

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0313 van 29 april 2014
in de zaak 1213/0329/A/4/0310

In zake: de heer **Nick MARTENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Erik VAN DER VLOET
kantoor houdende te 2320 Hoogstraten, Vrijheid 243
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ellen VAN MEENSEL

verwerende partij

Tussenkomen de partij: het college van burgemeester en schepenen van de **stad HOOGSTRATEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann EMBRECHTS

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 22 augustus 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een zonevreemd woonhuis na het slopen van een tijdelijk zonevreemd woonhuis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Hoogstraten, Hoogeind 103A en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 407Y en 407V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Erik VAN DER VLOET die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ellen VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij en mevrouw Ann EMBRECHTS die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de stad HOOGSTRATEN verzoekt met een aangetekende brief van 13 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 29 april 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO over het vereiste belang. Ze legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomen is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 26 maart 1990 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten (hierna : het college) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een champignonkwekerij (nieuw agrarisch bedrijf) op percelen gelegen aan Hoogeind te Hoogstraten.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout', gelegen in agrarisch gebied.

De bouwplannen tonen een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 43,64 meter x 25,52 meter, die in de lengte van het perceel worden voorzien en een toegang krijgen via "De Mosten".

2.

Op 16 december 1991 weigert het college een uitbreiding van bedrijfsgebouwen voor deze (bestaande) champignonkwekerij.

De gevraagde uitbreiding zou aansluitend worden opgericht en een lengte hebben van 48,64 meter.

De vergunning wordt geweigerd omdat het groenscherm dat was opgelegd in de vorige, hiervoor vermelde, vergunning niet werd aangeplant én omdat “vooraan aan de bestaande gebouwen een constructie werd opgericht waarvoor (...) geen bouwvergunning bekend is”.

3.

Op 17 februari 1992 dient BVBA VICTORIA CHAMPIGNONS DE MOSTEN opnieuw een aanvraag in voor de eerder geweigerde uitbreiding van bedrijfsgebouwen en tegelijk om op de percelen een bedrijfswoning op te richten.

Volgens de bouwplannen zou de bedrijfswoning worden opgericht op een 20-tal meter van de bestaande bedrijfsgebouwen.

Met een brief van 10 mei 1992 vraagt “A. Heestermans” aan het college “in afwachting van een bouwtoelating voor een aangevraagde bedrijfswoning”, toestemming voor het plaatsen van een tijdelijke noodwoning “omdat de huidige tijdelijke wooncontainer veel te klein is geworden door gezinsuitbreiding”.

Op 21 mei 1992 antwoordt het college dat voor het oprichten van een tijdelijke woning een bouwvergunning vereist is.

Op 29 juni 1992 verleent het college een vergunning voor de gevraagde uitbreiding van bedrijfsgebouwen en voor de bouw van een bedrijfswoning. Op één van de bouwplannen gevoegd bij het vergunningsbesluit wordt een constructie aangeduid - die zich situeert net voor de bedrijfsgebouwen – als “af te breken na bouwen van woning”. Bij “wijzigingen” staat op één van de bouwplannen “aanduiding af te breken noodwoning”. De vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat “de constructie, welke als tijdelijke woning dienst doet (...) onmiddellijk na het betrekken van de woning gesloopt (dient) te worden en zeker voor 1.6.1993”. Een andere voorwaarde in de vergunning betreft de gevels die “moeten uitgevoerd worden in gevelbaksteenmetselwerk”.

4.

Op 28 juni 1993 dient BVBA VICTORIA CHAMPIGNONS DE MOSTEN een aanvraag in tot het “regulariseren van een woonhuis”.

De bouwplannen tonen een andere configuratie van constructie, maar op ongeveer dezelfde plaats als de eerdere aanvraag voor een bedrijfswoning. Op deze plannen wordt de constructie die op de plannen bij de vorige aanvraag stond aangeduid als “af te breken” en “noodwoning” – gesitueerd net voor de bedrijfsgebouwen – niet meer aangeduid.

Het college weigert de vergunning op 6 december 1993 omdat “de constructie dermate storend (is) in het gebied, vooral door de gebruikte materialen”.

5.

Op 7 april 1994 dient BVBA VICTORIA CHAMPIGNONS DE MOSTEN een nieuwe regularisatieaanvraag in, ditmaal voor het “regulariseren van een tijdelijke woning”.

De constructie die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag betreft dezelfde constructie als de vorige aanvraag, maar ditmaal wordt het voorwerp van de aanvraag omschreven als een “tijdelijke” woning. Ook op de bouwplannen gevoegd bij deze aanvraag staat de “noodwoning” bedoeld in de vorige twee randnummers niet meer aangeduid.

Het college weigert de vergunning op 6 juni 1994 op grond van dezelfde motivering als de vorige aanvraag.

De verwerende partij doet op 15 juni 1995 in administratief beroep uitspraak over de aanvraag en verleent de vergunning. Ze overweegt onder meer :

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 29 juni 1992 aan de bvba VICTORIA CHAMPIGNONS vergunning tot het bouwen van een bedrijfswoning bij de champignonkwekerij verleend heeft op voorwaarde dat de gevels in baksteenmetselwerk uitgevoerd worden en op voorwaarde dat de constructie die als tijdelijke woning dienst doet, onmiddellijk na het betreffen van de woning gesloopt wordt; dat de aldus vergunde bedrijfswoning echter niet uitgevoerd is; dat op de vergunde inplantingsplaats wel een woning in hout werd opgericht; dat de bouwvergunning van 29 juni 1992 inmiddels vervallen is; dat het college van burgemeester en schepenen op 6 december 1993 een eerste regularisatieaanvraag weigerde; dat het thans bestreden besluit van 6 juni 1994 een tweede weigering tot regularisatie inhoudt;

Overwegende dat de houten woning degelijk afgewerkt is; dat het aangewende materiaal verenigbaar is met de goede aanleg van de plaats; dat het terrein met verzorgde tuin, omgeven door veel groen, niet storend overkomst in de uitgesproken landelijke omgeving; ...”

6.

Met een vonnis van 16 juni 1995 oordeelt de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout over een wanbedrijf met de “zaakvoerder – eigenares” van BVBA VICTORIA CHAMPGNIONS DE MOSTEN als beklagde en over feiten die omschreven worden als:

- het “zonder voorafgaandelijke schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning” en “in strijd met de vergunning van het college (...) dd. 29 juni 1992”;
- tussen 30 juni 1992 en 10 augustus 1992 te hebben uitgevoerd;
- van dan af tot 21 januari 1994 te hebben in stand gehouden;
- een houten woonhuis (22m x 10m).

De beklagde wordt onder meer veroordeeld tot het slopen van het houten woonhuis.

7.

Op 20 maart 1995 verleent het college nog een vergunning voor het bouwen van een koelcel.

Op de bouwplannen staat de koelcel aangegeven aan de rechterzijde en palend aan de bestaande bedrijfsgebouwen. Ook op deze bouwplannen geen vermelding of aanduiding van een noodwoning die zich zou situeren net voor deze bedrijfsgebouwen.

8.

Op 29 januari 1996 verleent het college een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning onder de voorwaarde dat de houten chalet wordt afgebroken.

Op het inplantingsplan staat de “nieuwe woning” ingeplant op ongeveer dezelfde plaats als de constructie die het voorwerp uitmaakte van de aanvraag “regulariseren van een woonhuis” (randnummer 4) en “regulariseren van een tijdelijke woning” (randnummer 5). Op dit inplantingsplan staat evenmin als op de plannen van de twee eerdere aanvragen een vermelding of aanduiding van een noodwoning die zich zou situeren net voor de bedrijfsgebouwen.

9.

Op 14 maart 1997 verklaart de “technicus bij de cel Ruimtelijke Ordening te Antwerpen” dat de constructie waarvan de afbraak bevolen werd bij het hiervoor vermeld vonnis van 16 juni 1995 niet gesloopt is.

10.

Op 23 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “bouwen van een zonevreemd woonhuis na het slopen van een tijdelijk zonevreemd woonhuis”.

Op de plannen gevoegd bij deze aanvraag wordt een constructie aangeduid die gesitueerd wordt voor de bestaande bedrijfsgebouwen en die erbij aansluit als “noodwoning afgebroken volgens vonnis rechtbank dd. 16 juni 1995”. Op een 25-tal meter voor de bestaande bedrijfsgebouwen wordt een constructie aangeduid als “bestaande woning volgens vergunning Bestendige Deputatie dd. 15.06.1995 af te breken”. Ter hoogte van dezelfde constructie staat vermeld : “nieuw op te richten woning - volume 1.000 m³ - overlapping ca. 83 % tov bestaande”.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 juni 2011 tot en met 14 juli 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 6 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit met de volgende motivering:

“ ...

- *Het betreft de afbraak van een ‘tijdelijk zonevreemd woonhuis’ en de bouw van een nieuwe zonevreemde woning, in agrarisch gebied.*
- *De aanvrager doet handel in feestmaterialen, stro en plastic.*
- *Het is ons niet duidelijk of de bestaande woning, een houten chalet, als een regulier vergunde woning wordt beschouwd.*
- *Indien het een regulier vergunde woning betreft en voldaan wordt aan de vigerende regelgeving betreffende zonevreemde woningen wordt gunstig advies verstrekt.*

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 augustus 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op het herbouwen van een tijdelijke zonevreemde houten woning. De bestaande houten woning wordt afgebroken. De nieuw op te richten woning wordt ingeplant op 24,40 m uit de as van de voorliggende weg Hoogeind.

De aanvrager wenst de bestaande tijdelijke houten woning te herbouwen op dezelfde plaats. De nieuwe woning overlapt minstens drie kwart van de bestaande woonoppervlakte. De herbouwde woning zal een bouwvolume hebben van 1.000m³.

Het inplantingsplan vermeldt dat de bestaande woning vergund is door de bestendige deputatie op 15 juni 1995. Er is echter door de Rechtbank van Eerste Aanleg op 16 juni 1995 voor dit gebouw een vonnis uitgesproken, waardoor het gebouw moest afgebroken zijn binnen de 12 maanden na uitspraak. Tot op heden is het gebouw niet gesloopt.

Op het inplantingsplan staat foutief vermeld dat het bovengenoemd vonnis werd uitgesproken voor het afbreken van een noodwoning die in het verleden werd opgericht op het terrein. Deze is wel afgebroken.

Maar het vonnis gaat wel degelijk over de thans te herbouwen tijdelijke zonevreemde houten woning. Deze is niet afgebroken. Bijgevolg kan er geen sprake zijn het herbouwen van een vergunde zonevreemde woning...

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten weigert op 22 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 8 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 november 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“..."

Uit de vergunningshistoriek blijkt dat de houten chalet oorspronkelijk werd gebouwd als tijdelijke bedrijfswoning bij de achterliggende championkwekerij. De huidige eigenaars zijn niet meer actief in de landbouwsector. Uit de foto's en info van de website www.martensevenementen.be blijkt dat de vroegere championkwekerij werd omgevormd tot een bedrijf dat actief is in de eventensector (verhuur van tenten, feestmaterialen en eventorganisatie).

De aanvraag tot herbouw is bijgevolg niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

...

Voormeld artikel voor het herbouwen van een woning is enkel toepasbaar bij hoofdzakelijk vergunde woningen. Hieraan wordt in casu niet voldaan:

Op 16 juni 1995 heeft de rechtbank van Eerste Aanleg een vonnis uitgesproken tot afbraak van de houten woning. Op 14 maart 1997 werd een pv opgemaakt van het niet-uitvoeren van dit vonnis. Ondanks de vergunning die werd afgeleverd door de deputatie op 15 juni 1995, wordt het vergund karakter tegengesproken door het later uitgesproken vonnis tot afbraak.

De houten chalet werd oorspronkelijk opgericht als bedrijfswoning bij een champignonkwekerij. Huidige eigenaars oefenen geen agrarische functie uit zodat de herbouw van de chalet ook gepaard gaat met een functiewijziging naar zonevreemde woning.

...

Ook hier geldt dat niet voldaan is aan de voorwaarde dat het gebouw hoofdzakelijk vergund is. Volgens inlichtingen van de gemeente Hoogstraten was de nieuwe eigenaar bij de aankoop van het goed op de hoogte van dit vonnis tot afbraak en verplichting tot uitvoering ervan.

9. GOEDE RO:

Toelichting:

Een woning bij een bedrijf voor evenementorganisatie hoort niet thuis in het agrarisch gebied maar op een industrieterrein. Dergelijke bedrijvigheid is meer dan louter opslag van materialen en genereert vervoersbewegingen van vrachtwagens. Een functiewijziging naar zonevreemde woning en zonevreemd bedrijf, verstoort de aanwezige landbouwstructuren en brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving in het gedrang.

...

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 10 november 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag betreft de afbraak van en houten chalet en de bouw van een nieuwe woning op dezelfde plaats. De nieuwbouwwoning heeft afmetingen van 17m breed en 10m diep. De kroonlijsthoogte is voorzien op 3m40, de nokhoogte op 8m20. Het totaal bouwvolume bedraagt volgens de plannen 1000m³.

Uit de vergunningshistoriek blijkt dat de houten chalet oorspronkelijk werd gebouwd als tijdelijke bedrijfswoning bij de achterliggende championkwekerij.

De huidige eigenaars baten geen volwaardig landbouwbedrijf uit. De aanvraag tot gebouw is bijgevolg niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

...

Voormeld artikel voor het herbouwen van een woning is enkel toepasbaar bij hoofdzakelijk vergunde woningen. Deputatie is van oordeel dat de woning als vergund moet worden geacht gelet op de afgeleverde vergunning van deputatie op 15 juni 1995.

Vermits na herbouw de woning beperkt blijft tot 1000m³, wordt voldaan aan de basisrechten voor het herbouwen van een zonevreemde woning.

De houten chalet werd oorspronkelijk opgericht als bedrijfswoning bij een champignonkwekerij. Huidige eigenaars oefenen geen agrarische functie uit zodat de herbouw van de chalet ook gepaard gaat met een functiewijziging naar zonevreemde woning.

...

Het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen bepaalt dat met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning kan 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;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst van de bedrijfswoning en kunnen aalleen nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als

accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw nevenbestemming nog aanwezig blijft.

Zowel de houten chalet als de voormalige championkwekerij zijn niet verkrot. De aanvraag voldoet aan voormelde bepaling.

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Deputatie is van oordeel dat het herbouwen van de chalet geen negatieve invloed heeft op de bestaande landbouwstructuren. Bovendien heeft de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling een voorwaardelijk positief advies gegeven over de aanvraag.
...”*

11.

Op 29 augustus 2012 heeft de Raad met het arrest A/2012/0343 de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2011 vernietigd op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

1.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het voorwerp van de aanvraag tot “herbouw” een houten chalet betreft, die door de oprichters onvergund werd opgericht en vervolgens meermaals het voorwerp heeft uitgemaakt van een regularisatieaanvraag als “tijdelijke” constructie in afwachting van de bouw van een bedrijfswoning bij een toen nog bestaand agrarisch bedrijf. Op 15 juni 1995 werd door de verwerende partij een vergunning aan de bvba Victoria Champignons verleend “tot het regulariseren van een tijdelijke woning”, doch daags nadien, op 16 juni 1995, werd de heer Alexander Heestermans “als uitvoerder en zaakvoerder van de vennootschap-eigenares” door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout onder meer veroordeeld om “binnen de twaalf maanden nadat onderhavig vonnis in kracht van gewijsde zal zijn getreden het onroerend goed, gelegen te Hoogstraten, in de vorige staat te herstellen door het slopen van het houten woonhuis”.

Het wordt niet betwist dat het voormeld vonnis in kracht van gewijsde is getreden.

In de bestreden beslissing wordt ter zake overwogen dat “de aanvraag (...) de afbraak (betreft) van een houten chalet en de bouw van een nieuwe woning op dezelfde plaats”, dat “uit de vergunningshistoriek blijkt dat de houten chalet oorspronkelijk werd gebouwd als tijdelijke bedrijfswoning bij de achterliggende championkwekerij”, dat “op 16 juni 1995 (...) de Rechtbank van 1^e aanleg een vonnis heeft uitgesproken om binnen de 12 maanden het te herbouwen gebouw, in de vorige staat te herstellen door het slopen van het houten woonhuis”.

Op 29 januari 1996 werd aan de heer Alexander Heestermans door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend “tot het bouwen van een bedrijfswoning bij een champignon kwekerij” onder de voorwaarde “de bestaande houten noodwoning (te) slopen voor de ingebruikname van de nieuwe bedrijfswoning”.

Het wordt niet betwist dat deze vergunning niet werd uitgevoerd en inmiddels is vervallen.

Het wordt evenmin betwist dat de huidige aanvraag niet in functie staat van een agrarische activiteit.

2.

Artikel 4.4.10 VCRO luidt als volgt:

“§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.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.”

Artikel 4.4.13 VCRO luidt als volgt:

“§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.”

Uit de samenlezing van de artikelen 4.4.10 en 4.4.13 VCRO volgt onder meer dat “een bestaande zonevreemde woning” op dezelfde plaats kan herbouwd worden, wanneer deze bestaande woning “hoofdzakelijk vergund” en “niet verkrot” is op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

3.

In het bestreden besluit wordt vastgesteld dat “de huidige eigenaars (...) geen volwaardig landbouwbedrijf uit(baten)” en dat de aanvraag tot herbouw niet in overeenstemming is met de agrarische bestemming van het gewestplan. Het gevraagde wordt in de bestreden beslissing vergunbaar geacht op grond van de artikelen 4.4.13 en 4.4.23 VCRO.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing onder meer dat zij van oordeel is dat de woning als vergund geacht moet beschouwd worden gelet op de afgeleverde vergunning van de verwerende partij op 15 juni 1995.

De beoordeling in de bestreden beslissing dat het gevraagde een bestaande en vergunde zonevreemde woning betreft, is niet verenigbaar met het vonnis van de Rechtbank van

Eerste Aanleg te Turnhout van 16 juni 1995 dat onder meer veroordeelt om “binnen de twaalf maanden nadat onderhavig vonnis het onroerend goed, gelegen te Hoogstraten, in de vorige staat te herstellen door”. De rechtsvoorganger van de tussenkomende partij had immers de rechtsplicht om binnen twaalf maanden nadat deze uitspraak in kracht van gewijsde was getreden over te gaan tot het slopen van het “houten woonhuis”. Het verstrijken van deze uitvoeringstermijn doet deze rechtsplicht niet verdwijnen, zodat deze rechtsplicht ook thans nog onverminderd geldt. In deze omstandigheden kan het voorwerp van de aanvraag niet beschouwd worden als een bestaande vergunde woning in de zin van de artikelen 4.4.10 en 4.4.13 VCRO.

De argumentatie van de tussenkomende partij de constructie bedoeld in het voormeld vonnis van 16 juni 1995, met name “een houten woonhuis”, zou zijn afgebroken en de “houten chalet” zoals omschreven in de bestreden beslissing een andere constructie zou betreffen, kan niet tot een andere conclusie nopen. De tussenkomende partij toont immers niet aan dat er op de betrokken percelen én een “houten woning” én een “houten chalet” werd opgericht en evenmin dat één van beide constructies, namelijk de constructie gevisieerd in het voormeld vonnis van 16 juni 1995, reeds zou zijn afgebroken. Uit het administratief dossier blijkt integendeel dat er op 14 maart 1997 een proces-verbaal werd opgesteld met betrekking tot het niet-uitvoeren van het vonnis van de rechtbank van Eerste Aanleg van 16 juni 1995. De tussenkomende partij legt geen stukken voor die het tegendeel bewijzen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

...

12.

Het dossier werd door de verwerende partij hernomen met een besluit van 6 december 2012. De verwerende partij weigert een vergunning op grond van de volgende beoordeling:

...

De aanvraag betreft de afbraak van een houten chalet en de bouw van een nieuwe woning op dezelfde plaats. De nieuwbouwwoning heeft afmetingen van 17m breed en 10m diep. De kroonlijsthoogte is voorzien op 3m40, de nokhoogte op 8m20. Het totale bouwvolume bedraagt volgens de plannen 1000m³.

Uit de vergunningshistoriek blijkt dat de houten chalet oorspronkelijk werd gebouwd als tijdelijke bedrijfswoning bij de achterliggende championkwekerij.

De huidige eigenaars zijn niet meer actief in de landbouwsector. Uit de foto's en info van de website www.martensevenementen.be blijkt dat de vroegere championkwekerij werd omgevormd tot een bedrijf dat actief is in de eventensector (verhuur van tenten, feestmaterialen en eventorganisatie).

De aanvraag tot herbouw is bijgevolg niet in overeenstemming met deze planologische bestemmin van het gewestplan.

Afdeling 2 van de Vlaamse Codex regelt de basisrechten van zonevreemde woningen. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Art. 4.4.13. §1. van de Vlaamse Codex bepaalt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling

van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

§ 2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

Voormeld artikel voor het herbouwen van een woning is enkel toepasbaar bij hoofdzakelijk vergunde woningen.

Hieraan wordt in casu niet voldaan:

Op 16 juni 1995 heeft de rechtbank van Eerste Aanleg een vonnis uitgesproken tot afbraak van de houten woning. Op 14 maart 1997 werd pv opgemaakt van het niet-uitvoeren van dit vonnis.

Ondanks de vergunning die werd afgeleverd door deputatie op 15 juni 1995, wordt het vergund karakter tegengesproken door het later uitgesproken vonnis toe afbraak.

De Raad oordeelde in haar arrest van 29 augustus 2012 dat er geen sprake is van een vergunde woning, mede gelet op het vonnis van de Rechtbank van eerste Aanleg dd. 16/06/1995.

Gelet op voormeld arrest kan er niet worden verwezen naar de vergunning die door deputatie werd afgeleverd op 15 juni 1995.

Gelet op voorgaande dient geoordeeld dat er geen sprake is van een hoofdzakelijk vergunde woning aanwezig op het terrein. Zodus kan er geen toepassing gemaakt worden van de artikels 4.4.10 en 4.4.13 van de VCRO, gezien deze artikels enkel toepasbaar zijn bij hoofdzakelijk vergunde woningen. Noch kan toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.23 van de VCRO.

Er kan geen vergunning verleend worden voor de herbouw van een niet vergunde zonevreemde woning.

De houten chalet werd oorspronkelijk opgericht als bedrijfswoning bij een championkwekerij.

Huidige eigenaars oefenen geen agrarische functie uit zodat de herbouw van de chalet ook gepaard gaat met een functiewijziging naar zonevreemde woning.

Art. 4.4.23 van de Vlaamse Codex heeft betrekking op zonevreemde functiewijzigingen en bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

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

Ook hier geldt dat niet voldaan is aan de voorwaarde dat het gebouw hoofdzakelijk vergund is.

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

Een woning bij een bedrijf voor evenementorganisatie hoort niet thuis in het agrarisch gebied maar op een industrieterrein. Dergelijke bedrijvigheid is meer dan louter opslag van materialen en genereert vervoersbewegingen van vrachtwagens. Een functiewijziging naar zonevreemde woning en zonevreemd bedrijf, verstoort de aanwezige landbouwstructuren en brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving in het gedrang.

Op deze plaats kan enkel een bedrijfswoning worden vergund bij een volwaardig landbouwbedrijf.

...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 3 november 2011.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij werpt in haar wederantwoordnota op:

“... ”

Procedureel heeft verzoekende partij het volgende nog de behandeling van de middelen, op te merken:

- het dossier bevat een “Schriftelijke uiteenzetting” welke zou zijn ingediend voor “Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Hoogstraten, Vrijheid 149, 2320 Hoogstraten”. De betreffende “Schriftelijke uiteenzetting” is enkel ondertekend door de burgemeester en de schepenen van de Stad Hoogstraten. Uit geen enkel stuk van het dossier blijkt dat deze Schriftelijke Uiteenzetting inhoudelijk de goedkeuring heeft weggedragen van de meerderheid van de leden van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Hoogstraten. Het gegeven dat het College principieel beslist heeft tussen te komen en een verzoek tot tussenkomst indiende, impliceert uiteraard niet dat de nadien neergelegde schriftelijke uiteenzetting, waaromtrent geen enkele collegebeslissing wordt voorgelegd, de mening verwoordt van de meerderheid van College. Met deze schriftelijke uiteenzetting kan dan ook geen rekening worden gehouden. Ze dient uit de debatten te worden geweerd.

- de antwoordnota neergelegd in onderhavig dossier stelt dat deze is neergelegd voor “De Deputatie van de provincie Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen, vertegenwoordigd door Ellen Van Meensel, bestuurssecretaris-jurist” Partijen kunnen zich in de procedure voor de Raad laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman. In casu wordt in de antwoordnota vermeld dat bestuurssecretaris-jurist Ellen Van Meensel de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen vertegenwoordigd. Een raadsman die geen advocaat is, kan alleen optreden als gevolmachtigde van een partij, als hij van een volmacht doet blijken. Hij bezorgt die volmacht schriftelijke aan de Raad op het ogenblik dat hij voor de eerste keer in de zaak optreedt op namens een partij ondertekent.

In casu wordt dergelijke volmacht niet voorgelegd, en ook niet opgenomen in de inventaris van de stukken van verwerende partij. Bij afwezigheid van de volmacht wordt de betrokken partij geacht niet te bestaan of vertegenwoordigd te zijn en wordt het processtuk in kwestie niet geacht te zijn ingediend.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 180, § 2 van het gemeentedecreet luidt als volgt:

“De reglementen, verordeningen, beslissingen en akten van de burgemeester en van het college van burgemeester en schepenen worden ondertekend door de burgemeester en medeondertekend door de gemeentesecretaris.”

De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij is ondertekend door zowel de secretaris als de burgemeester en kan derhalve worden beschouwd als een “beslissing van het college van burgemeester en schepenen”.

2.

Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen luidt als volgt:

“Partijen kunnen zich in een procedure voor de Raad laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.

Een raadsman die advocaat is, treedt voor de Raad op als gevolmachtigde van een partij zonder dat hij van enige volmacht moet doen blijken.

Een raadsman die geen advocaat is, kan alleen voor de Raad optreden als gevolmachtigde van een partij, als hij van een volmacht doet blijken. Hij bezorgt die volmacht schriftelijk aan de Raad op het ogenblik dat hij voor de eerste keer in de zaak optreedt of namens een partij ondertekent.

Bij afwezigheid van de volmacht, vermeld in het derde lid, wordt de betrokken partij geacht niet bijgestaan of vertegenwoordigd te zijn en wordt het processtuk in kwestie geacht niet te zijn ingediend.”

Artikel 186, § 2 van het provinciedecreet bepaalt:

“§ 2. De deputatie of, in voorkomend geval, de provincieraad kan hetzij een lid van de deputatie, hetzij een lid van het personeel, hetzij een advocaat aanwijzen om namens de provincie te verschijnen in rechte.”

Zowel uit de bepaling van het provinciedecreet als uit de bepaling van het procedurebesluit vloeit voort dat een personeelslid van het provinciebestuur de provincie kan vertegenwoordigen in rechte onder de voorwaarde dat het daartoe “aangewezen” of gemachtigd wordt.

De verwerende partij heeft samen met haar antwoordnota een besluit neergelegd van 17 januari 2013 waaruit blijkt dat ze besloten heeft dat zowel mevrouw Ellen VAN MEENSEL, als mevrouw Laura VALGAEREN als mevrouw Véronique ELSEMANS gemachtigd zijn om haar in rechte te vertegenwoordigen in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Daarenboven stelt de Raad vast dat de antwoordnota niet ondertekend is door mevrouw Ellen VAN MEENSEL, maar wel door provinciegriffier en een gedeputeerde, zodat moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij haar exceptie steunt op een foutieve premisse.

3.

Er bestaat derhalve geen aanleiding tot het weren uit de debatten van de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij, noch van de antwoordnota van de verwerende partij.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 21 december 2012.

Het beroep, ingediend met een aangetekende brief van 21 januari 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning. Zij beschikt op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang om bij de Raad een beroep in te dienen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, § 3 VCRO.

Ze zet uiteen:

“ ...

Een afschrift van een uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermijn van 10 dagen gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager.

In casu werd de beslissing genomen op 6 december 2012, doch slechts verzonden op 21 december 2012 (door verzoeker ontvangen op 24 december 2012).

De termijn werd niet gerespecteerd, wat de nietigheid van de beslissing tot gevolg heeft.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij stelt zelf in haar verzoekschrift dat in de VCRO wordt gesteld dat de beslissing “binnen een ordetermijn van 10 dagen” moet worden bezorgd.

Een termijn van orde houdt in dat er geen sanctie staat op het niet naleven van die termijn.

Dit betekent dat er enkel naar “gestreefd moet worden” om dit te halen, maar dat er geen sanctie aan verbonden is indien met deze overschrijdt. (...)

Bijgevolg kan niet besloten worden dat het niet naleven van deze termijn de nietigheid van de bestreden beslissing met zich meebrengt.

Conclusie : *Het middel is ongegrond.*

...

De tussenkomen partij zet uiteen:

“...

Termijnen van orde zijn door een norm voorgeschreven termijnen waarbinnen de overheid een bepaalde bevoegdheid moet uitoefenen, maar waarvan de overschrijding geen bevoegdheidsverlies meebrengt voor de overheid om alsnog op te treden... De louter schending van een ordetermijn leidt in beginsel dus niet tot de vernietiging van het betrokken besluit.

Een vervaltermijn daarentegen is een termijn waarvan het verstrijken bevoegdheidsverlies meebrengt voor het bestuur... De schending van een vervaltermijn wordt dan ook steeds gesanctioneerd met de vernietiging van het besluit.

Dit betekent dat het overschrijden van een termijn van orde dan ook – in tegenstelling tot het overschrijden van een vervaltermijn – niet gesanctioneerd is. Indien een vervaltermijn wordt overschreden, kan er geen wettige beslissing meer worden genomen. Het louter niet naleven van een termijn van orde, heeft echter geen enkele sanctie tot gevolg.

In casu dient vastgesteld te worden dat de termijn van orde van 10 dagen door verwerende partij inderdaad werd overschreden, doch dat hieruit niet de nietigheid van de bestreden beslissing volgt. De bestreden beslissing werd correct genomen en werd op correcte wijze, nl. bij aangetekend zending, ter kennis gebracht aan verzoekende partij op 21 december 2012, zodat haar termijn om een beroep in te dienen bij Uw Raad aanvang nam de dag na betekening van de bestreden beslissing.

De ratio legis van artikel 4.7.23., §3 VCRO bestaat er in dat de beslissing binnen een redelijke termijn wordt ter kennis gebracht van de beroepsindiener en van de vergunningsaanvrager. In casu dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing slechts enkele dagen, nl. 5 dagen, na het verstrijken van de termijn van orde werd verstuurd aan verzoekende partij. Er is dan ook geen sprake van een schending van de ratio legis van dit artikel. Bovendien wordt dit ook niet gesteld door verzoekende partij. Verzoekende partij toont in het verzoekschrift niet aan dat zijn belang geschaad werd. Verzoekende partij heeft dan ook geen enkel belang bij dit tweede middel.

De termijn waarbinnen verzoekende partij een vordering bij Uw Raad kon instellen, ving – ingevolge artikel 4.8.11., §2 VCRO – aan de dag na betekening. De betekening vond correct plaats zodat de beroepstermijn ook een aanvang nam. Bovendien werd door verzoekende partij een verzoekschrift bij Uw Raad ingediend binnen de termijn voorzien in de VCRO. Samen met ons dient dan ook vastgesteld te worden dat verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel.

*Om deze redenen is het tweede middel niet ontvankelijk, minstens niet gegrond.
...*

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“...
Indien het begrip “ordetermijn” inderdaad zou betekenen dat men een dergelijke termijn moet nastreven, doch op de niet-naleving ervan geen enkele sanctie staat, is artikel 4.7.23§1 VCRO een totaal een totaal nutteloos artikel.*

Er wordt door de verwerende partij ook op geen enkele manier aangegeven welke inspanningen men dan wel zou hebben gedaan om de opgelegde termijn toch zo dicht mogelijk te benaderen.

*De redenering zoals ontwikkeld door verwerende en tussenkomende partij, brengt de rechtszekerheid in het gedrang.
...”*

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.7.23, § 3 VCRO luidt als volgt:

“§3. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermijn van tien dagen gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan volgende personen of instanties, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn:

- 1° het college van burgemeester en schepenen;*
- 2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

Aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt tevens een kopie van het volledige dossier bezorgd.”

Artikel 4.7.23, § 3, eerste lid VCRO bepaalt derhalve uitdrukkelijk dat het afschrift binnen een termijn van orde van tien dagen per beveiligde zending moet worden bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. De bepaalde termijn is derhalve geen vervaltermijn.

De verzoekende partij toont bovendien niet aan in welke mate het niet-naleven van deze termijn van orde haar heeft geschaad.

Het tweede middel, in de mate dat het als ontvankelijk zou kunnen worden beschouwd, is ongegrond.

B. Derde middel en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.10 VCRO en van artikel 4.4.13 VCRO.

Ze zet uiteen:

“ ...

Uit de samenlezing van deze twee artikelen volgt dat een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats kan worden herbouwd wanneer deze bestaande woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Door te oordelen dat enkel een bedrijfswoning kan worden vergund bij een volwaardig landbouwbedrijf, schendt de bestreden beslissing artikel 4.4.10 en 4.4.13 VCRO, vermits onder bepaalde omstandigheden, zoals opgenoemd in die artikels, wel degelijk een uitbreiding, verbouwing of herbouwing van zonevreemde woning kan worden vergund.

Bovendien schendt de bestreden beslissing voormelde artikelen, door te stellen dat er geen vergunde woning was.

Er was immers, naast de vergunde woning (vergund 15 juni 1995) ook een niet vergunde houten woning (afbraak bevolen door de Correctionele Rechtbank op 16/6/1995).

De vergunde woning betreft de woning welke het voorwerp is van de vergunningsaanvraag.

De niet-vergunde woning betrof de houten woning gebouwd tegen de champignonkwekerij aan.

Dit blijkt uit de foto en de verklaring van de voormalige eigenaar, Heestermans.

Deze stelling wordt ook bewezen door het feit dat na de afbraak (zoals bevolen in het vonnis) verder geen enkele politionele tussenkomst terzake meer is geweest (uiteraard niet, deze was niet nodig).

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Plots wordt door verzoekende partij voor het eerst een foto bijgebracht en een verklaring van de voormalige eigenaar, die het standpunt van verzoekende partij zou moeten staven. Er wordt evenwel dienaangaande in het middel niet verduidelijkt.

Deze stukken brengen niets bij en zijn zelfs volledig in tegenspraak met het dossier.

In het beroepschrift van verzoekende partij werden deze stukken immers niet aangebracht (...), integendeel werd gesteld (...):

“We hebben gronden en gebouwen gekocht waaronder een woning waarvoor door deputatie op 15 juni 1995 een beroep werd ingewilligd. De vroegere eigenaar had hier een champignonkwekerij, heeft een aanvraag gedaan voor het bouwen van een bedrijfswoning, heeft deze verkregen, heeft deze bedrijfswoning NIET gebouwd maar heeft in de plaats een woning in hout neergezet. Hiervoor heeft hij in juni 1993 een regularisatie aangevraagd, deze werd geweigerd in juni 1994 en hiervoor heeft hij op 15 juni 1995 toch een toelating bekomen bij de Bestendige Deputatie. In januari 1996 heeft hij vervolgens een toelating gevraagd voor het bouwen van een bedrijfswoning maar deze heeft hij ook niet uitgevoerd.

Hier staat bijgevolg een vergunde houten woonhuis dat afgebroken zal worden en vervangen door een nieuwe woning. We vragen toelating om de door ons aangevraagde woning te mogen bouwen na het slopen van de in het verleden vergunde houten woning uit 1995.”

Nergens in het beroepsschrift van verzoekende partij wordt aangegeven dat het zou gaan om twee houten chalets.

Ook wanneer de afgestempelde plannen naast elkaar worden gelegd van alle vergunde en niet vergunde constructies op het betrokken perceel, kan vastgesteld worden dat er nergens twee woningen/chalets worden ingetekend:

- 1) Vergunning 26.3.90 voor het bouwen van een champignonkwekerij (op het plan wordt ook een uitbreiding voor een tweede fase voorzien (...));*
- 2) Weigering 16.12.91 voor de uitbreiding van de champignonkwekerij (...)*
- 3) Vergunning 29.6.92 voor uitbreiding van de champignonkwekerij + het bouwen van een vrijstaande bedrijfswoning vooraan het perceel met afmeting (25.32m X 14.41m). (...) Deze werd nooit uitgevoerd waardoor vergunning vervallen is.*
- 4) Weigering 6.12.93 voor de regularisatie van een vrijstaande woning vooraan het perceel met afmeting (19.7m X 11.7m) (...)*
- 5) Weigering 6.6.94 voor de regularisatie van een ‘tijdelijke’ vrijstaande woning vooraan het perceel met afmeting (19.7m X 11.7m) (...)*
- 6) Vergunning 15.6.95 voor de regularisatie van een tijdelijke vrijstaande woning vooraan het perceel met afmeting (19.7m X 11.7m) (...)*
- 7) Vonnis tot afbraak van de woning met afmeting (22m X 10m)*
- 8) Vergunning 20.3.95 voor het bouwen van een koelcel tegen de champignonkwekerij. (...)*
- 9) Vergunning 29.1.96 voor het bouwen van een woning met afmeting (35m X 15m) mits afbraak houten chalet. Deze woning werd evenmin uitgevoerd zodat de vergunning vervallen is. (...)*

Het is pas bij het indienen van onderhavige aanvraag dat op het plan plots aangegeven wordt dat er, naast de vrijstaande houten chalet vooraan het perceel (die op de voorgaande plannen steevast werd ingetekend) OOK een houten chalet zou gestaan hebben. Die tweede chalet zou tegen de champignonkwekerij aangebouwd geweest zijn, met afmetingen (7m x 12m). (...)

Over deze tweede chalet is geen enkel stuk bekend, noch staat deze op de verschillende plannen die werden ingediend tussen 1990 en 1996 (...).

Het is dan ook zeer duidelijk dat het vonnis tot afbraak geen betrekking heeft op een eventueel aangebouwde chalet van (12m X 10m), zoals verzoekende partij beweert, maar

wel degelijk de houten chalet die vooraan op het perceel staat met afmeting (22m X10m) zoals uitdrukkelijk opgenomen in het vonnis. (...)

Terecht, zoals ook uw Raad stelt, werd er dan ook op 14 maart 1997 (...) een proces-verbaal opgesteld met betrekking tot het niet-uitvoeren van het vonnis van de rechtbank van Eerste Aanleg van 16 juni 1995.

Bijgevolg is er, conform de rechtspraak van uw Raad, geen sprake van enige vergunde of vergund geachte zonevreemde woning, zijn de regels uit de VCRO inzake zonevreemde woningen niet van toepassing en diende bij bestreden beslissing vergunning te worden geweigerd.

Conclusie : Verzoekende partij toont niet aan dat de bestaande woning vergund is. De bestreden beslissing heeft de artikelen i.v.m. de zonevreemde woningen uit de VCRO correct toegepast. Het middel is ongegrond.

...

De tussenkomende partij zet uiteen:

“...

De stelling van verzoekende partij is manifest onjuist. Dit blijkt uit de feiten, uit alle dossierstukken en bovendien eveneens uit Uw arrest nr. A/2012/0343 van 29 augustus 2012.

Zoals hoger uiteengezet onder het feitenrelaas, blijkt dat op 26 maart 1990 een vergunning werd verleend voor het bouwen van een champignonkwekerij en dat op 29 juni 1992 zowel een vergunning werd verleend voor het uitbreiden van deze champignonkwekerij als voor het bouwen van een bedrijfswoning bij deze champignonkwekerij (...).

Uit een brief van 10 mei 1992 van de toenmalige eigenaar blijkt dat hij reeds ter plaatse woonde in een “wooncontainer”, maar dat hij beoogde op het perceel een “tijdelijk noodwoning” te plaatsen in afwachting van de vergunning voor de bedrijfswoning en het oprichten een verhuizen naar deze bedrijfswoning (...).

...

Uit het antwoord van 21 mei 1992 vanwege college van burgemeester en schepenen op deze brief blijkt dat de toenmalige eigenaar van plan was als “tijdelijke noodwoning” een houten chalet te plaatsen, doch dat hij hiervoor een vergunning nodig had (...).

...

Ten tijde van deze brieven was de procedure inzake een vergunningsaanvraag tot het bouwen van een bedrijfswoning bij de champignonkwekerij lopende. Deze vergunning werd op 29 juni 1992 verleend onder de strikte voorwaarde dat de tijdelijk woning gesloopt diende te worden zodra de woning betrokken zou worden (...).

...

Uit bovenstaande gegeven lijkt dan ook afgeleid te kunnen worden dat in de periode mei – juni 1992 er sprake was van 3 “woningen”:

- de tijdelijke wooncontainer waarin de toenmalige eigenaar woonde. Deze wooncontainer stond nabij de champignonkwekerij (dit is eveneens te zien op de foto die gevoegd werd bij het aanvraagdossier van 1992 - ...)

- de tijdelijke noodwoning/houten chalet die de toenmalige eigenaar wilde plaatsen op zijn perceel en waarvoor hij toelating vroeg aan het college van burgemeester en schepenen
- de bedrijfswoning die aangevraagd werd door de toenmalige eigenaar en die op 29 juni 1992 vergund werd door het college van burgemeester en schepenen onder de voorwaarde dat deze in gevelbaksteenmetselwerk zou worden uitgevoerd en onder de voorwaarde dat na het betrekken van deze bedrijfswoning de tijdelijke woning zou worden gesloopt.

De vergunning van 29 juni 1992 tot het bouwen van een bedrijfswoning in gevelbaksteenmetselwerk werd nooit uitgevoerd. Wel werd een houten chalet opgericht bij de champignonkwekerij.

Op 6 december 1993 en op 6 juni 1994 werd de regularisatievergunning voor deze chalet telkens geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van Hoogstraten. Tegen deze laatste beslissing werd evenwel in beroep gegaan en de deputatie verleende op 15 juni 1995 de regularisatievergunning voor de houten chalet als tijdelijke woning.

Op 16 juni 1995 werd door de rechtbank van eerste aanleg van Turnhout een vonnis uitgesproken t.a.v. de toenmalige eigenaar (...). Er werd vastgesteld dat op het terrein, toenmalig kadastraal perceel sectie A 407 v, tussen 30 juni 1992 en 10 augustus 1992 een houten woonhuis van 22m X 10m werd opgericht en vanaf dan werd in stand gehouden zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen, in strijd met de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van 29 juni 1992. De rechter veroordeelde de beklagde tot het betalen van een geldboete en tot het herstel in de vorige staat door het slopen van het houten woonhuis.

Ontegensprekelijk heeft dit vonnis betrekking op de houten chalet die eveneens het voorwerp uitmaakt van voorliggende procedure. Dit vonnis ging in kracht van gewijsde. Dat de dag voorafgaand aan het vonnis door de deputatie een regularisatievergunning voor de houten chalet als tijdelijke woning werd afgeleverd, doet hieraan geen afbreuk.

Op 14 maart 1997 werd door de cel Ruimtelijke Ordening Antwerpen vastgesteld dat dit vonnis niet werd uitgevoerd (...). Dit bleek eerder ook al uit de beslissing van 29 januari 1996 van het college van burgemeester en schepenen van Hoogstraten waarbij een vergunning tot het bouwen van een bedrijfswoning werd verleend onder de voorwaarde dat de houten chalet afgebroken wordt. Ook deze vergunning werd niet uitgevoerd.

Verzoekende partij toont niet aan, maakt niet aannemelijk dat het vonnis betrekking had op een andere woning dewelke zou zijn afgebroken.

Bovendien vindt de stelling van verzoekende partij geen bevestiging in het feit dat na het vonnis er geen enkele politionele tussenkomst meer is geweest. Er dient immers opgemerkt te worden dat op 14 maart 1997 door de cel Ruimtelijke Ordening Antwerpen wel degelijk werd vastgesteld dat het vonnis niet werd uitgevoerd. Tenslotte kan verwezen worden naar artikel 69 van de Wet op de stedenbouw dat destijds voorschreef dat het certificaat van de ambtenaar dat de tenuitvoerlegging van het vonnis vaststelt, overgeschreven diende te worden in het hypotheekkantoor. Dit gebeurde niet.

Uit al deze elementen kan geen ander besluit getroffen worden dan dat de houten chalet zonder vergunning werd opgericht en dat deze afgebroken dient te worden ingevolge het

vonnis van 16 juni 1995 van de rechtbank van eerste aanleg van Turnhout. Tot eenzelfde conclusie werd besloten in Uw arrest van 29 augustus 2012.

Tenslotte kan nog opgemerkt worden dat de stelling van verzoekende partij dat de bestreden beslissing de artikel 4.4.10. en 4.4.13. VCRO zou schenden omdat verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat enkel een bedrijfswoning kan worden vergund bij een volwaardig landbouwbedrijf, niet kan worden gevolgd nu er vanuit dient te worden gegaan dat de houten chalet niet vergund was, zodat niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.10. en 4.4.13. VCRO. Bovendien vinden op het perceel geen agrarische activiteiten meer plaats, doch baat verzoekende partij ter plaatse een evenementenbureau uit. Een evenementenbureau kan bezwaarlijk als een agrarisch bedrijf worden beschouwd. In de bestreden beslissing wordt dan ook terecht gesteld dat noch de basisrechten inzake zonevreemde constructies, noch de zonevreemde functiewijzigingen toepassing kunnen vinden aangezien de constructie niet vergund is.

De basisrechten voor zonevreemde constructies kunnen immers enkel toepassing vinden indien de constructie een zonevreemde constructie betreft die hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is. Aangezien de houten chalet niet vergund is, doch ingevolge het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg afgebroken dient te worden, kunnen de basisrechten geen toepassing vinden. De bestreden beslissing werd dan ook correct genomen.

Bovendien maakt de stelling van verwerende partij dat “ter plaatse enkel een bedrijfswoning kan worden vergund bij een volwaardig landbouwbedrijf” deel uit van de beoordeling van het aangevraagde op de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening (...). Dit betekent dat verwerende partij van oordeel is dat vanuit de goede ruimtelijke ordening op het betrokken perceel enkel een bedrijfswoning in functie van een landbouwbedrijf aangewezen is, dat een residentiële woning (zonevreemd woonhuis) hier niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk aangehaald dat er geen toepassing kan worden gemaakt van de artikelen 4.4.10. en 4.4.13. VCRO aangezien er geen sprake is van een hoofdzakelijk vergunde woning. Dat er geen sprake is van een vergunde woning leidt verwerende partij af uit volgende elementen:

- *het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van 16 juni 1995;*
- *het pv van 14 maart 1997 van niet-uitvoering van het vonnis;*
- *het feit dat het vonnis dateert van na de vergunning van deputatie van 15 juni 1995;*
- *het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 29 augustus 2012, waarin Uw Raad oordeelde dat er geen sprake is van een vergunde woning.*

Bovendien dient vastgesteld te worden dat het feit op zich dat de houten chalet niet vergund is, doch ingevolge het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg afgebroken diende te worden, op zich volstond om de vergunning te weigeren.

De bestreden beslissing houdt dan ook geen schending in van de door verzoeker aangehaalde rechtsregelen en beginselen.

...”

De verzoekende partij dupliceert als volgt in haar wederantwoordnota:

“ ...

De niet-vergunde woning betrof de houten woning gebouwd tegen de champignonkwekerij aan..

Dit blijkt uit de foto en de verklaring van de toenmalige eigenaar, Heestermans. Er is geen enkel bezwaar tegen dat deze stukken nu slechts worden voorgelegd.

Bovendien wordt het standpunt van de verzoekende partij op feitelijk gebied kracht bijgezet door hetgeen wordt geciteerd op p. 11 van de schriftelijke uiteenzetting door de tussenkommende partij. Er is in de stukken van de tussenkommende partij immers naast de houten chalet ook sprake is van een tijdelijke woning. De vergunning van 29 juni 1992 bepaalde dat de woning waarvoor de aanvraag werd gedaan, slechts betrokken mocht worden NA SLOPEN VAN DE TIJDELIJKE WONING. De constructie waarvoor de vergunning alsdan werd aangevraagd, werd geregulariseerd op 15 juni 1995. Het is dan ook logisch dat de uitspraak van de correctionele rechtbank te Turnhout betrekking heeft op de andere (nood)woning, nl. die welke gebouwd was tegen de kwekerij.

Deze stelling wordt ook bewezen door het feit dat na de afbraak (zoals bevolen in het vonnis- er verder geen politionele tussenkomst of andere uitvoerende maatregel terzake meer is geweest (uiteraard niet, deze was niet nodig).

Gezien de regularisatie in 1995 en het gegeven dat voor de houten woning op de plaats waarop de huidige procedure betrekking heeft, NOOIT een bevel tot afbraak werd gegeven, is er wel degelijk sprake van een vergunde woning in die zin dat op dezelfde plaats her-verbouwing mag plaatsvinden.

...

2.

In het vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en minstens van het algemeen aanvaard rechtsbeginsel van de motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing argumenteert dat geen vergunning verleend kan worden voor de herbouw van een niet vergunde zonevreemde woning.

Gelet op het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg dd. 16/6/1995, waarnaar ook de Raad in haar Arrest van 29/8/12 verwees, zou er geen sprake zijn van een vergunde woning op het perceel van verzoeker.

De Raad stelde in haar eerste beslissing meer genuanceerd dat het bestaan van een houten woning naast een houten chalet, niet bewezen was.

Verzoeker heeft er echter uitdrukkelijk naar verwezen, en herhaalt dit in onderhavige procedure, dat er sprake was van én een houten woning, én een houten chalet.

Er was immers, naast de vergunde woning (vergund 5 juni 1995) ook een niet vergunde houten woning (afbraak bevolen door de Correctionele Rechtbank op 16/5/1995).

De vergunde woning betreft de woning welke het voorwerp is van de vergunningsaanvraag.

De niet-vergunde woning betrof de houten woning gebouwd tegen de champignonkwekerij aan.

Dit blijkt uit de foto en de verklaring van de voormalige eigenaar, Heestermans.

*Deze stelling wordt ook bewezen door het feit dat na de afbraak (zoals bevolen in het vonnis) verder geen enkele politionele tussenkomst terzake meer is geweest (uiteraard niet, deze was niet nodig).
..."*

De verwerende partij repliceert:

"...

Verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing foutief gemotiveerd werd omdat er volgens verzoekende partij wel degelijk een bestaande vergunde woning is, dewelke het voorwerp zou zijn van de aanvraag.

Verweer

Met verwijzing naar wat uitééngezet werd onder middel 3, herhaalt verwerende partij dat de bestreden beslissing correct werd gemotiveerd.

Conclusie : *het middel is ongegrond.*

..."

De tussenkommende partij zet uiteen:

"...

Verzoekende partij tot tussenkomst merkt op dat verzoekende partij bij de uiteenzetting van het vierde middel – waarbij getracht wordt de schending aan te tonen van het motiveringsbeginsel en de materiële en formele motiveringsverplichting – eenzelfde argumentatie aanhaalt als aangehaald bij de uiteenzetting van het derde middel.

In essentie kan voor de weerlegging van dit vierde middel dan ook verwezen worden naar de uiteenzetting van het derde middel, met die nuance dat verzoekende partij tot tussenkomst bijkomend wenst aan te geven dat de bestreden beslissing geenszins een schending inhoudt van de aangehaalde artikelen en beginselen.

Er dient vastgesteld te worden dat verwerende partij in de bestreden beslissing (...) vooreerst aangeeft dat de aanvraag tot herbouw niet in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan, zijnde agrarisch gebied, aangezien de huidige activiteiten betrekking hebben op een evenementenbureau en dus geenszins agrarisch van aard zijn. vervolgens geeft verwerende partij aan dat desgevallend toepassing zou kunnen gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten die in de VCRO worden voorzien, doch dat aangezien deze artikelen enkel toepasbaar zijn bij hoofdzakelijk vergunde woningen er hier in casu niet aan wordt voldaan. Uit de bestreden beslissing kan worden opgemaakt dat verwerende partij uit volgende elementen uit het dossier afleidt dat deze woning niet hoofdzakelijk vergund is:

- het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van 16 juni 1995;*
- het pv van 14 maart 1997 van niet-uitvoering van het vonnis;*
- het feit dat het vonnis dateert van na de vergunning van de deputatie van 15 juni 1995;*

- *het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 29 augustus 2012, waarin Uw Raad oordeelde dat er geen sprake is van een vergunde woning*

De stelling van verzoekende partij als zou de bestreden beslissing een schending inhouden van het motiveringsbeginsel en de materiële en formele motiveringsverplichting is dan ook allerm minst correct. In de bestreden beslissing wordt uitvoerig en pertinent aangegeven dat, gelet op het zonevreemde karakter van de activiteiten, de basisrechten inzake zonevreemde functiewijzigingen in principe toepassing zouden kunnen vinden, doch dat in casu dit niet mogelijk is gelet op het niet vergunde karakter van de constructie.

...

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Het derde en vierde middel steunen op de bewering van de verzoekende partij dat er op de betrokken percelen twee houten woningen zouden zijn opgericht. De ene houten woning was opgericht tegen de bedrijfsgebouwen en werd afgebroken ingevolge de veroordeling tot afbraak door de correctionele rechtbank van 16 juni 1995. De andere houten woning maakt het voorwerp uit van het vergunningsbesluit van 15 juni 1995 en van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing.

De verzoekende partij steunt deze bewering op een foto en verklaring van de vroegere eigenaar en op het gebrek aan “verdere politionele tussenkomst”.

2.

Uit de bouwplannen gevoegd bij de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing, blijkt dat de verzoekende partij het standpunt dat wordt vertolkt in het derde en vierde middel reeds inneemt van bij de aanvang van deze aanvraag. Zoals aangegeven in de feitenuiteenzetting wordt op de bedoelde bouwplannen immers een constructie aangegeven die aansluit bij de bedrijfsgebouwen met vermelding “noodwoning afgebroken volgens vonnis rechtbank dd. 16.06.1995” en een constructie op een 25-tal meter van deze bedrijfsgebouwen met vermelding “bestaande woning volgens vergunning Bestendige Deputatie dd. 15.06.1995 – nieuw op te richten woning – volume 1.000 m³ - overlapping ca. 83 % tov bestaande”.

Het voorwerp van de vergunningsaanvraag volgens de bouwplannen betreft derhalve het herbouwen van een bestaande vergunde woning op dezelfde plaats, hetgeen volgens de verzoekende partij tot de mogelijkheden behoort voor een zonevreemde woning.

3.

Uit de beslissing van de tussenkomen de partij, die over de betrokken aanvraag oordeelde in eerste administratieve aanleg, blijkt duidelijk dat zij dit standpunt niet deelde. De tussenkomen de partij overwoog in haar beslissing dat op het inplantingsplan foutief vermeld wordt dat het vonnis van 16 juni 1995 betrekking heeft op het afbreken van een noodwoning die in het verleden werd opgericht op het terrein en die werd afgebroken. Het vermeld vonnis betreft volgens de beslissing van tussenkomen de partij “de thans te herbouwen tijdelijke zonevreemde houten woning”, die niet is afgebroken. Volgens de beslissing van de tussenkomen de partij was er geen sprake van het herbouwen van een vergunde zonevreemde woning.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaat er in zijn verslag van uit dat de woning die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag tot het herbouwen op dezelfde plaats, dezelfde woning is waarvan de afbraak werd bevolen bij vonnis van 16 juni 1995.

De bestreden beslissing, die aansluit bij dit verslag, gaat uit van hetzelfde standpunt.

4.

Uit de gegevens van het dossier, die uitvoerig zijn weergegeven in de feiten uiteenzetting, blijkt dat er op het ogenblik van de aanvraag tot het uitbreiden van de bedrijfsgebouwen in 1992 en het oprichten van een bedrijfswoning, tegelijk sprake is van (1) een op dat ogenblik bestaande "wooncontainer" (2) een bedrijfswoning waarvoor een aanvraag is ingediend en (3) een verzoek tot toestemming voor het oprichten van een tijdelijke woning in afwachting van het bouwen van de aangevraagde bedrijfswoning omdat de wooncontainer te klein zou zijn geworden.

De "noodwoning" vermeld op één de bouwplannen gevoegd bij de aanvraag in 1992 als "af te breken" kan slechts betrekking hebben op de hiervoor vermelde "wooncontainer". Het was immers, volgens de eigen verklaringen van de toenmalige eigenaar in zijn brief van 10 mei 1992, de enige op dat ogenblik bestaande "woning" op het perceel. De af te breken constructie staat volgens deze plannen net voor de bedrijfsgebouwen en derhalve op dezelfde plaats als de constructie waarvan sprake in de weigeringsbeslissing van het college van 16 december 1991 die precies, onder meer, gemotiveerd wordt omwille van een onvergunde constructie "vooraan aan de bestaande gebouwen".

Uit deze gegevens blijkt dat de constructie vooraan aan de gebouwen reeds was opgericht op 16 december 1991 en de "wooncontainer" betreft waarvan sprake in de brief van de toenmalige eigenaar 10 mei 1992.

Uit de gegevens van het dossier blijkt niet wanneer deze wooncontainer werd afgebroken, maar zoals reeds aangegeven in de feiten uiteenzetting, staat deze constructie vanaf de aanvraag van 28 juni 1993 niet meer aangegeven op de bouwplannen. Deze constructie wordt pas weer aangegeven op de bouwplannen die deel uitmaken van de aanvraag (23 mei 2011) die heeft geleid tot de bestreden beslissing.

Zoals aangegeven in de feiten uiteenzetting werd op 28 juni 1993 een aanvraag ingediend voor het "regulariseren van een woonhuis" en op 7 april 1994 voor het "regulariseren van een tijdelijke woning" voor een constructie die op een 25-tal meter staat van de bedrijfsgebouwen.

Zoals eveneens aangegeven in de feiten uiteenzetting wordt in het vonnis van 16 juni 1995 van de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout uitspraak gedaan over een constructie die is opgericht tussen "30 juni 1992 en 10 augustus 1992" en die een houten woonhuis betreft met een oppervlakte van 22 meter x 10 meter.

Zoals reeds vastgesteld is de constructie die net voor de bedrijfsgebouwen staat aangeduid op een aantal plannen en aansluitend aan de bedrijfsgebouwen op de plannen gevoegd bij de aanvraag van 23 mei 2011, minstens reeds opgericht op 6 december 1991. Bovendien zijn de afmetingen van deze constructie sterk afwijkend van de afmetingen vermeld in het hiervoor vermeld vonnis. Zelfs op de bouwplannen van de aanvraag van 23 mei 2011 wordt deze constructie merkkelijk kleiner afgebeeld.

Uit het geheel van de feiten blijkt derhalve dat de verzoekende partij niet kan gevolgd worden dat het vonnis van 16 juni 1995 betrekking heeft de constructie die op de bouwplannen van de aanvraag van 23 mei 2011 aansluitend bij de bedrijfsgebouwen staat afgebeeld. Rekening

houdend met deze feiten kan het vonnis van 16 juni 1995 op niets ander betrekking hebben dan op de constructie waarvoor op 28 juni 1993 en op 7 april 1994 een aanvraag werd ingediend, respectievelijk voor het “regulariseren van een woonhuis” en “regulariseren van een tijdelijke woning”. Op de plannen gevoegd bij deze aanvragen betreft het een constructie ingeplant op een 25-tal meter van de bedrijfsgebouwen met afmetingen 19,7 meter x 11,7 meter, hetgeen overeenstemt met de afmetingen van het “houten woonhuis” waarvan sprake in het vonnis van 16 juni 1995.

De stukken – foto en verklaring van de voormalige eigenaar – die de verzoekende partij tijdens de onderliggende procedure voorlegt, kunnen niet tot een andere conclusie leiden. Deze stukken en de uitleg die de verzoekende partij eraan geeft, staan immers in tegenstrijd met de gegevens zoals die blijken uit de historiek van het dossier. Evenmin kan het gebrek aan verder politieel optreden tegen het niet afbreken van de “houten woning” tot een andere conclusie leiden. Dit gegeven op zich bewijst immers niet dat de “houten woning” daadwerkelijk zou zijn afgebroken.

5.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht de bestaande woning op de bouwpercelen identificeert als de “houten woning” die het voorwerp uitmaakt van de veroordeling tot afbraak in het vonnis van 16 juni 1995.

In het arrest van de Raad van 29 augustus 2012 werd reeds geoordeeld dat het beschouwen van deze “houting woning” als vergund niet verenigbaar is met het vermeld vonnis van 16 juni 1995.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij derhalve terecht tot de conclusie dat geen toepassing kan gemaakt worden van de artikelen 4.4.10 VCRO en 4.4.13 VCRO omdat de bestaande woning op de bouwpercelen niet kan beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund.

6.

Het derde en vierde middel is, om de hiervoor vermelde redenen, ongegrond. De verzoekende partij toont geen schending aan van de door haar aangevoerde bepalingen.

C. Vijfde middel

In dit middel voert de verzoekende partij aan dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk en onzorgvuldig zou zijn en verwijst naar artikel 4.8.3, § 2, tweede lid VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“..

Art. 4.8.3, § 2, lid 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt uitdrukkelijk:

...
...

Dat dit artikel uiteraard impliceert dat de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing door de overheid aan de goede ruimtelijke ordening, steeds als middel tot vernietiging door de rechtszoekende aan de Raad kan worden voorgelegd.

Dat er in casu duidelijk sprake is van kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing door de bestreden beslissing aan de goede ruimtelijke ordening.

Er dient immers verwezen naar het feit dat tussenkomende partij ook handelaar is in stro, wat toch minstens als para-agrarische activiteit kan worden beschouwd.

Wat in verband met de goede ruimtelijke ordening dient te worden nagegaan is of er geen negatieve invloed kan zijn op de bestaande landbouwstructuren. In casu is eerder al geoordeeld van niet.

Bovendien schendt de bestreden beslissing voormelde artikelen, door ten onrechte te stellen dat er geen vergunde woning was.

Er was immers, naast de vergunde woning (vergund 15 juni 1995 ook een niet vergunde houten woning (afbraak bevolen door de Correctionele Rechtbank op 16/6/1995)/

De vergunde woning betreft de woning welke het voorwerp is van de vergunningsaanvraag.

De niet-vergunde woning betrof de houten woning gebouwd tegen de champignonkwekerij aan.

Dit blijkt uit de foto en de verklaring van de voormalige eigenaar, Heestermans.

Deze stelling wordt ook bewezen door het feit dat na de afbraak (zoals bevolen in het vonnis) verder geen enkel politionele tussenkomst terzake meer is geweest (uiteraard niet, deze was niet nodig)

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1.

Het is verwerende partij totaal niet duidelijk waarop verwezen wordt naar het vermelde artikel uit het VCRO.

Verzoekende partij schrijft zèlf in het verzoekschrift van oordeel te zijn dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.

Uw Raad hoeft dit “middel” dan ook niet ambtshalve in te roepen.

2.

Een middel dient voldoende duidelijk aan te geven op welke manier de bestreden beslissing concreet een rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel schendt.

Het is verwerende partij niet duidelijk waar men naartoe wil met dit middel.

...

3.

Verzoekende partij meent dat de “toetsing aan de goede ruimtelijke ordening” kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is gedaan. “Er dient immers verwezen naar het feit dat tussenkomende partij ook handelaar is in stro, wat toch minstens als para-agrarische activiteit kan beschouwd worden”.

Vooreerst moet opnieuw benadrukt worden dat de aanvraag al werd afgewezen wegens strijdigheid met de decretale en reglementaire bepalingen. Zoals in middel 3 werd aangetoond, kan niet uitgegaan worden van een bestaande vergunde woning, waardoor de regelen inzake zonevreemde woningen niet van toepassing zijn.

Daarnaast werd in de bestreden beslissing ook een toetsing gedaan aan de goede ruimtelijke ordening, maar dit betreft een louter “overtollig motief”.

Zoals gesteld diende de vergunning reeds geweigerd te worden zuiver op de niet nakoming van de wettelijke en reglementaire voorschriften.

...

Bijgevolg moet het middel, ten aanzien van de motivering inzake goede ruimtelijke ordening, dan ook onontvankelijk verklaard worden.

4.

In zuiver ondergeschikte orde gebeurde de toetsing inzake de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt (...):

...

De loutere “bewering” als zou verzoekende partij OOK handelaar in stro zijn, doet hieraan geen afbreuk.

Naast het feit dat verzoekende partij geen stukken bij brengt die de omvang van deze activiteiten staven, blijkt dat in het verzoekschrift evenmin ontkend wordt dat de hoofdactiviteiten van verzoekende partij wel degelijke “evenementorganisaties” betreffen wat niet agrarisch, zelfs niet para-agrarisch is.

De bestreden beslissing kon terecht stellen dat een woning bij dergelijke activiteiten de aanwezige landbouwstructuur verstoort.

De beslissing is dan ook niet onzorgvuldig noch onredelijke genomen.

5.

Ten slotte stelt verzoekende partij “Bovendien schendt de bestreden beslissing voormelde artikelen, door ten onrechte te stellen dat er geen vergunde woning was”.

De link met bovenstaande artikelen die in het vijfde middel worden geciteerd is opnieuw niet duidelijk.

Met betrekking tot de discussie inzake het al dan niet aanwezig zijn van een vergunde woning wordt verwezen naar middel 3.

...”

De tussenkomende partij zet uiteen:

“...

Vooreerst wenst verzoekende partij tot tussenkomst op te merken dat – voorzover de in het middel aangehaalde vermeende schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel enkel worden aangehaald in het licht van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening – het al dan niet vergund zijn van de woning geen invloed heeft op de beoordeling van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Om deze reden wenst de verzoekende partij tot tussenkomst voor wat betreft de weerlegging van de visie van verzoekende partij aangaande het vergunde karakter van de woning te verwijzen naar de weerlegging van het derde en het vierde middel.

Niettegenstaande verzoekende partij van mening is dat het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel geschonden werden met de bestreden beslissing, dient te

worden vastgesteld dat verzoekende partij dit niet, minstens niet afdoende aantoont in het verzoekschrift. Verzoekende partij onderbouwt zijn stelling niet. Nochtans dient een verzoekschrift, ingevolge artikel 11 van het Procedurebesluit, niet enkel de omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur te bevatten, doch eveneens een omschrijving vna de wijze waarop die regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden werden. Dit gebeurde niet.

De stelling van verzoekende partij dat zijn activiteiten agrarisch zijn, kan uiteraard niet worden gevolgd. Verzoekende partij baat op het perceel een evenementenbureau uit. Op het perceel worden geen agrarische activiteiten meer uitgeoefend. Een evenementenbureau kan bezwaarlijk als een agrarisch bedrijf worden beschouwd. Op het perceel worden geen agrarische activiteiten meer uitgeoefend. Indien verzoekende partij als stro zou verhandelen, maakt dit alleszins niet zijn hoofdactiviteit uit en kan er nog steeds niet gesproken worden van een leefbaar landbouwbedrijf.

Aangezien er ter plaats, in het agrarisch gebied, geen agrarische activiteiten meer worden uitgeoefend, dient te worden vastgesteld dat de woning in casu een zonevreemde woning is. Aangezien deze woning – zoals uitvoerig uiteengezet bij de weerlegging van het derde en vierde middel – niet vergund is, kunnen de basisrechten inzake zonevreemde constructies geen toepassing vinden. Evenmin kan – om dezelfde reden – een vergunning verleend worden voor een zonevreemde functiewijziging.

In de bestreden beslissing wordt dan ook terecht gesteld dat noch de basisrechten inzake zonevreemde constructies, noch de zonevreemde functiewijzigingen toepassing kunnen vinden aangezien de constructie niet vergund is.

...

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

Er dient immers verwezen naar het feit dat verzoekende partij ook handelaar is in stro, wat toch minstens als para-agrarische activiteit kan worden beschouwd.

Verwerende partij tracht het nu voor te stellen alsof niet bewezen zou zijn dat verzoekende partij ook handelaar is in stro. Het voorwaardelijk gunstig advies van de afdeling duurzame Landbouwwontwikkeling dd. 6 juli 20011, WAARIN VANUIT LANDBOUWKUNDIG OOGPUNT GEEN ENKEL BEZWAAR WORDT GEMAAKT, verwijst hier immers duidelijk naar;

...”

Beoordeling door de Raad

Bij de bespreking van het derde en vierde middel is gebleken dat de aanvraag diende geweigerd te worden omdat de bestaande woning op de bouwpercelen niet kan beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund.

De overwegingen in het bestreden besluit met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening zijn van bijkomstige aard en derhalve overtollig. Kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

Het vijfde middel is ongegrond.

D. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, § 1 VCRO.

Ze zet het middel als volgt uiteen:

“... ”

De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar of nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord”

Verzoeker heeft aangegeven in het aanvankelijk beroepsverzoek om te worden gehoord.

Aangezien er geen specifieke procedurele handelingen door de Raad werden omschreven welke voorafgaand aan de nieuwe beslissing dienden te worden gesteld, dienen uiteraard de “normale” wettelijke bepalingen dienaangaande te worden gevolgd.

In casu is dit niet gebeurd.

De rechten op de tegensprekelijke procedure werden geschonden.

...”

De verwerende partij repliceert:

“... ”

Door uw Raad werd bij arrest d.d. 29 augustus 2012 de vergunning vernietigd die door verwerende partij werd afgeleverd d.d. 10 november 2011.

... ”

Er werd door uw Raad derhalve niet aangegeven vanaf welk punt de procedure diende hernomen te worden.

Volgens de rechtspraak moet dan de beslissing hernomen worden vanaf het punt waarop zich de onwettigheid voor doet, d.w.z. herbeginnen vanaf het punt waar het volgens de Raad van State is misgelopen. Of zoals de Raad van State stelt:

... ”

In casu werd er geen enkel middel aangevoerd dat betrekking had op de hoorzitting. Deze is d.d. 8 november 2011 derhalve correct verlopen. (...)

Aangezien volgens uw Raad de onwettigheid gelegen was in het feit dat de verwerende partij de bestaande woning als vergund geacht beschouwde, diende de bestreden beslissing op dit punt hernomen te worden.

Verwerende partij diende een nieuwe beslissing te nemen, rekening houdende met volgende overweging van uw Raad (...):

... ”

Bijgevolg werd de bestreden beslissing op dit punt hernomen en werd gesteld (...):

... ”

Conclusie : Verwerende partij heeft haar beslissing hernomen vanaf het concrete punt waar de onwettigheid werd vastgesteld, met name vanaf het uitgangspunt waarbij

geoordeeld werd dat het een bestaande “vergunde” zonevreemde woning betrof, waar volgens het arrest van uw Raad – integendeel – het voorwerp van de aanvraag NIET kan beschouwd worden als een bestaande vergunde woning in de zin van art. 4.4.10 en 4.4.13 van de VCRO.

2.

Volgens vaststaande rechtspraak van uw Raad moet een middel voldoende concreet gemaakt worden.

...

Verzoekende partij beweert dat het art. 4.7.23 § 1 VCRO i.v.m. de hoorplicht geschonden werd, maar toont niet concreet aan op grond waarvan deze regel van toepassing is bij het nemen van een nieuwe beslissing na een vernietigingsarrest.

Immers, zoals onder punt 1. gesteld werd, moet de beslissing slechts hernomen worden vanaf het punt waarop zich de onwettigheid voordeed, wat zoals in vermeld punt werd aangetoond door de verwerende partij correct is toegepast.

3.

Bovendien toont verzoekende partij ook niet aan dat hij belang heeft bij het inroepen van dit middel:

...

Verzoekende partij verduidelijkt niet welke nieuwe argumenten zouden worden bijgebracht, indien er een nieuwe hoorzitting zou georganiseerd zijn.

Reeds tijdens de zitting van uw Raad kon worden vastgesteld dat verzoekende partij niet kan aantonen dat het bestaande houten woonhuis vergund is (...).

...

In de bestreden beslissing wordt door verwerende partij eveneens hierop gewezen (...):

...

En ook in onderhavig verzoekschrift voor uw Raad wordt nagelaten om in dit middel concreet aan te geven waarom de hoorplicht voor verzoekende partij noodzakelijk was, en welke nieuwe argumenten door hem zouden worden bijgebracht waaruit de afbraak van de betrokken constructie of de vergunning van de constructie zou blijken.

Verzoekende partij heeft derhalve duidelijk een gebrek aan belang bij het ingeroepen middel.

4.

Volgens vaststaande rechtspraak kan het verzoekschrift op dat punt niet aangevuld worden in een later memorie van antwoord.

...”

De tussenkomenende partij zet uiteen:

“...

In casu betreft de bestreden beslissing een nieuwe beslissing van de verwerende partij nadat een eerdere beslissing van verwerende partij werd vernietigd door Uw Raad.

Immers bij arrest nr. A/2012/0343 van 29 augustus 2012 (...) werd de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 november 2011 (...) vernietigd. Uw Raad beval de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Nick Martens en dit binnen een termijn van 3 maanden.

In navolging hiervan werd op 6 december 2012 door de deputatie de beslissing genomen om het beroep van de heer Nick Martens niet in te willigen en de vergunning te weigeren (...). Dit is de door verzoekende partij bestreden beslissing.

Naar analogie met de gevolgen van vernietigingsarresten van de Raad van State, kan ook voor de vernietigingsarresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen gesteld worden dat zij volgende gevolgen hebben:

- de vernietiging doet de bestuurshandeling uit de rechtsorde verdwijnen met retroactief effect (ex tunc)*
- de vernietiging heeft een absoluut gezag van gewijsde, geldt jegens iedereen (erga omnes)*
- er ontstaat een verplichting tot rechtsherstel indien de vernietiging op zich geen volledig rechtsherstel geeft ...*

In principe verplicht elk arrest van de Raad van State dat een beslissing over een aanvraag of een beroep vernietigt, om opnieuw uitspraak te doen, tenzij uit de vernietigingsmotieven blijkt dat een nieuwe uitspraak niet meer nuttig kan genomen worden (bv. vernietiging wegens strijken van de beslissingstermijn of wegens onontvankelijkheid van het beroep) ...

De bevoegdheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen gaat zelfs nog verder. De Raad heeft immers ingevolge artikel 4.8.2 VCRO een injunctierecht. Overeenkomstig dit artikel kan de Raad nadat zij tot vernietiging is overgegaan, de vergunningverlener in zekere zin sturen, door het opleggen van een bevel, met het oog op het rechtsherstel dat op de vernietiging volgt. De Raad kan het bestuur bevelen om een nieuwe beslissing te nemen en daartoe een termijn opleggen.

Het injunctierecht strekt zich bovendien ook uit naar het inhoudelijke terrein. De Raad kan:

- 1) het bestuur bevelen welbepaalde onregelmatige of kennelijk onredelijke motieven niet in de verdere administratieve besluitvorming te betrekken;*
- 2) het bestuur bevelen bij het nemen van een nieuwe beslissing specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen verplicht in acht te nemen*
- 3) de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan een nieuwe beslissing moeten worden gesteld (bv. een nieuw openbaar onderzoek organiseren of bepaalde adviezen inwinnen).*

Indien het bestuur die bevelen zou miskennen, zal dit uiteraard een grond vormen om de nieuwe beslissing opnieuw aan te vechten voor de Raad.

In casu houdt de vernietiging door de Raad voor Vergunningsbetwistingen van de beslissing van de deputatie van 10 november 2011, de verplichting in voor de deputatie om opnieuw een beslissing te nemen over het administratief beroep van de vergunningsaanvrager en dit binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van het arrest.

Er dient te worden vastgesteld dat verwerende partij met de bestreden beslissing van 6 december 2012 uitvoering heeft gegeven aan het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 29 augustus 2012 én het bevel van de Raad heeft nageleefd.

Aangezien Uw Raad de verwerende partij niet beval tot het herdoen van (een deel van) de procedure , maar louter beval een nieuwe beslissing te nemen, heeft verwerende partij correct gehandeld. Een nieuwe hoorzitting was derhalve niet vereist. Verwerende partij mocht de procedure hervatten op het punt waarop de procedure volgens de Raad voor Vergunningsbetwistingen was misgelopen.

In casu werd de beslissing van verwerende partij van 10 november 2011 vernietigd om reden dat verwerende partij haar beslissing motiveerde dat zij van oordeel was dat de woning als vergund geacht beschouwd moet worden omdat zij op 15 juni 1995 een vergunning afleverde. Uw Raad achtte dit niet correct gelet op het vonnis van de Rechtbank van eerste Aanleg van 16 juni 1995. Hieruit volgt dat Uw Raad oordeelde dat in de bestreden beslissing zelf een fout sloopt, dat de procedure misliep op het punt van het nemen van de beslissing van het beroep, en niet eerder in de procedure. Verwerende partij kon dan ook terecht de procedure hervatten op het moment net vóór het nemen van een beslissing over het ingestelde beroep.

In de regel, en volgens de rechtspraak van de Raad van State, wordt de procedure – na een vernietigingsarrest – hernomen waar ze is ontspoord. Indien bijvoorbeeld een beslissing wordt vernietigd wegen het niet ouden van een openbaar onderzoek, zal de procedure (minstens) hervat moeten worden met het organiseren van een openbaar onderzoek. Indien de beslissing werd vernietigd wegens gebrekkige motivering, kan het volstaan de procedure te hervatten net voor de beslissing ...

*Besluitend dient vastgesteld te worden dat verwerende partij ingevolge het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2012/0343 van 29 augustus 2012 binnen de 3 maanden na de betekening van het arrest een nieuwe beslissing diende te nemen en dat deze beslissing genomen kon worden op basis van het onderzoek dat verwerende partij uitvoerde in functie van haar beslissing van 10 november 2011. Immers dient te worden vastgesteld dat in functie van deze beslissing van 10 november 2011 de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op 3 november 2011 haar verslag opmaakte en de partijen (Nick en Josephus Martens, vergunningsaanvragers en de heer Van Aperen Arnold namens de gemeente) in zitting van 8 november 2011 werden gehoord. Op deze manier werd voldaan aan artikel 4.7.23.§1 VCRO is er geen sprake van een procedurefout, noch zijn de rechten op een tegensprekelijk procedure geschonden. Verzoekende partij heeft immers tijdens de vorige procedure, zowel tijdens de beroepsprocedure, als bij de procedure voor Uw Raad, haar standpunt uiteengezet en zich verdedigd.
...”*

De verzoekende partij duplicceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

Het niet-respecteren van het hoorrecht, maakt een beslissing nietig. Het hoorrecht is een dermate principieel recht van de rechtsonderhorige, dat dit voorafgaandelijk elke nieuwe beslissing welke t.o.v. een rechtsonderhorige dient te worden genomen, dient te worden gerespecteerd. Anders oordelen zou dit recht volledig uithollen.

Dit maakt een grond uit tot vernietiging.

Het gegeven dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen specifiek KON opleggen partijen opnieuw te horen doch dit niet expliciet heeft gedaan, impliceert uiteraard niet dat er niet opnieuw gehoord diende te worden.

De Raad had bv ook niet opgelegd dat de nieuwe beslissing een uiteindelijke weigering van de vergunning diende in te houden. Het kon derhalve nog alle kanten opgaan. Blijkbaar meende de Bestendige Deputatie van niet, en besliste zij zonder de betrokkenen te horen.

*Indien verzoekende partij zou zijn gehoord had hij de argumenten, gestaafd door bijkomende stukken, ivm het vergund zijn van de bestaande woning alsmede ivm het gegeven dat het afbraakbevel betrekking had op een ander houten gebouw dan hetgeen waarvan de wederopbouw wordt benaarstigd, kunnen voorleggen. In deze zin is het argument ivm het niet opnieuw horen, wel degelijk relevant en heeft verzoekende partij er belang bij dit in te roepen (zie stuk 4 bundel verzoekende partij). Deze argumentatie vormt geen aanvulling, doch wel verduidelijking op het inleidend verzoekschrift.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, § 1 VCRO luidt als volgt:

“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”

Het beginsel van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht geldt niet in zoverre er, zoals te dezen, een uitdrukkelijke regeling voor is uitgewerkt. Evenwel moet, indien de hoorplicht door een norm is voorgeschreven, maar de inhoud van die verplichting niet nader is bepaald, het optreden van de overheid op dat vlak dan ook worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur op grond van het beginsel van de hoorplicht moet nakomen.

Aan de hoorplicht, zoals vastgelegd in het aangehaald artikel, is voldaan indien degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling van de aanvraag zullen worden betrokken en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten.

2.

Het middel, zoals uiteengezet in het verzoekschrift, steunt enkel op het gegeven dat de verzoekende partij in het aanvankelijk administratief verzoekschrift heeft verzocht om te worden gehoord. Er wordt niet uiteengezet waarom de verzoekende partij meent dat ze na de vernietiging van de eerdere beslissing van de verwerende partij opnieuw had moeten worden gehoord. Pas voor het eerst in de wederantwoordnota geeft de verzoekende partij aan dat het opnieuw horen “relevant” zou zijn, met name omwille van haar argumentatie “gestaafd door bijkomende stukken” met betrekking tot het vergund zijn van de bestaande woning en het gegeven dat het “afbraakbevel” betrekking heeft op een andere houten constructie dan deze “waarvan de wederopbouw wordt benaarstigd”.

2.

Nog daargelaten het gegeven dat het aan een verzoekende partij toekomt haar middelen op een afdoende wijze te ontwikkelen in het verzoekschrift, moet vastgesteld worden dat, zoals reeds

aangegeven bij de bespreking van het derde en vierde middel, de verzoekende partij reeds bij aanvang van de aanvraag het standpunt heeft ingenomen dat de constructie die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag, een andere constructie is dan de constructie die het voorwerp was van het vonnis van 16 juni 1995. Dit standpunt werd uitdrukkelijk verworpen door de tussenkomende partij die over de betrokken aanvraag oordeelde in eerste administratieve aanleg. De verzoekende partij kon haar eigen standpunt daaromtrent uiteenzetten in haar administratief beroepschrift. De verzoekende partij kon vervolgens deze argumentatie uiteenzetten op de hoorzitting in administratief beroep van 8 november 2011.

De verzoekende partij voert en toont niet aan dat ze op het ogenblik van deze hoorzitting niet kon beschikken over alle gegevens en stukken die door de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag werden betrokken en evenmin dat zij haar opmerkingen met betrekking tot de zaak niet heeft kunnen toelichten.

De verzoekende partij voert en toont evenmin aan dat het arrest van de Raad van 29 augustus 2012 aanleiding diende te zijn om de verzoekende partij opnieuw te horen. Er moet hier overigens vastgesteld worden dat de overwegingen in dit arrest gesteund zijn op de historiek van het dossier en derhalve op “oude feiten” en het de Raad derhalve evenmin duidelijk is hoe het vernietigingsarrest de verwerende partij diende te nopen tot het organiseren van een nieuwe hoorzitting.

De verzoekende partij voert en toont evenmin aan dat er in het dossier een nieuwe actualiteit is die aanleiding had moeten zijn tot het organiseren van een nieuwe hoorzitting.

Het middel, nog daargelaten het gegeven dat het aanvullend is uiteengezet in de wederantwoordnota, is enkel gesteund op het gegeven van “aanvullende stukken”. Het staat een partij uiteraard vrij “aanvullende stukken” te verzamelen om haar standpunt hard te maken, doch dit gegeven op zich verplicht een vergunningverlenende overheid niet om een nieuwe hoorzitting te organiseren.

In het licht van de concrete omstandigheden van de zaak toont de verzoekende partij geen schending aan van de hoorplicht.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ