

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0367 van 16 juni 2015
in de zaak 1011/0637/SA/8/0571

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Eva PAUWELS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen,
Broederminstraat 9
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van
ANTWERPEN

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Jo VAN
LOMMEL
kantoor houdende te 2018 Antwerpen,
Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van derden, onder wie de verzoekende partij, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 21 september 2010 verworpen.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij, tegen de voorwaarden van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 21 september 2010 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het regulariseren van bestaande stallingen bij een pachthoeve.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 25 februari 2013 met nummer S/2013/0035 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel aan de tweede kamer werd toegewezen, werd op 20 oktober 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 november 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Eva PAUWELS die voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Katrien VERGAUWEN die loco advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de VCRO betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

██████████ verzoekt met een aangetekende brief van 1 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

Ui het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomenst tijdig en regelmatig is ingediend. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

De tussenkomenende partij is eigenaar en bewoner van een pachthoeve aan de ██████████ in de gemeente ██████████. Op het perceel bevinden er zich ook stallingen.

Op 28 maart 2008 wordt er ten laste van de tussenkomende partij proces-verbaal opgesteld wegens het uitvoeren van werken zonder stedenbouwkundige vergunning. Het proces-verbaal vermeldt werken aan de hoeve, de bouw van muren rondom de hoeve en het plaatsen van een metalen geraamte rond het binnenplein. Op dezelfde datum wordt er tegen de tussenkomende partij een bevel tot staking van de werken uitgevaardigd.

Op 18 augustus 2009 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden af voor de renovatie van de pachthoeve en de regularisatie van in pandige constructieve aanpassingen.

Op 16 september 2009 wordt er ten laste van de tussenkomende partij proces-verbaal opgesteld wegens het uitvoeren van werken zonder stedenbouwkundige vergunning. Het proces-verbaal vermeldt onder meer werken aan de stallingen, stallingen in aanbouw en het stapelen van allerlei materiaal en materieel.

Op 7 januari 2010 willigt de verwerende partij het administratief beroep van de tussenkomende partij in tegen de voorwaarde van de vergunningsbeslissing van 18 augustus 2009 die verplicht tot de afbraak van de houten uitbouw onder rieten dak aan de rechter zijgevel. De verwerende partij geeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning af voor de renovatie van de pachthoeve en de regularisatie van in pandige constructieve aanpassingen zonder de bestreden voorwaarde.

Op diezelfde datum van 7 januari 2010 beslist de verwerende partij tot weigering aan de tussenkomende partij van een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van enerzijds werken aan de bestaande stallingen en anderzijds de bouw van bijgebouwen en een ommuring. Het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ██████ van 28 april 2009 wordt niet ingewilligd.

Op 21 april 2010 wordt er ten laste van de tussenkomende partij proces-verbaal opgesteld wegens het uitvoeren van werken zonder stedenbouwkundige vergunning. Het proces-verbaal stelt dat de toestand zo goed als ongewijzigd is gebleven in vergelijking met de vaststellingen opgenomen in het PV van 16 september 2009, waarna een opsomming van de vastgestelde inbreuken volgt.

Op 14 juni 2010 (datum van het ontvangsbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor 'het regulariseren van een bestaande stalling bij een pachthoeve'.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in natuurgebied gelegen. Het is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 2 juli 2010 tot en met 31 juli 2010 wordt gehouden, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 7 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 7 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Ministerie van Defensie brengt op 8 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke erfgoedambtenaar brengt op 30 augustus 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ████████ brengt op 30 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 21 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ████████ verleent op 21 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

Op 15 oktober 2010 wordt er ten laste van de tussenkomende partij proces-verbaal opgesteld wegens werken in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van 21 september 2010 tijdens de duur van de schorsing van de vergunning.

De tussenkomende partij tekent tegen de in de vergunningsbeslissing van 21 september 2010 opgelegde voorwaarden op 19 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verzoekende partij en de ████████ tekenen met een afzonderlijk beroepschrift op 21 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij tegen de beslissing van 21 september 2010.

Na de hoorzitting van 13 december 2010 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om de derden-beroepen van de verzoekende partij en van de ████████ niet in te willigen, het beroep van de tussenkomende partij voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in natuurgebied.

De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.

In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten warden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt warden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. Het betreft een zonevreemde waning met bijgebouwen in natuurgebied.

De aanvrager stelt dat de constructies buiten de pachthoeve, namelijk de houtopslag, tuinberging, regenwaterput, verhardingen en dergelijke als vergund kunnen beschouwd warden. Dit is niet het geval.

Noch in het aanvraagdossier, noch in de door het college van burgemeester en schepenen van 28 april 2009 en de deputatie verleende vergunning van 7 januari 2010 werd melding gemaakt van deze werken. Ze maakten aldus geen deel uit van de aanvraag en werden ook niet beoordeeld. Hierdoor kunnen ze dus niet als vergund geacht beschouwd warden. Deze vergunning betreft enkel de werken aan de pachtwoning. Er is trouwens een zeer recente weigering van de vergunning voor de regularisatie van de houtopslag en tuinberging van 7 december 2010.

De wederrechtelijke constructies, evenals de gestapelde materialen die niet voor de bouwwerken vereist zijn, dienen vóór de aanvang van de regularisatiewerken te worden verwijderd. De gestockeerde materialen, nodig voor de bouwwerken dienen te worden verwijderd zodra deze werken beëindigd zijn.

De basisrechten voor zonevreemde constructies van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), niet zijnde woningbouw, zijn van toepassing, met name artikel 4.4.12 met betrekking tot het verbouwen van bestaande zonevreemde woningen.

Tijdens de hoorzitting hebben de vergunningsaanvragers aangetoond dat 60% van het gebouw behouden werd. Nieuwe informatie van de gemeente naar aanleiding van een plaatsbezoek heeft bevestigd, dat het in casu wel degelijk om verbouwen en niet om uitbreiden of herbouwen gaat.

Er dient voldaan te worden aan de gemeentelijke verordeningen.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer. De voorwaarden uit het advies dienen strikt nageleefd te worden.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het advies is gunstig voor verbouwen. Alle illegale en onvergunde constructies dienen te verdwijnen, het bos dient te worden hersteld en graasweiden zijn maar beperkt toegelaten.

Het verbouwen van de stallingen kan uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaard worden.

De deputatie is van oordeel dat, gelet op de in het verleden verleende vergunning en de herwaardering van de hele site en het hele gebouwencomplex, het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden. Vergunning wordt verleend onder de voorwaarden, gesteld in het besluit van het college van burgemeester en schepenen. De gestockeerde materialen, nodig voor de bouwwerken, dienen te worden verwijderd eens de bouwwerken beëindigd zijn. Aan de uitgebrachte adviezen dient te worden voldaan. De eerder vergunde kleine houten uitbouw onder rieten dak aan de rechter zijgevel van de woning betreft geen illegale constructie gezien deze op 7 januari 2010 door de deputatie werd vergund, Deze constructie dient dan ook niet afgebroken te worden.

Watertoets

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt, Dit dient te worden gecompenseerd.

Er wordt geen opvang voorzien van het hemelwater van de daken, noch regenwaterrecuperatie.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - BELANG

Standpunt van de partijen

1.

In haar verzoekschrift zet de verzoekende partij haar belang als volgt uiteen:

“ ...

De VCRO bepaalt in artikel 4.8.16., §1, eerste lid het volgende:

(...)

Verzoekende partij is dergelijke natuurlijke persoon die zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen ondervindt ingevolge de vergunningsbeslissing.

De hinder en nadelen zijn concreet en staan zowel in rechtstreeks als onrechtstreeks causaal verband met de realisatie van de werken die middels het bestreden besluit werden vergund. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° vereist zelfs niet dat het bestaan van de hinder of nadelen absoluut zeker is. Het is voldoende indien aannemelijk wordt gemaakt dat de belanghebbende hinder of nadelen kan ondervinden.

Verzoekende partij woont naast het domein van aanvrager aan de [REDACTED]. Zij is de buurvrouw van aanvrager. Er is nog slechts één andere woning gelegen langsheen dezelfde servitudeweg. Verzoekende partij dient om haar woning te bereiken altijd langs de servitudeweg te rijden, voorbij het domein van aanvrager. Het is a.h.w. een kleine gemeenschap, volledig gelegen in natuurgebied. De woningen met grond palen afdoende dicht aan elkaar.

De buurt was rustig, groen en sereen totdat aanvrager relatief recent het domein kocht en niet aflatend bezig geweest is met al dan niet illegale verbouwingen/uitbreidingen van de oude authentieke pachthoeve met bijgebouwen en grond errond.

Zoals reeds vermeld, is de pachthoeve opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Uit een vergelijking van de foto's van stukken 4 en 5 blijkt duidelijk hoe aanvrager er al in geslaagd is van de authentieke pachthoeve een enorme mastodont te maken die geenszins nog lijkt op de authentieke charmante pachthoeve die beeldbepalend was voor de onmiddellijke leefomgeving van verzoekende partij.

Aanvrager is voortdurend in de weer met zeer grote graaf- en andere machines die af en aan rijden in het voorheen zo rustige natuurgebied en op de servitudeweg, alwaar aanvrager meermaals middels de grote machines de burens, waaronder verzoekende partij, terroriseert. Aanvrager deinst er niet voor terug om zelfs bedreigingen te uiten. Aanvrager waant zich onaantastbaar.

Dit laatste wordt ook perfect geïllustreerd door zijn volledig gebrek aan respect voor toepasselijke regelgeving, de authenticiteit van de pachthoeve en de natuur errond. Zoals reeds vermeld stapelen de overtredingen zich op en toch kan aanvrager opnieuw regularisatievergunningen bekomen (waarbij de vergunningverlenende overheden steeds een rad voor de ogen gedraaid wordt en geschermd wordt met voldongen feiten), zoals het bestreden besluit in casu. Daarnaast deinsde aanvrager er ook niet voor terug om een aanzienlijke oppervlakte bos volledig illegaal te kappen. Dit laatste zogenaamd in het kader van de toekomstige werken zoals deze vergund werden door het bestreden besluit. Aanvrager kapte zelfs bomen weg op de grond van verzoekende partij.

Verzoekende partij die vroeger kon genieten van een rustige, bosrijke natuurlijke omgeving wordt thans constant geconfronteerd met de gevolgen van de illegale kap, het zicht op een enorme mastodont i.p.v. een charmante authentieke pachthoeve, en de voortdurende hinder van enorme graafmachines en ander al dan niet rijdend materieel. Zowel qua mobiliteit als qua geluidshinder kan de bedrijvigheid tellen. Deze machines dienen zogenaamd enkel voor de uit te voeren bouwwerken. Nochtans rijden deze machines af en aan zonder dat er continu werken aan het domein aan de gang zijn. De inkompoort die tevens vergund werd in het bestreden besluit werd ook om die redenen omgevormd tot een enorme mastodont. De oorspronkelijke hoogte volstond namelijk niet opdat aanvrager met zijn machines de binnenkoer zou kunnen bereiken (aanvrager exploiteert een metaalbedrijf en beschikt over zeer veel materiaal en materieel dat illegaal gestald wordt op het domein). Ook dit laatste is qua cultureel historisch waardevol erfgoed ernstig te betreuren.

Het bestreden besluit laat toe dat de stallen volledig herbouwd en zelfs uitgebreid worden, in natuurgebied. Ook deze bijgebouwen zullen omgevormd worden tot mastodonta die in de verste verte geen uitstaans meer hebben met de authentieke stallingen bij de oorspronkelijke pachthoeve. Het bestreden besluit verbiedt ook geenszins het aan- en afrijden van de zware machines die zogenaamd noodzakelijk zijn om de grote werken uit te voeren. Op de foto's is duidelijk te zien hoe ingrijpend de werken zullen zijn. De grote machines vernielen in de hele buurt ook groene ruimten aangezien aanvrager er geenszins op let waarlangs hij rijdt met deze grote machines.

De hinder en nadelen die verzoekende partij zal ondervinden ingevolge de in het bestreden besluit vergunde werken zijn zowel rechtstreeks als onrechtstreeks, doch voornamelijk rechtstreeks.

Verzoekende partij werd en wordt namelijk dagelijks geconfronteerd met het afschuwelijke zicht op de enorme mastodont die oprijst in het voorheen serene landschap. De erfgoedwaarde van hetgeen er oorspronkelijk stond is al gedeeltelijk verdwenen. Verzoekende partij wenst te vermijden dat alles verdwijnt.

Daarnaast zal zij nog meer dan nu al het geval is rechtstreeks geconfronteerd worden met de zware machines die de toegangsweg naar haar woning versperren en vernielen. Dit gebeurt nu al regelmatig, gekoppeld aan intimidatie, des te meer sinds verzoekende partij de ongebreidelde en illegale uitbreidingsdrang van aanvrager een halt tracht toe te roepen.

Verder ondervindt verzoekende partij met name ook een enorm moreel nadeel. Zij kan het niet langer aanzien dat haar serene natuurlijke leefomgeving volledig aangetast wordt door aanvrager, zonder enig respect voor regelgeving, mens en natuur. Zij kan niet tolereren dat het natuurgebied vernietigd wordt zonder enige repercussie. Daarnaast kan zij ook niet tolereren dat de pachthoeve en bijgebouwen nog verder evolueren naar een gigantische lelijke mastodont die heel het omgevingsbeeld ontsiert. Verzoekende partij lijdt een onmiskenbaar persoonlijk ernstig esthetisch en moreel nadeel in haar onmiddellijke leefomgeving.

Dit alles is moreel des te meer niet te verdragen aangezien aanvrager telkens beloond wordt voor zijn illegale werken aangezien hij steeds weer regularisatievergunningen bekomt van zodra hij nog maar weer eens illegaal werken heeft uitgevoerd, zoals het bestreden besluit in casu.

Met name gelet op het feit dat het bestreden besluit in casu manifest onwettig is, is het voor verzoekende partij zeer moeilijk moreel te dragen dat aanvrager weeral onwettige werken zal uitvoeren. Aanvrager laat niet na om verzoekende partij te pas en te onpas te wijzen op het feit dat zij hem niets kan maken. Aanvrager waant zich onaantastbaar. Verzoekende partij ondervindt thans ook dat zowel de lokale ambtenaren als de lokale politie niets ondernemen als zij meldt dat aanvrager weerom overtredingen begaat. Vanwege de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur krijgt zij te horen dat hij wel degelijk op de hoogte is van de ernst van het dossier doch dat hij er alleen voor staat en niet overal tegelijk kan zijn. Verzoekende partij voelt zich persoonlijk enorm gegriefd door de tolerantie van zoveel onwettigheid in haar onmiddellijke leefomgeving.

*Verzoekende partij meent dan ook dat zij met voormelde redenen en elementen voldoende aannemelijk maakt dat zij ingevolge de uitvoering van het manifest onwettig bestreden besluit zowel hinder en nadelen zal ondervinden (het is zelfs niet hypothetisch). Verzoekende partij heeft afdoende concrete en precieze gegevens aangebracht die het causaal verband aantonen tussen de hinder en nadelen en de realisatie van de werken die vergund werden door het bestreden besluit.
..."*

2.

De tussenkomende partij werpt een exceptie van niet-ontvankelijkheid op wegens gebrek aan belang:

" ...

Verzoeker beschikt niet over het vereiste belang om een procedure in te leiden voor uw Raad. Verzoeker lijdt geen enkele schade ingevolge de bestreden beslissing.

Het perceel van verzoeker is meer dan 250 m verwijderd van de stallingen die mogen worden verbouwd volgens de bestreden beslissing.

Verzoeker heeft vanuit haar woning geen enkel zicht op de stallingen die mogen worden verbouwd volgens de bestreden beslissing.

De twee stallingen die op het perceel van tussenkomende partij staan hebben daar altijd gestaan. Het betreft twee oude stallingen die behoren bij de naastgelegen pachthoeve. De bestreden beslissing laat enkel toe dat deze stallingen verbouwd worden. Er worden dus geen nieuwe stallen gebouwd. Verzoeker lijdt geen enkele schade ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

*Verzoeker beschikt niet over het vereiste belang.
..."*

3.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets inhoudelijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantoot of aannemelijk

maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijft, en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. Het vereiste van een belang bij het beroep bij de administratieve rechter mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij werken aan twee stallingen en de inkompoort bij een pachthoeve. De verzoekende partij koppelt als omwonende haar belang onder meer aan de verdere aantasting van het rustige, groene en bosrijke karakter van de omgeving als gevolg van de bestreden beslissing. Zij vermeldt ook dat zij gebruikmaakt van een recht van overgang over het domein van de tussenkommende partij om haar eigendom te kunnen bereiken. De verzoekende partij voert concreet aan dat met de door de bestreden beslissing afgegeven vergunning het authentiek karakter van de stallingen teloorgaat en dat de omgeving daardoor nog meer wordt ontsierd. Die verantwoording volstaat ter adstructie van het belang.

De stelling van de tussenkommende partij dat de verzoekende partij geen zicht op de stallingen heeft, doet daar niet aan af en volstaat niet ter weerlegging van het belang van de verzoekende partij om als omwonende op te komen voor de vrijwaring van haar leefomgeving.

Overigens heeft de tussenkommende partij, als een van de administratieve beroepsindieners, op 1 december 2010 bij de verwerende partij een nota ingediend ter weerlegging van de derdenberoepen van de verzoekende partij en van de ████████. Daarin repliceert zij inhoudelijk op het beroepschrift van de verzoekende partij zonder haar belang als omwonende bij de zaak in vraag te stellen, daar waar de tussenkommende partij wel heeft gemeend uitvoerig de niet-ontvankelijkheid van het beroep van genoemde vzw wegens onder meer het gebrek aan belang te kunnen betwisten.

De exceptie is ongegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel.

In het derde middelonderdeel stelt de verzoekende partij:

“ ...

De PSA geeft op de laatste pagina's van zijn verslag duidelijk weer dat noch de legaliteit noch de goede ruimtelijke ordening in dit dossier in orde zijn.

Onder punt 8. LEGALITEIT stelt hij in de eerste plaats dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de VCRO en licht dit als volgt in niet mis te verstane bewoordingen toe:

“niet in overeenstemming met de bestemming. Het betreft een zonevreemde woning met bijgebouwen;

De gemeentelijke verordeningen dienen te worden nageleefd;

Het voorwaardelijk gunstig advies van AWV en ANB dient te worden nageleefd;

Er is geen opvang van hemelwater voorzien, noch hemelwaterrecuperatie;

Niet in overeenstemming met VCRO:

Het betreft heropbouw in natuurgebied. Dit is niet toegelaten volgens artikel 4.4.17.

Reeds in de beslissing van 07/01/2010 werd door de deputatie geoordeeld dat de stallingen werden heropgebouwd en dat dit hier niet toegelaten is.

De motivering van de weigeringsbeslissing van de deputatie van 07/01/2010 luidde als volgt:

“In voorliggende aanvraag wenst men een regularisatievergunning te verkrijgen voor het herbouwen van stallen (reeds stalen profielen voorzien om het herbouwen mogelijk te maken), het voorzien van andere bijgebouwen en een ommuring.

Door het gebruik van stalen profielen voor de stallen is duidelijk aangegeven dat het hier om herbouwen gaat. Beroeper geeft zelf aan dat het hier om een bouwmisdrijf gaat en hoopt alsnog een regularisatievergunning te verkrijgen.

*Het perceel is gelegen in natuurgebied, wat omschreven is als ruimtelijk kwetsbaar gebied. Artikel 4.4.17 VCRO is van toepassing voor het herbouwen van zonevreemde constructies. Doch §2 van dit artikel luidt: “De mogelijkheden vermeld in §1 gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden.” **Herbouwen in natuurgebied kan dus niet voor vergunning in aanmerking komen.***

Er worden geen nieuwe bewijzen bijgebracht dat het toch zou gaan om de oorspronkelijke gebouwen. De stalen skeletten van de gebouwen wijzen duidelijk op herbouw. Ook al werden er nog verdere werken uitgevoerd waardoor de grootste en de kleinste stalling nog vrij intact lijken, van verbouwing is geen sprake.

De houtopslag, tuinberging, regenputten, verharding etc. kunnen niet als vergund geacht beschouwd worden. De vergunning van 7 januari 2010 betreft enkel de pachtwoning zelf. Noch in de aanvraag, noch in de beoordeling van CBS, noch in deze van de deputatie wordt omtrent deze werken iets vermeld zodat deze niet automatisch als vergund geacht kunnen beschouwd worden. Er is trouwens een zeer recente weigering van de vergunning voor de regularisatie van de houtopslag en tuinberging van 7 december 2010.”

Onder punt 9. GOEDE RO stelt de PSA: “niet OK” en licht dit als volgt toe:

“Door de vele wederrechtelijk uitgevoerde werken aan de stallingen is er geen sprake meer van de historisch waardevolle en oorspronkelijke gebouwen. Heropbouw van de stallingen in het natuurgebied kan niet aanvaard worden.

Tevens brengen de vele overige wederrechtelijk opgerichte constructies en de illegale boskap de goede plaatselijke aanleg van het perceel en de algemene belangen (waardevol bos) in het gedrang.

Naast de juridische belemmeringen kan de aanvraag ook vanuit het oogpunt van goede RO niet aanvaard worden.”

De pachthoeve is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. In het bestreden besluit wordt hierover met geen woord gerept. Het advies dat gevraagd werd

aan de bevoegde instantie Onroerend Erfgoed werd nooit bekomen. Men kan aldus bezwaarlijk stellen dat het advies gunstig was. Er is gewoon niet tijdig geoordeeld door de betrokken instantie.

Het verslag van de PSA kan niet duidelijker zijn. Op basis van voormelde aangehaalde redenen stelt de PSA voor om het beroep van verzoekende partij in te willigen en de vergunning te weigeren.

In het bestreden besluit wordt, zoals reeds vermeld, zelfs niet verwezen naar het verslag van de PSA. Er wordt ook geenszins afdoende geantwoord op de juridische argumenten van verzoekende partij.

In het bestreden besluit wordt vermeld dat het college van burgemeester en schepenen naar aanleiding van het beroep over de aanvraag geen bijkomend standpunt heeft uitgebracht (p. 8 bestreden besluit). Anderzijds wordt bij de beoordeling van de aanvraag het volgende gesteld:

(...)

In de eerste plaats is verwerende partij al niet zorgvuldig geweest waar zij verwijst naar artikel 4.4.12 VCRO. De aanvraag heeft betrekking op stallen en een inkompoort en geenszins op een woning waar voormeld artikel betrekking op heeft.

In de tweede plaats motiveert verwerende partij geenszins waarom zij manifest afwijkt van het advies van de PSA en geeft zij zelf een zeer summiere en geenszins afdoende motivering waarom de aanvraag wél in overeenstemming zou zijn met de VCRO en met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partij en haar raadsman waren aanwezig op de hoorzitting. Ook de PSA (of minstens zijn medewerkers) waren aanwezig op de hoorzitting.

Noch de PSA, noch verzoekende partij en haar raadsman, hebben ook maar één element gehoord of gezien dat een nieuw element was om tot verbouwing te besluiten. De PSA was hierover ook duidelijk in zijn verslag. Er waren geen nieuwe elementen.

De vertegenwoordiger van de gemeente ████████ stelde zelf eenvoudigweg dat na plaatsbezoek gebleken is dat het om een verbouwing zou gaan doch haalde daarvoor niet het minste bewijs aan.

Er lag en ligt geen enkel tegenbewijs voor dat het niet om illegale heropbouw zou gaan. De feiten en de beoordeling daarvan door de PSA zijn duidelijk.

Daarenboven heeft verwerende partij zelf over een identieke aanvraag eerder uitspraak gedaan in negatieve zin, namelijk dat het om duidelijke heropbouw ging en dat dat niet mogelijk was in natuurgebied. Een jaar later, zonder enig nieuw element, is verwerende partij dan plots overtuigt dat het toch niet om heropbouw zou gaan maar om een loutere verbouwing. Deze stelling, noch de summiere en foutieve motivering ervan kunnen overtuigen. Dit is een schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

Uit het hele dossier blijkt overduidelijk dat het om illegale herbouw in natuurgebied gaat. Er was geen nieuwe informatie van de gemeente en op de hoorzitting is geenszins door aanvrager aangetoond dat het om een verbouwing zou gaan. Zoals bovendien aangehaald door verzoekende partij in haar beroepsschrift tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen belet artikel 4.4.20 VCRO hoe dan ook dat er in casu een vergunning kon afgeleverd worden. Ook op dit argument is niet geantwoord door verwerende partij.

Tot slot is ook geenszins afdoende gemotiveerd door verwerende partij waarom de aanvraag in casu in overeenstemming zou zijn met de goede RO, terwijl de PSA in zijn verslag duidelijk stelt dat er geen sprake is van overeenstemming met de goede RO.

Door op geenszins afdoende en op verkeerde feitenvinding gebaseerde wijze te motiveren dat de vergunning in casu kon afgeleverd worden en hierbij hoegenaamd geen rekening te hebben gehouden met haar eerdere beslissing over identiek hetzelfde voorwerp en door geen rekening te hebben gehouden met het duidelijke en gemotiveerde verslag van de PSA, schendt verwerende partij in haar bestreden besluit zowel de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel als het rechtszekerheidsbeginsel.

...”

1.2.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.4.12, 4.4.20, 4.4.17 en 4.4.19 VCRO, en aan de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het rechtszekerheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel luidt als volgt:

“ ...

Eerste onderdeel

In de eerste plaats dient verzoekende partij te herhalen dat de aanvraag in casu betrekking heeft op stallen en een inkompoort en niet op een woning.

De toepasselijke regels zijn aldus zeker niet deze van Sectie 1 van Onderafdeling 2 van de VCRO zoals aangehaald in het bestreden besluit dat verwijst naar artikel 4.4.12.. Het gaat om constructies en niet om een woning.

In de tweede plaats heeft verzoekende partij steeds benadrukt dat het in casu niet om verbouwen gaat maar om een situatie zoals beheerst door artikel 4.4.20. van Onderafdeling 3 VCRO (recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies), minstens om “uitbreiden” of “heropbouwen op dezelfde plaats”, zoals bevestigd door de PSA in zijn verslag.

De toepassing van artikel 4.4.20. VCRO

Deze bepaling stelt:

(...)

Het weze zeer duidelijk dat in casu door aanvrager bestaande zonevreemde constructies zijn afgebroken zonder enige voorafgaande stedenbouwkundige vergunning. Dit blijkt niet alleen uit een vergelijking van de foto's van stukken 4 en 5 doch tevens uit het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de motivering van het besluit van 21 september 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ██████ (STUK 6):

“Voorliggende aanvraag betreft de bijgebouwen: deze stallen werden deels afgebroken en stalen profielen werden geplaatst om de heropbouw mogelijk te maken. [...]

Na klacht betreffende op het terrein in uitvoering zijnde werken werd op 28/03/2009 proces-verbaal opgemaakt met stillegging van de werken. Enerzijds werden renovatiewerken aan het hoofdgebouw geconstateerd, anderzijds werden de bestaande

stallingen en bijgebouwen zogoed als afgebroken en werden metalen profielen ter ondersteuning van nieuwe bedaking geplaatst.”

Er werden hiervoor PV's opgesteld en, zoals reeds vermeld, werd een eerdere regularisatievergunning m.b.t. identiek hetzelfde voorwerp een jaar geleden reeds geweigerd door verwerende partij wegens het feit dat het om herbouw zou gaan.

De hiervoor geciteerde bepaling 4.4.20. VCRO kan niet duidelijker van toepassing zijn. Er werd zogoed als geheel afgebroken zonder voorafgaande vergunning en de constructies bevinden zich in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Op basis van deze bepaling alleen al kon de regularisatievergunning geenszins toegekend worden. Het bestreden besluit schendt dan ook artikel 4.4.20. VCRO.

Hoe dan ook, in overeenstemming met het verslag van de PSA, schendt het bestreden besluit ook minstens de artikelen 4.4.17. en 4.4.19. VCRO.

De toepassing van artikelen 4.4.17. en 4.4.19. VCRO

Verzoekende partij kan er absoluut niet bij hoe zowel verwerende partij als het college van burgemeester en schepenen tot het besluit kunnen komen dat de geplande werken in casu een “verbouwing” betreffen. Het college van burgemeester en schepenen sprak immers in haar besluit op een bepaald moment zelfs zelf van “heropbouw” (zie geciteerde passage hierboven).

Verbouwen betekent aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

Verzoekende partij kan alleen maar vaststellen dat aanvrager er blijkbaar in geslaagd is om zijn eigen waarheden met succes te kunnen opleggen aan de vergunningverlenende overheden.

Ook al zou men nog een berekening doorvoeren van omtrekken van buitenmuren en hierop percentages trachten vast te pinnen (voor zover dit überhaupt nog mogelijk is nadat aanvrager eerst bijna alles heeft afgebroken, een deel opnieuw heeft gebouwd en daarna terug een deel heeft afgebroken), dan nog kan men in casu bezwaarlijk stellen dat er binnen het bestaande bouwvolume gebouwd werd/zal worden. Men spreekt van oorspronkelijke muren terwijl men zich daarvoor enkel en alleen baseert op de beschrijvende nota en de bouwplannen van aanvrager zelf. Men heeft geen enkel bijkomend onderzoek verricht naar de oorspronkelijke toestand. Op geen enkel ogenblik wordt melding gemaakt van het bouwvolume.

Zelfs een leek kan eenvoudig vaststellen dat de geplande stallen bijna in volume zullen verdubbelen (niet alleen qua oppervlakte doch zeker ook in de hoogte, dus qua bouwvolume).

Het betreft wel degelijk een uitbreiding in casu waarop artikel 4.4.19. VCRO van toepassing is. Aanvrager voldoet aan geen enkele van de voorwaarden die in dat artikel worden opgesomd (in de eerste plaats al niet omdat de aanvraag in natuurgebied gelegen is).

Door het college van burgemeester en schepenen werd bovendien in haar bestreden besluit zelf gesproken van “heropbouw” (zie eerder geciteerde passage hierboven) waarop artikel 4.4.17. VCRO van toepassing is. Heropbouw van zonevreemde constructies is niet mogelijk in natuurgebied. Ook de PSA kwam zeer expliciet tot deze conclusie.

Het bestreden besluit schendt aldus ook de artikelen 4.4.17. en 4.4.19. VCRO. Er is geen enkel artikel in de VCRO waarop de vergunning gebaseerd kan worden.

Tweede onderdeel

Verwerende partij motiveert in haar bestreden besluit niet afdoende waarom de aangehaalde juridische argumenten van verzoekende partij ongegrond zouden zijn. Er wordt met geen woord over gerept, er wordt enkel, zoals in het eerste middel reeds uitgebreid toegelicht, zeer summier gesteld dat het om een verbouwing gaat (zonder hiervoor vermeld, zonder het minste bewijs te leveren). Zoals eveneens reeds gesteld heeft verwerende partij m.b.t. identiek hetzelfde voorwerp een jaar geleden de regularisatievergunning geweigerd aan aanvrager omdat het volgens haar over herbouwing!

Door op geenszins afdoende en op verkeerde feitenvinding gebaseerde wijze te motiveren dat de vergunning in casu kon afgeleverd worden omdat het zogenaamd over een verbouwing gaat, en hierbij hoegenaamd geen rekening te hebben gehouden met haar eerdere beslissing over identiek hetzelfde voorwerp en door geen rekening te hebben gehouden met het duidelijke en gemotiveerde verslag van de PSA en de gemotiveerde juridische argumenten van verzoekende partij, schendt verwerende partij in haar bestreden besluit zowel de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel als het rechtszekerheidsbeginsel.

...”

2.1.

Op het derde onderdeel van het eerste middel antwoordt de tussenkommende partij:

“...

In casu stelt verzoeker vast dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag vaststelt dat er sprake zou zijn van herbouwing en het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening gelet op de vele illegale constructies op het terrein.

Uit de tekst van de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de Deputatie afdoende heeft stilgestaan bij de bemerkingen die werden gemaakt in het verslag van de PSA. Zo onderzocht de Deputatie uitdrukkelijk de problematiek van de herbouwing en verenigbaarheid. De Deputatie baseerde zich hiervoor op de adviezen van alle gespecialiseerde instanties die de aanvraag beoordeelden. Zoals in het feitenrelaas reeds aangehaald oordeelde iedere administratie dat er wel degelijk sprake is van een verbouwing en dus geen herbouwing.

*De aanvraag werd door het **Agentschap Natuur en Bos** op 7 juli 2010 **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd. In het advies werd onder meer gesteld :*

(...)

*De **gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar** verleende eveneens een **gunstig advies** en stelde uitdrukkelijk vast op basis van de bij de aanvraag gevoegde*

beschrijvende nota en de bouwplannen dat minstens 60% van de buitenmuren behouden blijft zodat van een verbouwing gesproken kan worden. De GSA stelde uitdrukkelijk :

(...)

Het is duidelijk dat enorm veel aandacht werd besteed aan de berekening en controle van de uitgevoerde werken en meer bepaald of minstens 60% van de bestaande stalling blijft behouden.

Zoals de bestreden beslissing stelt werd op de hoorzitting voldoende verduidelijking gegeven omtrent de uit te voeren werken en werd aangetoond dat 60% van het gebouw behouden blijft. Dit werd niet enkel door de verschillende administraties in hun adviezen vastgesteld (zie boven), dit werd niet enkel door de aanvrager gesteld in diens aanvraagnota en plans en verder toegelicht op de hoorzitting, doch dit werd ook nogmaals uitdrukkelijk bevestigd door de gemeente naar aanleiding van een plaats bezoek dat de gemeente heeft gedaan en waarna de gemeente formeel kon bevestigen dat er wel degelijk sprake is van een verbouwing. In het bestreden besluit wordt dit als volgt gesteld:

(...)

Van enige onzorgvuldigheid is geen sprake. Er werd zelfs een – bijkomend en geenszins verplicht – plaats bezoek uitgevoerd door het college op basis waarvan werd vastgesteld dat er nog meer dan 60% van de bestaande constructies aanwezig is. Op basis van deze nieuwe informatie van de gemeente als lokale vergunningverlenende overheid en de toelichting die op de hoorzitting werd gegeven door de tussenkomende partij heeft de Deputatie kunnen vaststellen dat er sprake is van verbouwing.

De toelichting die op de hoorzitting werd gegeven door huidig tussenkomende partij had onder meer betrekking op de verduidelijking van het voorwerp van de vergunningsaanvraag en het verschil met de eerdere geweigerde vergunningsaanvraag. Zoals eerder reeds aangehaald verwijst de PSA in zijn verslag o.m. naar het eerdere weigeringsbesluit van de Deputatie van 7 januari 2010 om te besluiten dat er sprake is van herbouw. Tussenkomende partij verwijst hiervoor naar de titel V.3 hierboven. De beslissing van 7 januari 2010 had een ander voorwerp dan de aanvraag die heeft geresulteerd tot het voorliggend bestreden besluit. Het verslag van de PSA is m.a.w. feitelijk niet correct.

Verder hield de Deputatie ook rekening met de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening. De Deputatie stelde dat de aangevraagde verbouwwerken een herwaardering van de historische site betekenen. Bijkomend werd voorzien in de uitdrukkelijke vergunningsvoorwaarde om alle materiaal te verwijderen van het terrein zodra de bouwwerken werden beëindigd ten einde de impact op de goede ruimtelijke ordening te minimaliseren. In dit kader dient te worden opgemerkt dat de Deputatie beschikt over beleidsvrijheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het betreft een opportuniteitsbeslissing. In dergelijk geval beschikt uw Raad slechts over een marginaal toetsingsrecht en kan uw raad enkel tussenkomen indien er sprake is van een kennelijk onredelijke beoordeling. De door de Deputatie gemaakte beoordeling omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is niet kennelijk onredelijk.

De Deputatie heeft op afdoende wijze rekening gehouden met de elementen aangehaald in het verslag van de PSA en heeft geenszins op onzorgvuldige wijze gehandeld, noch is er sprake van een schending van de materiële motiveringsplicht.

...”

2.2.

Op het tweede middel repliceert de tussenkomende partij het volgende:

“ ...

Verzoekende partijen zijn de mening toegedaan dat, er sprake is van ‘herbouw’ en niet van een verbouwing. De bestreden beslissing zou zijn gebaseerd op foutieve feiten. Die stelling kan niet gevolgd worden.

Eerste onderdeel :

Het aangevraagde is ontegensprekelijk bestaanbaar met de geldende regelgeving. Zoals gezegd is er sprake van het verbouwen van bestaande stallingen in natuurgebied. Er is met andere woorden sprake van een zonevreemde verbouwing.

Artikel 4.4.16 VCRO bepaalt dienaangaande:

(...)

Zoals in het voorgaande onderdeel reeds werd verduidelijkt wordt aan alle decretale vereisten voldaan om een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een zonevreemde constructie te verkrijgen. De vergunning werd dan ook terecht verleend.

In het verzoekschrift werpt verzoeker op dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de bestreden beslissing ten onrechte toepassing maken van artikel 4.4.12 VCRO hetwelk betrekking heeft op woningen. Artikel 4.4.12 VCRO is inhoudelijk identiek aan artikel 4.4.16 VCRO zoals hiervoor omschreven. Artikel 4.4.12 VCRO luidt immers als volgt:

(...)

Beide artikelen zijn inhoudelijk identiek. De vermelding van artikel 4.4.12 VCRO in plaats van artikel 4.4.16 VCRO is duidelijk een materiële vergissing. Deze vergissing heeft op geen enkele wijze aanleiding gegeven tot een foutieve beoordeling of inschatting van hetgeen aangevraagd werd, gelet op de identieke inhoud van de beide artikelen.

Verzoeker heeft geen enkel belang bij dit middel. Ieder die zich tot Uw Raad wendt, moet niet enkel (algemeen) laten blijken een belang te hebben bij het instellen van de procedure zelf, doch dient tevens over een belang te beschikken bij ieder van de ingeroepen middelen. Dit was vaste rechtspraak voor de Raad van State (...) en kan eveneens worden toegepast op de procedure voor de RvvB.

Met dit argument van de verzoeker kan met andere woorden geen rekening gehouden worden.

Verder tracht de verzoekende partij uw Raad te misleiden door te stellen dat het onbegrijpelijk is dat een eerdere regularisatievergunning met exact hetzelfde voorwerp werd geweigerd en op heden plotseling wel een regularisatievergunning werd verleend volledig in strijd met de voorgaande weigering. Verzoeker stelt dit op p. 13 van haar verzoekschrift. Dit is echter volstrekt foutief. Tussenkomende partij heeft vroeger reeds een aanvraag ingediend tot het regulariseren van de stallingen dewelke werd geweigerd door de Deputatie. Het voorwerp van deze vroegere aanvraag was weliswaar volledig anders dan deze van de middels huidige procedure bestreden vergunning van 23 december 2010.

Aanvankelijk had tussenkomende partij de regularisatie gevraagd van de twee bestaande stallingen en van nog enkele nieuwe bijgebouwen/stallingen die door tussenkomende

partij waren opgericht. Dit blijkt ook uit de tekst van de vergunning van het college van 21 september 2010 (stuk 5) :

(...)

Aanvankelijk heeft tussenkomende partij getracht om vergunning te bekomen voor het bouwen van een volledige vierkantshoeve. Deze vergunning werd uiteraard niet toegekend omdat men geen nieuwe gebouwen kan oprichten in natuurgebied. Dit is de reden dat destijds de regularisatie van de stallingen en bijgebouwen werd geweigerd. In de oorspronkelijke aanvraag was er sprake van een volume uitbreiding. De kwestieuze gebouwen werden inmiddels verwijderd door tussenkomende partij. Voor de duidelijkheid duidt tussenkomende partij hieronder op plan nogmaals aan over welke constructies het juist gaat.

(...)

Het voorwerp van de toegekende regularisatievergunning voor wat betreft de twee stallingen is manifest anders dan de eerder geweigerde vergunning.

In de bestreden beslissing is er duidelijk sprake van een verbouwing van bestaande stallingen, en niet van herbouw. Dit werd - zoals in het feitenrelaas reeds weergegeven - bevestigd door alle administraties.

Zo stelde de GSA :

(...)

Zo stelde het Agentschap Natuur en Bos :

(...)

Zo stelde de gemeente op basis van een plaats bezoek en controle ter plaatse van de bestaande toestand :

(...)

Het is duidelijk dat de verschillende betrokken administraties met kennis van zaken, dit is op basis van het aanvraagdossier, de bijgevoegde plans en zelfs na een controle ter plaatse, allen hebben geoordeeld dat er sprake is van verbouwing i.p.v. herbouw. Meer dan 60 % van de bestaande stallingen blijven met andere woorden behouden.

Hetgeen verzoeker tracht te doen is te verwijzen naar de eerdere en uitgebreide vergunningsaanvraag van tussenkomende partij (vierkantshoeve waarbij nog nieuwe gebouwen zouden worden opgericht) en het standpunt van de gemeente dat daarin werd aangenomen.

Het standpunt van de gemeente omtrent de voorliggende vergunning is duidelijk. Ze kwamen ter plaatse en zagen dat beide stallingen die het voorwerp uitmaken van de voorliggende vergunning nog voor meer dan 60% aanwezig waren en er dus sprake is van een verbouwing.

Tussenkomende partij verwijst in dit kader naar datgene uiteengezet onder het tweede en derde onderdeel van het eerste middel. Er is sprake van een verbouwing.

De bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd.

...”

3.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets inhoudelijks aan de middelen toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing vergunt, in afwijking van de gewestplanbestemming van natuurgebied, de aanvraag van de tussenkommende partij die blijkens het aanvraagformulier strekt tot 'de regularisatie van een bestaande stalling bij een pachthoeve'. Het blijkt te gaan om twee stallingen, een stal vooraan links en een stal achteraan het perceel.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat '*de basisrechten voor zonevreemde constructies (...), niet zijnde woningbouw (...) van toepassing (zijn)*'. Vervolgens verwijst zij naar artikel 4.4.12 VCRO als wettelijke grondslag voor de afgifte van de vergunning voor het verbouwen. Artikel 4.4.12 VCRO betreft nochtans, zoals de verwerende partij ook met zoveel woorden vaststelt, het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning.

Met de tussenkommende partij kan er worden aangenomen dat de verwijzing naar artikel 4.4.12 VCRO een materiële vergissing is en dat het nagenoeg gelijklopende artikel 4.4.16, eerste lid VCRO wordt bedoeld.

2.

Artikel 4.4.16, eerste lid VCRO luidt als volgt:

“ ...

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

...”

'Verbouwen' wordt in artikel 4.1.1, 12° VCRO als volgt gedefinieerd:

“ ...

aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden

...”

Onder 'herbouwen' verstaat artikel 4.1.1, 6° VCRO:

“ ...

een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen

...”

Artikel 1.1.2, 10°, a), 6) VCRO rangschikt de natuurgebieden onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zoals blijkt uit artikel 4.4.17, §2 VCRO, wordt, anders dan wat voor het verbouwen geldt, het herbouwen op dezelfde plaats in natuurgebied als ruimtelijk kwetsbaar gebied uitgesloten. Uit artikel 4.4.19, §3 VCRO volgt dat ook het uitbreiden van een dergelijke constructie in natuurgebied wettelijk niet mogelijk is.

3.

Wanneer zij de afwijkingsregeling voor het verbouwen van een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, toepast, moet de verwerende partij onderzoeken of er effectief wel sprake is

van verbouwen. Dat de werken waarvoor een vergunning wordt aangevraagd aan de decretale definitie voldoen, moet uitdrukkelijk blijken uit de motivering van de beslissing over de vergunningsaanvraag. Die vaststelling moet steunen op precieze feitelijke gegevens.

In zijn andersluidend verslag oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het om een niet toegelaten heropbouw van de stallingen in natuurgebied gaat. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst naar de weigeringsbeslissing van 7 januari 2010 van de verwerende partij waarin er al werd geoordeeld dat de stallingen werden heropgebouwd en stelt vast dat er geen nieuwe bewijzen worden voorgelegd waaruit blijkt dat het om de oorspronkelijke gebouwen zou gaan. Het verslag vervolgt dat de stalen skeletten van de gebouwen duidelijk op herbouw wijzen en dat er van verbouwing geen sprake is.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij, zonder op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in te gaan, dat het om verbouwing gaat omdat de tussenkomenende partij *'tijdens de hoorzitting [heeft] aangetoond dat 60% van het gebouw behouden werd'* en dat *'nieuwe informatie van de gemeente naar aanleiding van een plaatsbezoek heeft bevestigd, dat het in casu wel degelijk om verbouwen en niet om uitbreiden of herbouwen gaat'*. Wat dan die nieuwe informatie van de tussenkomenende partij en van de gemeente is die volgens de verwerende partij duidelijk maakt wat de aanvraag blijkbaar niet of niet afdoende duidelijk maakt, namelijk dat het om verbouwen gaat, blijkt uit geen enkel gegeven van het administratief dossier. Ook de tussenkomenende partij legt ter zake geen stuk neer.

Anders dan de tussenkomenende partij voorhoudt, kan er niet worden aangenomen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich op het voorwerp van de aanvraag zou hebben verkeken en ten onrechte de aanvraag met de door de beslissing van 7 januari 2010 geweigerde aanvraag zou hebben vereenzelvigd. Uit het verslag blijkt duidelijk het onderscheid tussen de op 7 januari 2010 geweigerde aanvraag, die behalve werken aan de bestaande stallingen ook nieuwbouw van stallingen inhield, en de litigieuze aanvraag die enkel op de twee bestaande stallingen betrekking heeft. Waar hij het heeft over het ontbreken van bewijs dat het om de oorspronkelijke gebouwen gaat en over de stalen skeletten die duidelijk op herbouw wijzen, heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het onbetwistbaar over de bestaande stallingen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Die vaststellingen in het verslag stemmen overeen met de vaststellingen in de weigeringsbeslissing van 7 januari 2010 betreffende de stallingen die het voorwerp van de bestreden vergunning uitmaken. Met die beslissing deed de verwerende partij in administratief beroep uitspraak over de aanvraag van de tussenkomenende partij tot, aan de ene kant, renovatiewerken aan bestaande stallingen en, aan de andere kant, de bouw van bijkomende bijgebouwen en een ommuring. Van de bestaande stallingen stelt de verwerende partij in de weigeringsbeslissing van 7 januari 2010 dat ze *'werden afgebroken'*, dat *'stalen profielen werden geplaatst om de heropbouw mogelijk te maken'* en dat *'door het gebruik van stalen profielen (...) duidelijk (is) aangegeven dat het hier om herbouwen gaat'*. De verwerende partij sloot zich daarmee aan bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ████████ dat in zijn beslissing van 28 april 2009 in eerste administratieve aanleg had geoordeeld dat *'uit de plaatselijke toestand, het opgemaakte proces-verbaal en de stilllegging der werken, en de bijgevoegde foto's (...) zeer duidelijk (is) dat de originele constructies grotendeels werden verwijderd'* en dat er *'tevens niet meer (kan) worden geoordeeld over een bestaande toestand'*.

Zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, staat er ook in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ████████ van 21 september 2010 met zoveel woorden te lezen dat de stalen profielen werden geplaatst om de 'heropbouw' mogelijk te maken. In de

weergave van de historiek luidt het dat er in een proces-verbaal werd vastgesteld dat de bestaande stallingen 'zo goed als afgebroken' werden.

Zonder opgave van enig concreet en verifieerbaar motief wijkt de verwerende partij niet alleen af van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar gaat zij ook in tegen haar eigen feitelijke vaststellingen in de weigeringsbeslissing van 7 januari 2010. Dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn voorwaardelijk gunstig advies van 21 september 2010 de aanvraag wel als een verbouwing kwalificeert, weegt daar niet tegen op. Het is daarbij ten onrechte dat de tussenkomende partij beweert dat ook het Agentschap voor Natuur en Bos in zijn advies van 7 juli 2010 de aanvraag als een verbouwing ziet. Uit het advies blijkt dat het agentschap zich daarover niet heeft uitgesproken. Het agentschap geeft een gunstig advies onder vijf voorwaarden. De eerste daarvan luidt dat de aanvraag geen herbouw maar een door de VCRO toegelaten verbouwing betreft. Het agentschap stelt dus niet vast dat het om een verbouwing gaat, maar stelt als voorwaarde dat het om een verbouwing gaat. De tussenkomende partij maakt van een voorwaarde een feitelijke vaststelling.

Er wordt, ten overvloede, vastgesteld dat de verwerende partij, na te hebben gesteld dat de aanvraag louter verbouwingswerken en geen uitbreiding of herbouw inhoudt, onder de watertoets plots vaststelt dat de aanvraag de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte voorziet en tot een toename van de verharde oppervlakte leidt. Dat is op zijn minst een inconsistentie te noemen.

Een correcte vaststelling van de feiten is onontbeerlijk voor zowel het legaliteits- als het opportuniteitsonderzoek waartoe de verwerende partij in het kader van het wettelijk georganiseerd administratief beroep gehouden is. De bestreden beslissing getuigt van een verzuim aan die verplichting.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een derde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 4° VCRO.

De verzoekende partij voert het volgende aan:

“ ...

Artikel 4.3.1., §1, 4° VCRO bepaalt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

(...)

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.”

Het bestreden besluit stelt:

(...)

Het bestreden besluit stelt enerzijds vast dat er een schadelijk effect kan verwacht worden op de waterhuishouding en stelt dat dit gecompenseerd moet worden, doch legt anderzijds in het beschikkend gedeelte geen enkele voorwaarde op.

Dit is in strijd met artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid stelt immers met betrekking tot de watertoets:

(...)

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt duidelijk dat een overheid in drie stappen te werk moet gaan. Eerst dient beoordeeld te worden of er een "schadelijk effect" kan zijn. Indien dit het geval is dient de overheid na te gaan of dit schadelijk effect kan vermeden worden of beperkt door het opleggen van voorwaarden. Indien dit laatste niet mogelijk is, dient de vergunning geweigerd te worden.

Het bestreden besluit in casu vermeldt een schadelijk effect. Er moest aldus een uitdrukkelijke voorwaarde opgelegd worden om dit te compenseren.

Er wordt in het bestreden besluit geen enkele voorwaarde opgelegd om het schadelijk effect te compenseren.

Het bestreden besluit schendt artikel 8 §1 van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en artikel 4.3.1., §1, 4° VCRO.

..."

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

"...

Verzoekende partijen zijn de mening toegedaan dat de watertoets niet correct is uitgevoerd in het bestreden besluit. Die stelling kan niet gevolgd worden.

Het bestreden besluit stelt het volgende omtrent de watertoets :

(...)

Het is correct dat het perceel niet is gelegen in overstromingsgevoelig gebied, noch in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het besluit stelt echter verder dat er sprake is van het bouwen en verharden van een aanzienlijke oppervlakte. Dit betreft echter een materiële vergissing. Zoals in het tweede middel reeds aangehaald is er sprake van een verbouwing en geen herbouw of uitbreiding. Uitbreiding van het volume kan ook niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Er is met andere woorden geen sprake van een bijkomende verharding of van nieuwe gebouwen. Het verharde oppervlak en dakoppervlak blijft gelijk. Dit is logisch aangezien het een vergunning voor het uitvoering van verbouwingen betreft. Er is geen bijkomende impact op de waterhuishouding indien de werken worden uitgevoerd. Er is sprake van een materiële vergissing in de motivering van het vergunningsbesluit. Het is duidelijk dat er geen schadelijk effect is op de waterhuishouding.

Verzoeker heeft ook geen enkel belang bij dit middel. Ieder die zich tot Uw Raad wendt, moet niet enkel (algemeen) laten blijken een belang te hebben bij het instellen van de procedure zelf, doch dient tevens over een belang te beschikken bij ieder van de ingeroepen middelen. Dit was vaste rechtspraak voor de Raad van State (...) en kan eveneens worden toegepast op de procedure voor de RvvB.

Met dit argument van de verzoeker kan met andere woorden geen rekening gehouden worden.

..."

3.

In haar toelichtende nota betwist de verzoekende partij de tegenwerping dat het om een materiële vergissing in de bestreden beslissing gaat.

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 8, § 1, eerste lid, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid draagt de overheid die moet beslissen over een vergunning er zorg voor dat er geen schadelijk effect op het milieu, dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan, ontstaat of dat het schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en, als dat niet mogelijk is, dat het wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

De door het vergunningverlenend bestuursorgaan uit te voeren 'watertoets' moet ervoor zorgen dat door het opleggen van gepaste voorwaarden er geen schadelijk effect ontstaat of dat dit effect zoveel mogelijk wordt beperkt en, als dat niet mogelijk is, het schadelijk effect wordt hersteld of gecompenseerd. Uit artikel 8, §2, tweede lid van hetzelfde decreet volgt dat de formele motivering van de vergunningsbeslissing blijk moet geven van de watertoets.

2.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij in de waterparagraaf dat de aanvraag '*de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte (voorziet)*', zodat er '*rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding*'. De verwerende partij leidt daaruit met zoveel woorden af dat '*door de toename van de verharde oppervlakte (...) de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk (wordt) beperkt*', wat '*dient te worden gecompenseerd*'. Zij stelt vast dat er in de aanvraag '*geen opvang (wordt) voorzien van het hemelwater van de daken, noch regenwatercompensatie*'.

De verwerende partij stelt aldus vast dat als gevolg van de aanvraag de infiltratie van het hemelwater in de bodem wordt beperkt en dat compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Ondanks die vaststellingen geeft zij de vergunning af zonder een voorwaarde op te leggen ter voorkoming, beperking of compensatie van het door haar vastgestelde schadelijk effect.

De repliek van de tussenkomen partij dat het om een materiële vergissing in de motivering gaat omdat de aanvraag louter een verbouwing en geen herbouw of uitbreiding inhoudt, wordt niet aangenomen. De in de waterparagraaf expliciet gemaakte overwegingen over de toename van de verharde oppervlakte, de beperking van de infiltratie van het hemelwater en de nood aan compenserende maatregelen kunnen niet als een 'materiële vergissing' worden weggezet. Dat geldt des te meer daar, zoals uit de bespreking van de andere middelen blijkt, de verwerende partij manifest heeft verzuimd om een behoorlijk feitenonderzoek te verrichten.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van ██████████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.

3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 december 2010, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van bestaande stallingen bij een pachthoeve op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 16 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,
 met bijstand van
Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Geert DE WOLF