

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0743 van 8 maart 2016  
in de zaak 2010/0606/A/1/0563

In zake: [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Inke DEDECKER en Ellen SAUWENS  
kantoor houdende te 3600 Genk, Jaarbeurslaan 19 bus 31  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de **deputatie** van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
[REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 juli 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 27 mei 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Peer van 1 maart 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een vierkantshoeve (oorspronkelijke en bestaande toestand), de nog uit te voeren interne en externe verbouwing en de afbraak van onvergunde constructies.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 20 juni 2011, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inke DEDECKER, die verschijnt voor de verzoekende partij, en de heer Tom ROOSEN, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

### III. FEITEN

Op 6 november 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad █████ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een vierkantshoeve (oorspronkelijke + bestaande toestand) + interne en externe verbouwing (nog niet uit te voeren) + afbreken van onvergunde constructies”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 13 december 1999 wordt een proces-verbaal opgesteld voor het wederrechtelijk verbouwen van een oude hoeve.

Op 20 april 2001 beveelt de stedenbouwkundige inspecteur met een proces-verbaal de stillegging van de werken, onder meer na de vaststelling dat op de achterliggende stallen een nieuw dak gelegd is en dat de achtergevel en de voorgevel deels hermitseld zijn.

Op 2 mei 2001 beslist de stedenbouwkundige inspecteur tot een “weigering van vergelijk” overeenkomstig artikel 158 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening omdat de uitgevoerde werken geleid hebben tot een herbouw en er geen bestaand vergund gebouw meer is.

In mei 2003 laat de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur aan de verzoekende partij weten dat hij de afbraak vordert van alle constructies, inclusief de vloerplaten.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad █████, in eerste administratieve aanleg, en de verwerende partij, na administratief beroep, weigeren respectievelijk op 24 december 2007 en 3 april 2008 een vergunning voor de regularisatie (met interne verbouwing van de bestaande hoeve door uitbreiding van het bestaand woongedeelte en de inrichting van de achterliggende schuur tot verblijfsaccommodatie voor toerisme met vier verblijfsgelegenheden).

Op 12 mei 2009 legt het Agentschap Inspectie RWO een “stakingsbevel bouw misdrijf” op, met de vaststelling dat de verzoekende partij de verbouwingen wederrechtelijk verdergezet heeft na het proces-verbaal van 20 april 2001 waarbij de werken stilgelegd werden. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigt dit stakingsbevel op 14 mei 2009.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgesteld gewestplan ‘Neerpelt - Bree’, gelegen in agrarisch gebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 november tot en met 25 december 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwkultuur, adviseert ongunstig op 25 november 2009.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, adviseert voorwaardelijk gunstig op 1 december 2009.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert voorwaardelijk gunstig op 21 december 2009.

Op 11 januari 2010 adviseert het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] als volgt voorwaardelijk gunstig:

“ ...

***Ligging volgens de plannen van aanlag + bijhorende voorschriften***

...

*Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Neerpelt – Bree. (K.B. 22/03/1978);*

*Overwegende dat agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin;*

...

***Overeenstemming met dit plan***

*Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is;*

...

***Historiek***

*Overwegende volgende stedenbouwkundige vergunning:*

*1972/00025: uitbreiding en verbouwing van varkensstal d.d. 30-05-1972;*

*Overwegende dat op 18-04-2001 een proces-verbaal werd opgemaakt door RWO Vlaanderen voor het wederrechtelijk verder zetten van verbouwingswerken aan een hoeve waarvoor op 13-12-1999 een PV werd opgesteld (...);*

*Overwegende dat op 12-05-2009 een proces-verbaal werd opgemaakt door RWO Vlaanderen voor het wederrechtelijk verder zetten van de verbouwingswerken aan het bedrijfsgedeelte van de hoeve waarvoor op 18-04-2001 een PV van vaststelling en stillegging der werken werd opgemaakt (...);*

...

***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

*Overwegende dat het een hoofdzakelijk vergunde woning betreft ook wat de functie betreft; dat het vergund karakter, wat de functie betreft, niet door de Overheid werd tegengesproken middels een PV of een niet anoniem bezwaarschrift binnen een termijn van 5 jaar nadat de voorwaarde (functiewijziging vergunning 02-06-1969) werd opgelegd;*

*Overwegende dat de woning niet verkrot was; dat zij voldeed aan de elementaire eisen inzake stabiliteit; dat dit zichtbaar is op de foto's bij de aanvraag;*

*Overwegende dat het architecturaal karakter en de verschijningsvorm van de woning behouden blijven;*

*Overwegende dat de normen mbt bouwvolume worden nageleefd (<1000m<sup>3</sup>);*

*Overwegende dat in de onmiddellijke omgeving nog een residentiële woning gelegen is; dat de verwevenheid van de functies in de omgeving een feit is; dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschreden wordt;*

*Overwegende dat er voldoende groenomkadering voorzien is;*

### **Algemene conclusie**

*Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

#### Voorwaarden:

*Het afvalwater dient aangesloten te worden op de riolering, zoals aangegeven wordt op de plannen.*

*...”*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 februari 2010 als volgt ongunstig:

*“ ...*

*Overwegende dat de aanvraag volgens het gewestplan NEERPELT – BREE (KB 22/09/1978) gelegen is in agrarisch gebied;*

*...*

*Overwegende dat de aanvraag hiermee niet in overeenstemming is;*

*...*

*Overwegende dat omwille van de volgende redenen niet akkoord kan gegaan worden met het regulariseren van de wederrechtelijk uitgevoerde werken aan een zonevreemde woning met voormalige bedrijfsgebouwen en het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning;*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in haar advies stelt dat volgens de bepalingen van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de woning hoofdzakelijk vergund is ook wat de functie betreft aangezien het vergunde karakter, wat betreft de functie, niet door de overheid wordt tegengesproken middels een PV of anoniem bezwaarschrift binnen een termijn van 5 jaar nadat de voorwaarde (functiewijziging vergunning 02/06/01969) werd opgelegd;*

*Overwegende dat dit standpunt van het college van burgemeester en schepenen niet kan worden bijgetreden; dat volgens artikel 4.2.14 dit enkel van toepassing is voor constructies en niet voor bestemmingen;*

*Overwegende dat in 1969 een vergunning werd verleend aan ████████ om een landbouwerswoning op te richten op het naastliggende perceel met de voorwaarde dat de bestaande woning moest verbouwd worden tot veestal, dat de bestaande woning haar bestemming van woning verloren heeft; dat uit een advies van het college van burgemeester en schepenen van 2001 blijkt dat de woning 25 jaar niet bewoond is geweest; dat de constructie terug een woonfunctie heeft gekregen in de jaren negentig; dat deze woonfunctie echter niet vergund is en aldus geen vergunde functie "wonen" aanwezig is;*

*Overwegende dat artikel 4.4.15. stelt dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal; dat de uitbreiding van de zonevreemde woning groter is dan het maximumvolume van 1.000m<sup>3</sup>; dat de garage en fietsenberging eveneens woonfuncties zijn en derhalve de berekeningsnota niet correct is;*

*Overwegende dat in het dossier niet wordt aangetoond dat wat betreft de constructies deze gebouwd werden voor de inwerkingtreding van het gewestplan; dat het dossier hieromtrent onduidelijk is;*

*Overwegende dat eveneens niet akkoord kan gegaan worden met het regulariseren van de wederrechtelijk uitgevoerde verbouwingswerken aan de schuur en stallingen; dat artikel 4.4.10. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening duidelijk stelt dat het niet mag handelen over verkrotte gebouwen; dat de schuur en stallingen verkrot waren; dat uit foto's van 1998 af te leiden valt dat deze constructies verkrot waren; dat van de schuur het dak volledig was verdwenen en ingestort; dat delen van de muren weg zijn;*

*Overwegende dat het dossier onvolledig is; dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van artikel 4.2.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat dit artikel duidelijk stelt dat een aanvraag tot regularisatie een afschrift bevat van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennisgeving van de aanvrager werden gebracht;*

#### ADVIES

**ongunstig**  
..."

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ████████ weigert, wegens het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 1 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 3 mei 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 4 mei 2010 beslist de verwerende partij op 27 mei 2010 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

*Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 mei 2010;*

...

*Overwegende dat de aanvraag van [REDACTED] betrekking heeft op het regulariseren van een vierkantshoeve, het inrichten van een woning en het afbreken van onvergunde constructies, gelegen aan de [REDACTED]; dat voor het afbreken van onvergunde constructies geen vergunning vereist is;*

*Overwegende dat op het aanpalende perceel links de voormalige bedrijfswoning gelegen is, die als afzonderlijke woning afgesplitst werd van het bedrijf; dat het beroep werd ingesteld namens de aanvrager tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen;*

*Overwegende dat de laatste bewoning dateert van 1969; dat het gebouw daarna een historiek kent van verwaarlozing, onvergunde verbouwingen en stillegging der werken; volgens de kadastrale gegevens opgericht van 1875 tot en met 1899;*

*Overwegende dat het perceel volgens het goedgekeurd gewestplan gelegen is in een agrarisch gebied; dat overeenkomstig artikel 11 § 4.1 van het KB van 28 december 1972 de agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woningen voor de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar landbouwbedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat de aanvrager geen uitbater is van een agrarisch bedrijf; dat de aanvraag niet bestaanbaar is met het gewestplan;*

...

*Overwegende dat de bestaande vergunde bestemming dient omschreven als 'landbouwbedrijfsgebouwen'; dat de woonfunctie opgeheven en vervallen is; dat in 1969 een bouwvergunning werd verleend aan [REDACTED] om een landbouwerswoning op te richten op het naastliggend perceel 155L met de voorwaarde dat de bestaande woning moest verbouwd worden tot veestal;*

*Overwegende dat in 2001 een weigering werd afgeleverd voor herstellen en verbouwen van een bestaande hoeve, omwille van volgende redenen:*

- *verkrotte toestand;*
- *de hoeve werd opgenomen in de lijst van de leegstand en verwaarlozing (1997).*
- *voorwaarden tot verbouwing van hoeve tot veestal opgelegd in de vergunning van 1969; het gebouw werd sindsdien niet meer bewoond;*
- *praktisch volledige nieuwbouw;*
- *niet grenzend aan voldoende uitgeruste weg;*

*Overwegende dat de woonfunctie in deze gebouwen werd opgeheven; dat op het aanpalende perceel een nieuwe woning werd gebouwd die nadien terug afgesplitst werd; dat een tweede woning hier niet meer kan gerealiseerd worden;*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen stelt dat het een hoofdzakelijk vergunde woning betreft; dat het vergunde karakter, wat de functie betreft,*

*niet werd tegengesproken door de overheid, middels een PV of door een niet anoniem bezwaarschrift binnen een termijn van 5 jaar nadat de voorwaarde werd opgelegd;*

*dat hierbij wordt verwezen naar artikel 4.2.14 van de Vlaamse codex:*

*...*

*Overwegende dat dit standpunt niet kan bijgetreden worden; dat de vergunning van de oorspronkelijke constructie niet wordt tegengesproken; dat er echter niet wordt aangetoond dat de woonfunctie wel terug aanwezig was, voor de inwerkingtreding van het gewestplan; dat in het vorige beroepschrift werd vastgesteld dat de woning sinds 1969 niet meer bewoond was; dat tot aan de goedkeuring van het gewestplan er geen bewoning meer geweest is; dat door het verlenen van de voorwaardelijke vergunning in 1969 en door het effectief uitvoeren van de nieuwe woning de woonfunctie in de oude woning juridisch werd opgeheven; dat de vergunning en de voorwaarde immers betrekking hadden op hetzelfde bedrijfserf en hetzelfde perceel; dat de nieuwe woning pas later door verkoop werd afgesplitst van het vroegere bedrijfserf;*

*Overwegende dat in het vorige beroepschrift reeds werd vastgesteld dat de schuur verregaand verkort was; dat het dak en delen van de muren ingestort waren, dat aan deze gebouwen zonder vergunning werken werden uitgevoerd die betrekking hadden op de stabiliteit van het gebouw; dat aangezien het gebouw echter verkrot was, de aanvraag tot regularisatie niet meer voldoet aan de bepalingen van Afdeling 2: "Basisrechten voor zonevreemde constructies";*

*...*

#### **BESLUIT**

**Artikel 1** Het door mevrouw [REDACTED], namens [REDACTED] ingesteld beroep wordt **niet ingewilligd**.

Vervolgens wordt aan [REDACTED] **geen stedenbouwkundige vergunning** verleend voor de op het bijgaande plannen aangeduide werken.

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.10, §1 VCRO, artikel 4.2.14, §2 VCRO, artikel 5.1.3, §2 VCRO, artikel 7.5.1, 3° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur:

*"...*

Doordat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de woonfunctie in de oude woning juridisch werd opgeheven.

En doordat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat het gebouw verkrot is.

...

a. Eerste onderdeel: Omtrent het niet opgeheven zijn van de woonfunctie in de oude woning

...

De verwerende partij is blijkaar van oordeel dat het in casu geen hoofdzakelijk vergunde constructie betreft. Zij is met name van oordeel dat de woonfunctie in de oude woning juridisch is opgeheven.

Het standpunt van de verwerende partij kan niet gevolgd worden, zulks om diverse redenen.

- De vergunning verleent een recht en legt geen verplichting op om bepaalde werken uit te voeren

■■■■■ kreeg op 2 juni 1969 een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een landbouwerswoning op het naastliggend perceel en om de bestaande landbouwerswoning — di de woning die verzoekende partij heeft gekocht - om te bouwen tot veestal. (stuk 6)

In de betreden beslissing wordt gesteld dat de bouwvergunning in 1969 werd verleend 'met de voorwaarde dat de bestaande woning moest verbouwd worden tot een veestal'

Zulks is niet correct. Er werd geen voorwaarde opgelegd.

In het beschikkend gedeelte van de vergunning van 2 juni 1969 staat: (stuk 6)

" 1° de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar van het bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening in acht te nemen: ( geen)"

...

Het ombouwen van de bestaande woning tot veestal is derhalve geen voorwaarde van de vergunning van 2 juni 1969. (stuk 6)

De bouwvergunning van 2 juni 1969 verleende aan ■■■■■ twee rechten:

- Het recht om een nieuwe landbouwerswoning op het naastliggend perceel op te richten.
- Het recht om de bestaande landbouwerswoning om te bouwen tot veestal.

■■■■■ heeft enkel gebruik gemaakt van zijn recht om een nieuwe landbouwerswoning op het naastliggend perceel op te richten.

...

Door geen gebruik te maken van het recht om de bestaande woning om te bouwen tot veestal, heeft deze haar woonfunctie behouden.

- Indien er effectief als voorwaarde zou opgelegd zijn dat de bestaande woning moest omgebouwd worden tot veestal, quod non, kan zulks enkel juridische



gevolgen hebben voor de vergunningstoestand van de nieuw opgerichte woning.

...

Die voorwaarde — afbraak van de krotwoning - werd niet gerealiseerd.

...

Het niet vervuld zijn van de voorwaarde van afbraak van de krotwoning heeft derhalve gevolgen voor de vergunningstoestand van de nieuw opgerichte woning, niet voor het gebouw waarop de voorwaarde betrekking heeft.

Bij wijze van analogie dient gesteld te worden dat het niet verbouwen van de eerst opgerichte woning enkel gevolgen heeft voor de vergunningstoestand van de nieuw opgerichte woning.

- Er geldt een vermoeden van vergunning van de woonfunctie

De woonfunctie moet in elk geval vermoed worden vergund te zijn.

Zowel art. 5.1.3.§2 VCRO als art. 4.2.14.§2 VCRO bepalen dat bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel is aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, en waarvan het vergund karakter door de overheid niet is tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie in het vergunningenregister worden opgenomen als "vergund geacht".

De verwerende partij is van oordeel dat de bouwvergunning van 2 juni 1969 tot gevolg heeft dat de woonfunctie van de eerst opgerichte woning juridisch werd opgeheven.

Er is voldaan aan de voorwaarden opdat het vermoeden van vergunning voor de woonfunctie geldt:

- Het gewestplan Neerpelt - Bree werd goedgekeurd bij KB van 22 maart 1978.

De 'voorwaarde' (zo wordt het door de verwerende partij omschreven) zou zijn opgelegd in de vergunning van 2 juni 1969, di voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

- De eerst opgerichte woning moet geacht - vermoed worden vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Het vergund karakter van de woonfunctie werd immers niet door de overheid tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift binnen een termijn van 5 jaar nadat de 'voorwaarde' werd opgelegd, di in 1969.

In tegendeel, in het antwoord op de vraag van de notaris om inlichtingen nav de verkoop, werd geen melding gemaakt van enige inbreuk op de stedenbouwwetgeving, wat de functie betreft. (dit stuk werd als stuk bij de nota in het kader van het bouwberoep gevoegd)

Er geldt derhalve een vermoeden van vergunning voor de woonfunctie.

- Indien Uw Raad van oordeel zou zijn dat de woonfunctie juridisch werd opgeheven, dient in elk geval vastgesteld te worden dat de eerste opgerichte woning de woonfunctie terug verkregen heeft op een ogenblik dat voor de functiewijziging van landbouwfunctie naar woonfunctie geen vergunning vereist was.

- De vergunningsplichtige functiewijzigingen

Art. 7.5.1.3° VCRO bepaalt dat tot op de dag waarop de door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst van vergunningsplichtige functiewijzigingen in werking treedt en met terugwerkende kracht vanaf 9 september 1984, een aantal gebruikswijzigingen eveneens vergunningsplichtig zijn vanwege de belangrijke ruimtelijke weerslag op de onmiddellijke omgeving.

Onder meer wordt het wijzigen van de hoofdfunctie van een vergund gebouw gelegen in een agrarisch gebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied vergunningsplichtig gesteld wanneer het nieuwe gebruik niet agrarisch is.

De verzoekende partij citeert uit de Memorie van Toelichting bij de VCRO, waarin expliciet wordt gesteld dat oude functiewijzigingen geacht worden vergund te zijn:

...

Hieruit dient afgeleid te worden de functiewijzigingen van voor 9 september 1984 niet vergunningsplichtig zijn en de nieuwe functie derhalve vermoed wordt vergund te zijn.

- Toepassing van deze regel in casu

...

Verzoekende partij heeft bij de Stad [REDACTED] informatie opgevraagd omtrent de bewoning van de eerstgebouwde woning.

Het bleek geen sinecure te zijn om de geschiedenis van de eerstgebouwde woning te reconstrueren.

Na contactname met de Stad [REDACTED], is gebleken dat de eerstgebouwde woning oorspronkelijk nr. [REDACTED] had.

De familie [REDACTED] heeft nooit een nieuw huisnummer gevraagd bij de Stad [REDACTED], ook niet toen zij verhuisd is.

Zulks blijkt reeds bij nazicht van de stukken.

Op het in 1969 vergunde plan, waarbij de vergunning voor de nieuw op te richten woning werd gevraagd, staat vermeld 'Bijvoegsel bij plan v.d. heer [REDACTED] — [REDACTED] (stuk 6) (eigen onderlijning)

Er dient geconcludeerd te worden:

- ✓ Dat minstens tot 1 januari 1971 [REDACTED] nog in de eerst opgerichte woning waren ingeschreven. (stuk 9)
- ✓ Dat op basis van de historiek voor de woning met nr. [REDACTED] niet kan afgeleid worden of de op dat nummer ingeschreven personen in de oude dan wel in de nieuwe woning woonden.

*Er mag dan ook niet zomaar van uitgegaan worden dat deze personen in de nieuwe woning woonden/wonen.*

...

*De woonfunctie is derhalve vergund.*

...

*b. Omtrent het niet verkrot zijn van het gebouw*

*Art. 4.1.1.15° VCRO definieert het begrip verkrot als niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.*

*De hoeve werd weliswaar opgenomen in de inventaris, doch het betreft de inventaris van de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten en niet de inventaris mbt de woningen en de gebouwen.*

*De toestand van het bedrijfsgedeelte was slecht, doch niet die van de woning, waarop de aanvraag betrekking heeft.*

*De opname in de inventaris van de bedrijfsruimten gebeurt op basis van toestand van de bedrijfsruimte, niet deze van de woning.*

*Er wordt een foto bijgebracht van de woning, zoals aangekocht, en op basis waarvan u zal kunnen vaststellen dat deze niet verkrot was. (stuk 10)*

*De woning was weliswaar niet in perfecte staat, maar bij nazicht van de foto's zal Uw Raad kunnen vaststellen dat er zeker geen sprake is van verkrotting.*

....”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

*1. In een eerste onderdeel van het eerste middel meent de verzoekende partij dat ons college niet mocht stellen dat de woonfunctie van het vroegere woongedeelte van de vierkantshoeve werd opgeheven.*

...

*1.1 In casu mocht ons college wel degelijk rekening houden met de vergunning die op 30 mei 1969 werd verleend aan de heer █████ om dan op basis daarvan te besluiten dat het betrokken woongedeelte van het hoevecomplex niet langer te beschouwen was als zijnde vergund als woning doch wel als veestal.*

- *Uit de plannen gevoegd bij de vergunning die werd verleend aan de heer █████ blijkt immers heel duidelijk dat hij niet enkel een vergunning heeft aangevraagd voor het bouwen van een nieuwe woning op een naastgelegen perceel bij een bestaande landbouwexploitatie. Uit deze plannen blijkt tevens dat hij de woning, die was ingebed in het hoevecomplex, wilde verbouwen tot stal.*

*Met andere woorden, de exploitatiewoning bij de landbouwexploitatie zou in de toekomst niet langer ingebed liggen in de vierkantshoeve en de bestaande exploitatiewoning zou worden omgevormd tot veestal.*

*Deze plannen werden aan het besluit van 30 mei 1969 gehecht en vormen als dusdanig één volledig geheel hiermee.*

...

*Doordat dit plan integraal deel uitmaakt van het besluit van 30 juni 1969 moet dit plan ook in zijn geheel worden uitgevoerd aangezien door het verkrijgen van de vergunning in 1969 voor de vergunningaanvrager, in tegenstelling tot dat wat de verzoekende partij wenst te beweren, niet enkel een recht ontstaat om te bouwen c.q. te verbouwen, doch ook de verplichting ontstaat om de plannen, op basis waarvan de beslissing werd genomen, stipt uit te voeren.*

- *Het feit dat de heer ██████ deze wijziging waarschijnlijk nooit doorvoerde c.q. daarvoor niet – indien dit al nodig was – de nodige vergunningen aanvraag, kan niet aan ons college worden tegengeworpen.*

...

- *Terzake wenst ons college nog te verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State, de voorganger van uw Raad in stedenbouwkundige geschillen. De Raad van State meende in een gelijkaardig geval dat, aangezien de vergunningsplicht voor functiewijzigingen slechts werd ingevoerd bij het decreet van 28 juni 1984 houdende aanvulling van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, de op een plan van 1973 aangegeven door te voeren bestemmingswijziging door ons college mocht worden beschouwd als zijnde doorgevoerd. Of nog met andere woorden, in dat geval mocht ons college ervan uitgaan dat de betrokken woning niet langer de functie woning doch wel stal heeft. (cf. arrest R.v.St. ██████, nr. 203.330, 28 april 2010)*

*In casu kan deze zelfde lijn worden doorgetrokken. Ons college mocht er rechtmatig vanuit gaan dat de op het plan van 1969 aangegeven door te voeren bestemmingswijziging effectief heeft plaatsgevonden waarbij de bestemming van de destijds bestaande bedrijfswoning werd opgeheven zodat deze nu de functie veestal heeft en er voor dat deel van het complex geen beroep kan worden gedaan op de basisrechten voor de zonevreemde woningen.*

...

**1.2** *Wat de door de verzoekende partij bijgebrachte rechtspraak van de Raad van State inzake de werking van de in een vergunning opgenomen voorwaarde betreft, wenst ons college op te merken dat de wijziging van de bestemming van het vroegere woongedeelte niet met zoveel woorden als een voorwaarde werd opgenomen in de vergunning van 30 mei 1969.*

*De heer ██████ heeft deze bestemmingswijziging immers zelf gewild door ze als dusdanig op te nemen op de vergunde plannen.*

...

**1.3** *De verzoekende partij meent verder dat er een vermoeden van vergunning geldt ten aanzien van de woonfunctie.*

- *Wat het ingeroepen vermoeden van vergunning betreft, moet worden opgemerkt dat er met betrekking tot het vroegere woongedeelte van het hoevecomplex een stedenbouwkundige vergunning aanwezig is die werd afgeleverd tussen 1962 en de eerste inwerkingtreding van het aldaar geldende gewestplan.*
- *Immers, zoals reeds meermaals vermeld, werd op 30 mei 1969 aan de heer ██████ een bouwvergunning verleend die de omvorming van dit oude woongedeelte tot veestal inhield. Dat dit meer dan louter een recht tot omvorming was, werd reeds grondig*

*uiteengezet evenals het feit dat ons college wel degelijk rekening mocht houden met deze gewijzigde bestemming.*

*Wat het in artikel 4.2.14 VCRO opgenomen vermoeden van vergunning betreft, kan worden verwezen naar de ratio legis van deze bepaling om duidelijk te stellen dat het vroegere woongedeelte van het hoevecomplex hoegenaamd geen aanspraak kan maken op dit vermoeden wat vergunning naar de functie betreft.*

*Dit vermoeden is enkel bedoeld voor die constructies die in de moeilijke periode tussen het verplicht worden van een bouwvergunning en het inwerkingtreden van het betrokken gewestplan niet of heel moeilijk aan een bouwvergunning geraakten. Dit blijkt duidelijk uit de voorbereidende werken die tot de allereerste inschrijving van dit vermoeden in de regelgeving op ruimtelijke ordening hebben geleid (Voorstel van decreet tot wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, Parl. St., VI. Parl., 2002-03, 1566/7, 24.). In deze voorbereidende werken wordt zelfs expliciet gesteld dat het handelt om constructies waarvoor er geen vergunning is hoewel die er na de inwerkingtreding van de wet van 1962 had moeten zijn.*

*In casu is er, zoals gesteld, een bouwvergunning aanwezig, zodat dit vermoeden hoegenaamd niet speelt. De bouwvergunning is terzake zeer duidelijk.*

- *Indien uw Raad toch van oordeel zou zijn dat het vermoeden ook geldt ten aanzien van constructies waarvoor er een vergunning aanwezig is, kan - met bijkomende verwijzing naar randnummer 1.4 van deze verdediging - worden gesteld dat er enkel zekerheid is over een eerste bewoning na 1969 door de verzoekende partij op 30 juni 2000. Op dat ogenblik werd de zaakvoerster van verzoekende partij samen met haar echtgenoot aldaar gedomicilieerd. De functiewijziging van veestal naar wonen was dus wel degelijk vergunningsplichtig nu deze wijziging plaatsvond na de inwerkingtreding van het decreet van 28 juni 1984 houdende aanvulling van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw waarmee functiewijzigingen vergunningsplichtig werden.*

*...*

*1.4 De verzoekende partij beweert ten slotte dat, zelfs indien uw raad van oordeel zou zijn dat de woonfunctie juridisch werd opgeheven – wat zoals reeds eerder gesteld, wel degelijk het geval is in casu - deze woonfunctie opnieuw werd verkregen vooraleer er voor de functiewijziging van landbouwfunctie naar woonfunctie een stedenbouwkundige vergunning vereist was.*

*Daartoe brengt de verzoekende partij stukken bij uit het bevolkingsregister waaruit moet blijken dat er opnieuw bewoning is geweest voor het inwerkingtreden van het besluit van de Vlaamse regering houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen.*

- *Ons college wil opmerken dat er blijkbaar grote twijfel bestaat over de nummering van de hoeve. In de nota voor uw Raad beweert de verzoekende partij nu dat blijkbaar de hoeve eerst het huisnummer 6 had doch dat de betrokken familie █████ na de bouw van de woning, waarvoor op 30 mei 1969 de vermelde bouwvergunning verkregen werd, geen nieuw huisnummer aanvroeg. Verzoekende partij concludeert dan ook voor uw Raad dat er niet zomaar mag rekening worden gehouden met de historiek voor de woning met het huisnummer 6 nu er totaal geen zekerheid is of en hoelang de rechtsvoorgangers van de*

*verzoekende partij het vroegere woongedeelte van het hoevecomplex nog bewoonden. Zij meent dat de twijfel niet in haar nadeel mag spelen.*

*Ons college wenst terzake op te werpen dat, naar aanleiding van de procedure voor ons college, de verzoekende partij nog stukken voorlegde voor de woning in de Broekstraat met het huisnummer 4 om dan daaruit af te leiden dat er steeds bewoning was geweest in het voormalige woongedeelte van het hoevecomplex.*

*Er kan dan ook maar enkel worden geconcludeerd dat de verzoekende partij verwarring en onduidelijkheid tracht te zaaien aangaande het bewoond zijn van het woongedeelte van het hoevecomplex doch nog steeds hieromtrent geen enkele duidelijkheid verschaft. Het enige dat met grote zekerheid kan worden gesteld is dat in de hoeve met ingang van 30 juni 2000 de zaakvoester van de verzoekende partij samen met het echtgenoot werd gedomicilieerd.*

- *Daarnaast moet worden vastgesteld dat het college van burgemeester en schepenen reeds in 2001 heeft verklaard dat de woning op dat ogenblik reeds 25 jaar niet meer bewoond was. (zie het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar in dit dossier) Dit was zelfs één van de redenen om een vergelijk met het oog op een mogelijke regularisatie te weigeren.*

*Dit feit werd naderhand eveneens bevestigd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Meer zelfs, de verzoekende partijen verklaarden dit zelf op het ogenblik dat ze bij ons college in beroep kwamen tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] van 24 december 2007.*

*Er kan trouwens worden vastgesteld dat de verzoekende partij tegen de eerdere vaststelling door ons college in het besluit van 3 april 2008 dat de functie wonen niet langer vergund was, geen enkel beroep aantekende. Daar kan nog aan worden toegevoegd dat de feitelijke situatie sinds 2008 niet is gewijzigd en dat er voor het verleden geen andere bewijzen dan destijds zouden kunnen worden bijgebracht; toch werd de vaststelling van 3 april 2008 aanvaard.*

*Er kan dan ook enkel met bijkomende verwijzing naar het tweede opsommingsteken van randnummer 1.3 worden gesteld dat in casu de functiewijziging slechts plaatshad in 2000 en dus wel degelijk vergunningsplichtig was.*

*...*

*2. In een tweede onderdeel van het eerste middel verwijt de verzoekende partij ons college te hebben gesteld dat, gelet op de verkrotte toestand van de schuur, dit deel van het complex niet meer in aanmerking komt voor een toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals bedoeld in de VCRO.*

*De verzoekende partij wijst erop dat de hoeve niet werd opgenomen in de inventaris m.b.t. de leegstaande woningen en gebouwen doch wel in de inventaris van de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten en dit enkel op basis van de toestand van de bedrijfsruimte. De verzoekende partij wijst er verder op dat de toestand van de woning – hierna vroegere woongedeelte genoemd aangezien ons college terecht meent dat de functie wonen als niet vergund kan worden beschouwd – niet als verkrot te beschouwen was.*

*Ons college merkt op dat, wat het tweede onderdeel van het enig middel betreft, de verzoekende partij uitgaat van een verkeerde lezing van de bestreden beslissing daar*

*waar zij in dit onderdeel blijft herhalen dat het vroegere woongedeelte niet verkrot was.*

*Ons college heeft immers enkel gesteld dat het schuurgedeelte van het oude complex verkrot was in de zin van de VCRO.*

*Dit was trouwens een terechte en redelijke vaststelling door ons college.*

*Het feit dat dit gedeelte verkrot was, werd reeds eerder vastgesteld naar aanleiding van de beslissing genomen door ons college op 3 april 2008 in het kader van de eerste vergunningsaanvraag met betrekking tot het hoevecomplex sedert 1972. Het was trouwens de verzoekende partij zelf die, naar aanleiding van haar beroep destijds bij ons college, stelde dat het schuurgedeelte verregaand verkrot was (cf. overwegingen van de niet-aangevochten beslissing van 3 april 2008 van ons college).*

*Daarenboven blijkt het verkrotte karakter van dit gedeelte van het hoevecomplex ook duidelijk uit foto's genomen in 2008 waarop duidelijk te zien is dat het hele dak is verdwenen en dat zelfs grote delen van de muren zijn ingestort. (cf. inventarisstuk 7.4)*

*Daarenboven kan nog worden opgemerkt dat de verzoekende partij zelf toegaf instandhoudingswerken te moeten uitvoeren om dit gedeelte niet te laten instorten. (cf. proces-verbaal van verhoor van 18 april 2001)*

*Wat het schuurgedeelte van het hoevecomplex betreft, kan dan ook geen toepassing worden gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies nu deze enkel gelden voor niet verkrotte zonevreemde constructies.*

*Ons college kwam dan ook op zeer redelijke en terechte wijze tot deze conclusie.  
..."*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*“..."*

*Verwerende partij stelt op p. 11 van haar wederantwoordnota dat uit het plan dat deel uitmaakt van het besluit van 30 juni 1969 de verplichting ontstaat om de plannen stipt uit te voeren. Verzoekende partij kon en kan dit plan echter niet uitvoeren: het plan voor de verbouwing van woonhuis tot veestal was immers niet concreet, op het plan zelf staat 'plan later definitief uit te werken'. Hoe kan de verzoekende partij een nog uit te werken plan uitvoeren?*

*“..."*

*Verwerende partij meent dienstig te kunnen verwijzen naar een arrest nr. 203.330 van 28 april 2010 van de Raad van State, waarbij zij stelt dat de Raad van State in een gelijkaardig geval meende dat aangezien de vergunningsplicht voor functiewijzigingen slechts werd ingevoerd bij decreet van 28 juni 1984, de op een plan van 1973 door te voeren bestemmingswijziging mocht worden beschouwd als zijnde doorgevoerd.*

*Dienaangaande dient het volgende opgemerkt:*

- Zelfs indien Uw Raad van oordeel zou zijn dat de bestemmingswijziging zou zijn en uitgaande van het gegeven dat functiewijzigingen slechts vergunningsplichtig zijn vanaf 28 juni 1984, dan nog kan daaruit niet afgeleid worden dat daadwerkelijk een functiewijziging heeft plaatsgevonden.*

*Zoals hiervoor aangetoond, moet er immers een onderscheid gemaakt worden tussen het recht om iets te doen en het gebruik maken van dat recht. Het ene staat los van het andere.*

- *Dit arrest werd trouwens gewezen op andersluidend advies van de auditeur.*

*Verzoekende partij brengt het verslag van de auditeur bij en citeert: (stuk 12)*

...

*Er geldt een vermoeden van vergunning van de woonfunctie*

...

*De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat het vermoeden 'hoegenaamd niet speelt' vermits er op 30 mei 1969 aan Dhr. Scheelen Jozef een bouwvergunning werd afgegeven.*

*Deze redenering kan niet gevolgd worden.*

*Art. 5.1.3.§2 VCRO als art. 4.2.14.§2 VCRO bepalen onder welke voorwaarden het vermoeden van vergunning geldt en verzoekende partij heeft aangetoond dat deze voorwaarden vervuld zijn.*

*Door te stellen dat er geen vergunning mag zijn afgegeven in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, wordt een voorwaarde toegevoegd aan deze nochtans zeer duidelijke wettelijke bepaling.*

*Eveneens ten onrechte stelt verwerende partij dat er enkel zekerheid is over een eerste bewoning na 1969 door verzoekende partij op 30 juni 2000.*

- *Vooreerst is dit niet relevant bij de beoordeling of het vermoeden van vergunning in casu geldt. Er dient enkel onderzocht te worden of de voorwaarden voor de toepassing van het vermoeden van vergunning vervuld zijn. Dit is het geval.*
- *Voor wat betreft het tijdstip van bewoning, wijst verzoekende partij op haar toelichting in het volgend punt.*

...

*Verwerende partij blijft derhalve ten onrechte voorhouden dat de woning sinds 1969 niet meer bewoond was.*

*Het is trouwens niet omdat de woning niet meer bewoond was, dat de woonfunctie was opgeheven. Er bestaan geen betwisting over dat er nooit een landbouwfunctie werd gerealiseerd.*

*Welke functie had de kwestieuze ruimte dan wel?*

*Volledigheidshalve licht verzoekende partij toe waarom er geen beroep werd aangetekend tegen het besluit van de Deputatie van 3 april 2008.*

*Het ontwerp waarvoor destijds een vergunning werd aangevraagd, ging veel verder dan de plannen die nu ter beoordeling voorliggen.*

*Er werd met name niet alleen een vergunning gevraagd voor het regulariseren van de bestaande vierkantshoeve, maar ook voor de interne verbouwing van de hoeve én voor*



*het inrichten van de achterliggende schuur tot verblijfsaccommodatie, met name voor toerisme met 4 verblijfsgelegenheden.*

*Verzoekende partij heeft dan ook, ingezien dat hetgeen zij op dat ogenblik vroeg, veel te ambitieus was, zodat zij dat plan heeft laten varen en een veel bescheidenere aanvraag heeft ingediend.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag beoogt onder meer de regularisatie van verbouwwerken aan een oude vierkantshoeve en de uitvoering van verbouwwerken aan deze constructie, waardoor de woonfunctie wordt uitgebreid. Het wordt niet betwist dat de aanvraag betrekking heeft op werken die niet in functie staan van enige agrarische activiteit, en dat de aanvraag werken omvat aan een zonevreemde constructie.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet dan de in de artikelen 4.4.10 e.v. VCRO bepaalde basisrechten voor de zonevreemde constructies toepassen.

Dat de basisrechten uitzonderingsbepalingen zijn, betekent echter dat ze restrictief moeten worden geïnterpreteerd. Wanneer een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden, die restrictief moeten worden geïnterpreteerd, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de gevraagde stedenbouwkundige vergunning weigeren.

2.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalde, op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing:

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

*Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.”*

Uit artikel 4.4.10, §1 VCRO volgt dan ook dat de verwerende partij de “Basisrechten voor zonevreemde constructies” alleen kan toepassen voor zover ze vaststelt dat de constructie op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag beschouwd kan worden als hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de woonfunctie in de oude vierkantshoeve reeds in 1969 opgeheven is door aan de toenmalige eigenaar op 30 mei 1969 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen om een landbouwerswoning te bouwen op het naastgelegen perceel, met vermelding op de stedenbouwkundige plannen dat het woongedeelte in de vierkantshoeve zal worden omgevormd tot stal. Door de effectief gerealiseerde bouw van de nieuwe woning is de woonfunctie in de vierkantshoeve, volgens de verwerende partij, opgeheven.

Los daarvan stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing eveneens dat zij op 3 april 2008, na administratief beroep, een eerste vergunning geweigerd heeft voor de regularisatie (met

interne verbouwing van de bestaande hoeve door uitbreiding van het bestaand woongedeelte en de inrichting van de achterliggende schuur tot verblijfsaccommodatie voor toerisme met vier verblijfsgelegenheden) omdat gedeelten van de hoeve, zoals stallen in het schuurgedeelte, die onder meer verbouwd zouden worden tot leefruimte, fietsberging, achterkeuken en garage, verregaand verkrot zijn: zo waren het dak en delen van de muur ingestort en de verwerende partij legt daarvan foto's voor.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing ook naar de "weigering van vergelijk" overeenkomstig artikel 158 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening door de stedenbouwkundige inspecteur, waarin vastgesteld wordt dat:

1. uit het dossier van de gemeente blijkt dat de woning al 25 jaar niet meer bewoond is;
2. de woning een krot is;
3. uit de vergunning van 30 mei 1969 blijkt dat de woning moest worden omgevormd tot een veestal;
4. de uitgevoerde werken neerkomen op een herbouw door de sloop van het grootste deel van de gebouwen, zoals blijkt uit bij het proces-verbaal van 13 december 1999 gevoegde foto's;
5. er, door de herbouw, geen bestaand vergund gebouw meer is.

De bestreden beslissing bevat duidelijk twee determinerende weigeringsmotieven, meer bepaald enerzijds dat de constructie niet hoofdzakelijk vergund is en anderzijds dat minstens sommige gedeelten van de constructie verkrot waren op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, zodat de aanvraag, volgens de verwerende partij, niet in overeenstemming is met artikel 4.4.10, §1 VCRO.

4.

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat "het woongedeelte" van de hoeve, niettegenstaande de opname ervan in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten, niet verkrot is, oordeelt de Raad dat dit middelonderdeel ongegrond is. De aanvraag beoogt de regularisatie van verbouwingswerken aan een oude vierkantshoeve en de uitvoering van verbouwingswerken aan de vroegere stallen, waardoor de woonfunctie wordt uitgebreid. Het (vroegere) woongedeelte kan, anders dan de verzoekende partij lijkt te suggereren, niet los gezien worden van de volledige aanvraag.

De verwerende partij heeft op 3 april 2008, na administratief beroep, met verwijzing naar de "weigering van vergelijk" van 2 mei 2001 en de verkrotte toestand van de gebouwen, een eerste vergunning geweigerd voor de regularisatie (met interne verbouwing van de bestaande hoeve door uitbreiding van het bestaand woongedeelte en de inrichting van de achterliggende schuur tot verblijfsaccommodatie voor toerisme met vier verblijfsgelegenheden) omdat minstens de kalverenstal en de stallen aan de achterzijde volledig vervallen waren.

Deze 'eerste' aanvraag verschilt alleen met betrekking tot het creëren van verblijfsaccommodatie van de aanvraag waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht vermeldt dat zij, naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag, reeds beslist heeft dat minstens een deel van de stallen verkrot was en dat er zonder vergunning werken waren uitgevoerd die betrekking

hadden op de stabiliteit, zodat de aanvraag niet voldoet aan de in artikel 4.4.10, §1 VCRO vermelde voorwaarde.

Bovendien blijkt uit bij de eerste vergunningsaanvraag gevoegde foto's, dat de hoeve, minstens de stallen, verschillende gebreken vertoonden die het verkrot karakter ervan rechtvaardigen.

De constructie was tot 31 oktober 2000 opgenomen in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten en deze opname is alleen geschrapt door het (wederrechtelijk) uitvoeren van "herstellingen", zoals het volledig vervangen van het dak.

Ook uit het proces-verbaal van 20 april 2001, waarbij de stedenbouwkundige inspecteur de stillegging van de werken beveelt, blijkt dat minstens op de achterliggende stallen een nieuw dak gelegd is en dat, wegens de vervallen toestand, de achtergevel en de voorgevel deels hermitseld zijn.

Het ontbreken van gegronde grieven tegen een determinerend weigeringsmotief leidt noodzakelijk tot de conclusie dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast en geldig blijft. Andere kritiek op de bestreden beslissing is dan ook kritiek op overtollige motieven, die niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het enig middel is dan ook ongegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 8 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,  
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Eddy STORMS