ingeroepen artikel 4.4.12 VCRO kan dan ook niet worden toegepast op de betrokken woning.

Met betrekking tot de argumentatie van de verzoekster omtrent het gebruik van het woord “bijkomend” in de bestreden beslissing, volstaat het vast te stellen dat haar woning ingevolge de opsplitsing van het perceel niet meer verbonden is met de bedrijfsvoering, zoals ook in het bestreden besluit wordt vastgesteld. Het gegeven dat deze woning reeds bestond voor de oprichting van de noodwoning van haar broer, doet aan die vaststelling niets af. Daarenboven volstaat het dat de beslissende overheid rekening houdt met de functie van de woning op het ogenblik dat zij haar beslissing neemt. Wat die functie betreft, beperkt de verzoekster zich tot de loutere bewering dat de woning “(nog) wel degelijk (...) een agrarische functie vervult”. Het feit dat, zoals de verzoekster beweert, “in de intrinsiek aan het gebouw verbonden stallingen” nog steeds dieren worden gehouden, volstaat daartoe niet.

4.19. Het oordeel van de verzoekster dat “in elk geval is voldaan aan de voorwaarden van artikel 11.1°” van het hoger vermelde besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003, doet niets af aan de vaststelling dat een vergunning in toepassing van artikel 11 slechts kan worden afgeleverd indien ook voldaan is aan de tweede voorwaarde vermeld in die bepaling, met name dat de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf niet mogen worden afgesplitst van de (oorspronkelijke) bedrijfswoning. Aan deze cumulatief te vervullen voorwaarde blijkt te dezen niet voldaan.

4.20. In zoverre de verzoekster in haar laatste memorie nog nieuwe argumenten aanvoert, geput uit de regularisatievergunning voor

verbouwingswerken aan de naastgelegen noodwoning, zijn deze laattijdig en aldus niet ontvankelijk.

4.21. Het middel is ongegrond.

C. Tweede middel

Standpunt van de partijen

4.22. In een tweede middel voert de verzoekster de schending aan van artikel 4.3.6° VCRO.

Zij zet dit middel uiteen als volgt:

“Het bestreden besluit verwijst naar de toepasselijkheid van artikel 4.3.6° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

Deze bepaling luidt :

‘Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin’

Naar het bescheiden oordeel van de verzoekster is deze bepaling in casu niet toepasselijk, nu de aanvraag betrekking heeft op enkele kleine verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een gebouw waarvan de structuur sedert 230 jaar ongewijzigd is gebleven.

Artikel 4.3.6° heeft uitsluitend betrekking op het bouwen van een (nieuwe) bedrijfswoning of de uitbreiding van een bestaande bedrijfswoning.

Géén van beide hypothesen is in casu toepasselijk, zodat ten onrechte toepassing wordt gemaakt/verwezen wordt naar deze bepaling.

Het betrof immers zeer beperkte werken (een stalling werd deels omgevormd tot keuken en berging en tevens werd een raam- en deuropening voorzien) die geen enkele invloed hadden op de structuur van de oude hoeve en naar het oordeel van de verzoekster is/was zelfs geen vergunning vereist voor deze beperkte werken.

In de bestreden beslissing wordt trouwens geen wetsbepaling aangehaald krachtens dewelke de werken in kwestie vergunningsplichtig zouden zijn.

Loutere inrichtingswerken zonder invloed op de structuur van het gebouw vallen naar het oordeel van de verzoekster niet onder de algemene vergunningsplicht van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning

nodig is, lijken deze werkzaamheden buiten de vergunningsplicht te vallen (zie o.m. artikel 3.3°)”.

4.23. De verwerende partij antwoordt:

“In het tweede middel argumenteert de verzoekende partij dat het bouwproject niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.3.6 VCRO valt omdat het kleine verbouwingswerken binnen het bestaande volume betreft en er geen sprake is van het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning. De verwijzing in de bestreden beslissing naar artikel 4.3.6 VCRO is daarom foutief, aldus de verzoekende partij.

Deze argumentatie moet worden verworpen.

1. Artikel 4.3.6 VCRO bepaalt:

Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1000 m³, of 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Voor het gedeelte van het perceel dat heden aan de broer van de verzoekende partij toebehoort, werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 23.03.1992 voor het bouwen van een loods met noodwoning (bij de hoeve). In deze vergunning werd uitdrukkelijk bepaald dat ‘(...) van een residentiële afsplitsing van de oude bedrijfswoning met aanhorigheden [] geen sprake [kan] zijn’.

De kwestieuze woning, voorheen de bedrijfswoning van een volwaardig landbouwbedrijf, werd naar aanleiding van de schenking in 1996 toch afgesplitst van de rest van het bedrijf (supra onder feiten). De verzoekende partij heeft de stallingen omgevormd tot een keuken en een berging. In de gevel, op de plaats van de poort, wordt een deur en een raam voorzien. Thans is deze verbouwing afgewerkt met betonnen invulmetselwerk.

Het is voor deze verbouwing en afsplitsing van een oude bedrijfswoning dat een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. De bestaande toestand (cf. de toestand alvorens de bouwwerken werden uitgevoerd) is deze van een bedrijfswoning, gekoppeld aan een agrarische activiteit. De bestreden beslissing moet bijgevolg de regelgeving die van toepassing is op bedrijfswoningen in acht nemen.

De bestreden beslissing stelt vast dat de activiteit van de verzoekende partij niet gekoppeld is aan het agrarisch bedrijf en de nieuwe woning door de afsplitsing en de verbouwingswerken een louter residentiële functie heeft gekregen.

(...)

In het auditorsverslag wordt (...) overwogen dat de Raad van State - evenals een orgaan van actief bestuur - de feitelijke en juridische kwalificatie van een constructie, bijvoorbeeld een woning of een bedrijfswoning, kan onderzoeken.

In de bestreden beslissing wordt, op basis van de voornoemde feitelijke vaststellingen, op correcte wijze overwogen dat de kwestieuze constructie heden een residentiële woning is.

R.v.St. (...) (Het betreft de weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie van een woning met schuur, gelegen in agrarisch gebied. In het arrest wordt vastgesteld dat de vergunning terecht werd geweigerd op grond van de bestemmingsvoorschriften omdat de woning een louter residentieel gebruik heeft, meer in het bijzonder omdat de aanvrager een gepensioneerd landbouwer is, de constructie niet kadert binnen een landbouwexploitatie en ruimtelijk geïsoleerd staat).

De afsplitsing en de verbouwingswerken aan de woning van de verzoekende partij (heeft) tot gevolg dat deze woning het karakter van bedrijfswoning zal verliezen. De bestreden beslissing besluit dan ook op correcte wijze dat het bouwproject niet voldoet aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.3.6 VCRO.

2. De verwijzing door de verzoekende partij naar artikel 3, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 14.04.2000 ‘tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is’, is niet dienend. Immers, dergelijke ‘kleine werken’ mogen slechts worden uitgevoerd indien ze niet strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en indien ze geen vergunningsplichtige functiewijziging teweegbrengen.

De inplanting van een residentiële woning is strijdig met het bestemmingsvoorschrift landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Daarenboven is de functiewijziging van bedrijfswoning naar residentiële woning vergunningsplichtig (infra).

Het tweede middel is ongegrond”.

4.24. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekster:

“Het bestreden besluit verwijst naar de toepasselijkheid van artikel 4.3.6° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

Deze bepaling luidt :

‘Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin’

Naar het bescheiden oordeel van de verzoekster is deze bepaling in casu niet toepasselijk, nu de aanvraag betrekking heeft op enkele kleine verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een gebouw waarvan de structuur sedert 230 jaar ongewijzigd is gebleven.

Artikel 4.3.6° heeft uitsluitend betrekking op het bouwen van een (nieuwe) bedrijfswoning of de uitbreiding van een bestaande bedrijfswoning.

Géén van beide hypothesen is in casu toepasselijk, zodat ten onrechte toepassing wordt gemaakt/verwezen wordt naar deze bepaling.

Het betrof immers zeer beperkte werken (een stalling werd deels omgevormd tot keuken en berging en tevens werd een raam- en

deuropening voorzien) die geen enkele invloed hadden op de structuur van de oude hoeve en naar het oordeel van de verzoekster is/was zelfs geen vergunning vereist voor deze beperkte werken.

In de bestreden beslissing wordt trouwens geen wetsbepaling aangehaald krachtens dewelke de werken in kwestie vergunningsplichtig zouden zijn.

Loutere inrichtingswerken zonder invloed op de structuur van het gebouw vallen naar het oordeel van de verzoekster niet onder de algemene vergunningsplicht van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, lijken deze werkzaamheden buiten de vergunningsplicht te vallen (zie o.m. artikel 3.3°).

Ook de beweerde omstandigheid dat door de afsplitsing in 1996 de woning het karakter van bedrijfswoning zou hebben verloren valt buiten het toepassingsgebied van artikel 4.3.6°.

M.a.w. : artikel 4.3.6° wordt ten onrechte als juridische grond ongeroepen ter verwerping van de aanvraag”.

Beoordeling

4.25. De verzoekster voert vooreerst een schending aan van artikel 4.3.6 VCRO. Zij stelt dat “ten onrechte toepassing wordt gemaakt/verwezen wordt naar deze bepaling”.

4.26. Artikel 4.3.6 VCRO bepaalt:

“Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin”.

4.27. De bestreden beslissing steunt onder meer op de vaststelling dat voor de functiewijziging van bedrijfswoning naar residentiële woning geen vergunning werd afgeleverd en dat die functiewijziging bovendien niet vergunbaar is.

De aangevoerde schending van artikel 4.3.6 VCRO laat de voormelde vaststelling onverlet, terwijl die vaststelling, ook al wordt zij slechts

“in bijkomende orde” aangevoerd, volstaat als motief om de bestreden beslissing te dragen.

De aangevoerde schending van artikel 4.3.6 VCRO kan dan ook niet tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing leiden.

Voor zover de verzoekster daarnaast van oordeel is dat de uitgevoerde werken niet vergunningplichtig zijn, volstaat de vaststelling dat de betrokken aanvraag een regularisatieaanvraag betreft en dat de werken dus reeds werden uitgevoerd. De verzoekster doet dan ook niet blijken van het vereiste belang bij de aangevoerde grief, aangezien een eventuele nietigverklaring op die grond haar geen voordeel kan bieden.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twintig december 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens