

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0697 van 7 oktober 2014
in de zaak 1011/0749/A/8/0694

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselsestraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomende partij:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 11 april 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 februari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 3 november 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaande woning met koeienstal tot een woning met paardenstal en het omheinen van weiden.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer werd op 17 juli 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 augustus 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid GELIJKENS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Katrien VERGAUWEN die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

Mevrouw ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 18 mei 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen, dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO en het beroep tot tussenkomenst ontvankelijk verklaard.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het beroep tot tussenkomenst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 9 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van ████████ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande woning met koeienstal tot een woning met paardenstal en het omheinen van weiden.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 augustus 2010 tot en met 4 september 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad █████ weigert op 3 november 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Die beslissing steunt op de volgende motieven:

- Er wordt onvoldoende/niet aangetoond dat de aanbouwen (geacht) vergund zijn. Dit valt althans op te maken uit de luchtfoto die de aanvrager zelf heeft toegevoegd en uit de gebouwenconfiguratie op het kadasterplan. Er zit geen bewijsvoering voor de periode tussen 22/04/1962 en 28/07/1978 (gewestplan) in het dossier.
- De aanbouwen moeten omwille van het eerste puntje geregulariseerd worden. Deze aanbouwen moeten dan als een uitbreiding worden beschouwd en dit is in ruimtelijk kwetsbaar gebied niet toegelaten (art.4.4.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).
- De gevraagde handelingen bewijzen de slechte staat waarin het gebouw verkeert. De handelingen tonen aan dat het gebouw niet (meer) voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Dat dit gebouw waarschijnlijk niet meer geschikt is voor bewoning wordt verstrekt door het feit dat er op de dienst bevolking geen huisnummer is toegekend aan dit gebouw en dus geen inschrijvingen bekend zijn voor bewoning.
- De handelingen worden gedefinieerd als 'herbouw' (meer dan 40% van de buitenmuren, inclusief fundering, wordt hersteld/vernieuwd). Herbouw is niet toegelaten in ruimtelijk kwetsbare gebieden (artikel 4.4.13.§3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).
- Het ongunstig advies van het agentschap Natuur en Bos van 30/08/2010.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 21 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

“...

De aanvraag heeft betrekking op een particuliere woning met stal, hetgeen niet in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan.

De aanvraag dient bijgevolg te voldoen aan de bepalingen van afdeling 2 'basisrechten zonevreemde constructies' zoals bepaalt in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

1) *Deze afdeling is van toepassing op hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte constructies (art. 4.4.10) :*

- Hoofdzakelijk vergund : artikel 4.4.1 bepaalt dat constructies als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden indien ten minste 90 % van het bruto-bouwvolume (incl. aansluitende aanhorigheden), vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft. Beroeper brengt een luchtfoto bij van 1961. Zoals de gemeente terecht opmerkt komen de contouren van de constructie niet overeen met de contouren van de constructie zoals weergegeven op plan. Geen enkele aanbouw is waarneembaar op de luchtfoto. Ook op het kadasterplan zijn de aanbouwen niet zichtbaar. Verder brengt beroeper foto's bij. Het is

echter onmogelijk na te gaan of deze foto's dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan. Op basis van de aanwezige gegevens, kan niet aangetoond worden dat 90 % van de aanwezige constructie vergund (geacht) is.

- Niet-verkrot: artikel 4.4.1 VCRO definieert verkrot als 'niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit'. De gemeente oordeelt dat – gezien de gevraagde werken (herstellen/vernieuwen van de fundering van de stal en gedeeltelijk van de woning) – de bestaande constructie niet voldoet aan de eisen inzake stabiliteit. Bovendien zijn er geen inschrijvingen van bewoning gekend op dit perceel. Beroeper meldt dat funderingen niet worden verstevigd. Enkel wordt de stal voorzien van een volledig nieuwe binnenmuur en het is deze binnenmuur die gefundeerd zal worden. Deze muur wordt geplaatst om de stal thermisch te verbeteren. Puur technisch gezien is dit mogelijk, al kan zich de vraag gesteld worden of een stal thermisch geoptimaliseerd moet worden. Verder brengt de beroeper technische verslagen bij die aantonen dat de constructie voldoet aan de eisen inzake stabiliteit.

2) De constructie is gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuurgebied). In deze gebieden zijn volgens de bepalingen van de VCRO geen uitbreidingen of herbouwen mogelijk. Enkel verbouwingen zijn toegelaten. De gemeente is van oordeel dat het in casu het herbouwen van een constructie betreft, aangezien meer dan 40 % van de buitenmuren afgebroken wordt. Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. De bestaande buitenmuren blijven immers grotendeels bewaard, er wordt wel een volledige nieuwe binnenmuur (incl. fundering van deze muur) voorzien. Strikt genomen voldoen de plannen dus aan de definitie van verbouwing, al zal de toekomst moeten uitwijzen of dat in praktijk ook zo zal gebeuren...

Samenvattend :

Er wordt onvoldoende aangetoond dat de aanwezige constructie als hoofdzakelijk vergund beschouwd kan worden. Noch het kadasterplan, noch de luchtfoto bevestigen de aanwezigheid van de aanbouwen. Het regulariseren van deze uitbouwen is niet mogelijk, aangezien in ruimtelijk kwetsbaar gebied geen uitbreidingen mogelijk zijn.

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen inzake zonevreemde constructies en kan bijgevolg niet vergund worden.

GOEDE RO

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen inzake zonevreemde woningen. De toetsing met de goede ruimtelijke ordening zit hier grotendeels in vervat. Bovendien betreft het een constructie gelegen in natuurgebied (ruimtelijk kwetsbaar gebied), waar normaliter geen bebouwing wordt toegelaten. Indien niet met zekerheid kan bevestigd worden dat het een vergund geachte constructie betreft, kan bijgevolg geen bebouwing toegelaten worden. Dit komt de goede ruimtelijke ordening immers niet ten goede.

Tot slot inzake de omheining van de paardenweiden verwezen naar het advies van het Agentschap Natuur en Bos, waarin gesteld wordt dat omheiningen enkel voorzien kunnen worden conform het natuurrichtplan (gladde draad en prikkeldraad)

VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid: OK

Beroep: ████████: niet ingewilligd

Beslissing: weigering

..."

Na de hoorzitting van 15 februari 2011 beslist de verwerende partij op 17 februari 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978 situeert de aanvraag zich in, landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

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

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

Het perceel waarop het gebouw staat is grotendeels gelegen in natuurgebied en voor een kleiner gedeelte in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De bebouwing is gelegen in natuurgebied.

De aanvraag heeft betrekking op een particuliere woning met stal, hetgeen in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan.

2. De aanvraag dient, bijgevolg te voldoen aan de bepalingen van afdeling 2 “basisrechten zonevreemde constructies”, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

1) Deze afdeling is van toepassing op hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte constructies (art. 4.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) :

– Hoofdzakelijk vergund : Artikel 4.4.1 bepaalt dat constructies als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden indien ten minste 90 % van het bruto-bouwvolume (inclusief aansluitende aanhorigheden), vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft. Beroeper brengt een luchtfoto bij van 1961. Hieruit blijkt dat de constructie op dat ogenblik reeds aanwezig was. Uit de schaduwen die zichtbaar zijn op de foto, blijkt dat ook de aanbouwen reeds bestonden. Beroeper heeft tevens luchtfoto's van 1976, dus van voor de inwerkingtreding van het gewestplan, bijgebracht. Deze foto's tonen aan, dat de

constructie als vergund geacht beschouwd moet worden. Tevens zijn verklaringen van omwonenden bij het dossier gevoegd, waaruit blijkt dat het pand in zijn huidige vorm van voor 1978 dateert. Op basis van de voormelde gegevens is aangetoond dat 90 % van de aanwezige constructie vergund (geacht) is.

- De stabiliteit van de constructie. In het beroepschrift wordt erop gewezen dat aan de binnenzijde nieuwe muren worden voorzien, maar dat deze zijn niet-dragend zijn. Volgens betrokkene is het de bedoeling om met deze muren het thermisch comfort te verbeteren, tevens kunnen op deze manier nutsvoorzieningen eenvoudig worden aangebracht. Beroeper voegt twee verslagen bij, opgemaakt door twee afzonderlijke stabiliteitsdeskundigen. Hieruit blijkt dat zowel de stalling als de golfplaten onderdeel van het gebouw aan de vereisten van stabiliteit voldoen. Wat de zogenaamde nieuwe funderingen bij de binnenmuren betreft, wordt in het beroepschrift gesteld, dat deze funderingen enkel worden aangebracht, voor het stabiliseren van de nieuwe binnenmuren en niet voor de stabiliteit van het dak, dat rust op de bestaande muren die voorzien zijn van ingemetselde steunberen. Beroeper is bereid – indien gewenst – een muur van 9cm breed te voorzien (deze kan niet als dragend beschouwd worden) zonder fundering.

- Niet-verkrot : Artikel 4.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening definieert verkrot als “niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit”. De gemeente oordeelt dat – gezien de gevraagde werken (herstellen / vernieuwen van de fundering van de stal en gedeeltelijk van de woning) – de bestaande constructie niet voldoet aan de eisen inzake stabiliteit. Beroeper meldt dat de funderingen niet worden verstevigd. Enkel wordt de stal voorzien van een volledig nieuwe binnenmuur en het is deze binnenmuur die gefundeerd zal worden. Deze muur wordt geplaatst om de stal thermisch te verbeteren. Verder brengt de beroeper technische verslagen bij die aantonen dat de constructie voldoet aan de eisen inzake stabiliteit.

2) De constructie is gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuurgebied). In deze gebieden zijn volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geen uitbreidingen of herbouwen mogelijk. Enkel verbouwingen zijn toegelaten. De gemeente is van oordeel dat het in casu het herbouwen van een constructie betreft, omdat meer dan 40 % van de buitenmuren afgebroken zou worden. Dit standpunt wordt niet bijgetreden. De bestaande buitenmuren blijven immers grotendeels bewaard. De plannen voldoen aan de definitie van verbouwing.

In het beroepschrift meldt beroeper geen probleem te hebben met de voorwaarden van het Agentschap voor Natuur en Bos met betrekking tot de materialen die als afsluiting van de paardenweiden mogen worden gebruikt, namelijk gladde draad en prikkeldraad en met maatregelen ter bescherming van de bestaande bomengroep tegen vraat van de paarden en/of vertrappeling van de wortelaanzet.

Samenvattend :

Er wordt voldoende aangetoond dat de aanwezige constructies als hoofdzakelijk vergund beschouwd kunnen worden. De luchtfoto van 1976 toont hoofd- en bijgebouwen. De aanvraag voldoet aan de bepalingen inzake zonevremde constructies.

2. De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen inzake zonevreemde woningen. De toetsing met de goede ruimtelijke ordening zit hier grotendeels in vervat.

Met betrekking tot de omheining van de paardenweiden, wordt verwezen naar het advies van het Agentschap Natuur en Bos, waarin gesteld wordt dat omheiningen enkel voorzien kunnen worden conform het natuurrichtplan (gladde draad en prikkeldraad) en dat maatregelen dienen te worden getroffen ter bescherming van de bestaande bomengroep tegen vraat van de paarden en/of vertrappeling van de wortelaanzet.

3. *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.*

Het voorliggend project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot zonevreemde woningen.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden gesteld in het advies van 30 augustus 2010 van het Agentschap voor Natuur en Bos met betrekking tot de omheining van weiden en de bescherming van de bestaande bomengroep tegen vraat en/of vertrappeling.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

Det tussenkomende partij werpt op dat de bestreden beslissing op 11 maart 2011 ontvangen werd door de verzoekende partij, zodat het op 11 april 2011 ingediende beroep laattijdig is.

De verzoekende partij repliceert dat de laatste dag van de termijn van dertig dagen waarbinnen het beroep moest worden ingesteld zondag 10 april was. Zij verwijst naar de informatie beschikbaar op de website van de Raad, waaruit blijkt dat als de laatste dag van de termijn valt op een zaterdag, zondag of wettelijke feestdag, de laatste dag verschoven wordt naar de eerstvolgende werkdag.

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing is door de verzoekende partij ontvangen op 11 maart 2011. De laatste dag om een beroep in te stellen is bijgevolg zondag 10 april 2011. Indien de vervalddag een zaterdag, zondag of wettelijke feestdag is, wordt de termijn verlengd tot de eerst volgende werkdag, in casu maandag 11 april 2011.

Het beroep werd ingesteld met een aangetekende brief van 11 april 2011 en is bijgevolg tijdig ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

Uit artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO blijkt niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.10 VCRO, 4.2.14 VCRO, van 4.1.1, 11° en 15° VCRO alsook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel, en ondergeschikt uit een schending van art. 4.1.1, 6° VCRO, 4.4.15 VCRO alsook van art. 4.4.13 VCRO.

Zij licht dit middel als volgt toe:

“...
1.

Het voorwerp van de aanvraag betreft het “verbouwen van een bestaande woning”.

2.

Vooreerst wenst verzoekende partij op te werpen dat het thans geen woning betreft.

In haar begeleidende nota stelt de vergunningsaanvrager zelf:

“In deze woning heeft mijn grootvader gewoond tijdens WOII”

Uit inlichtingen die werden ingewonnen bij de gemeente Herentals blijkt dat er slechts een vermoeden is dat de grootvader aldaar verbleef tijdens de oorlogsjaren. De archivaris van de gemeente kan echter uit niets meer terugvinden dat dit vermoeden van bewoning gelinkt kan worden aan de ██████. (stuk nr. 20)

Na de Tweede Wereldoorlog waren vader en grootvader woonachtig aan de ██████. De gemeente heeft sindsdien geen inschrijvingen meer op het adres ██████, noch werd ooit officieel een huisnummer toegekend aan dit gebouw.

De Deputatie is dus hoogst onzorgvuldig geweest door zonder enige verificatie ter zake aan te nemen dat het gebouw een woning betrof.

3.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat het een zonevreemde constructie betreft. De Deputatie stelde in de bestreden beslissing zelf:

“Het perceel waarop het gebouw staat is grotendeels gelegen in natuurgebied en voor een kleiner gedeelte in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De bebouwing is gelegen in natuurgebied”

Het wordt dan ook niet betwist dat het een zonevreemde aanvraag betreft en dat gebruik gemaakt moet worden van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

4.

Artikel 4.4.10 VCRO stelt zeer uitdrukkelijk een aantal voorwaarden:

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

Meerbepaald dient het te gaan om (1) hoofdzakelijk vergunde en (2) niet verkrotte constructies.

5.

Een gebouw wordt als hoofdzakelijk vergund gezien wanneer 90% van het brutobouwwolume vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

Een constructie wordt als vergund geacht beschouwd indien men kan aantonen dat het gebouwd werd voor 22 april 1962 (art. 4.2.14 VCRO).

Er wordt een luchtfoto bijgebracht uit 1961 waaruit blijkt dat er op het perceel een rechthoekige constructie staat. De toenmalige constructie lijkt echter geenszins op de actueel bestaande constructie. Een vergelijking tussen de luchtfoto van 1961 en deze van 2011 leert dat bijvoorbeeld de aanbouwen in 1961 niet aanwezig waren. Het is dus onmogelijk om te besluiten dat het op de luchtfoto uit 1961 aanwezige gebouw, het huidige gebouw is.

Deze twee luchtfoto's worden in dit verzoekschrift gekoppeld (zie **stuk nr. 19**)

6.

Met betrekking tot de aanhorigheden (aanbouw) probeert de vergunningsaanvrager aan de hand van foto's aan te tonen dat deze dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan en dat men deze bijgevolg, op basis van art. 4.2.14, §2 VCRO, eveneens als vergund geacht moet beschouwen.

Verzoekende partijen meent echter dat ook uit de bijgebrachte foto's niet kan worden afgeleid dat de aanbouwen dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan.

Er moet besloten worden dat de gehele constructie (minstens wat betreft de aanbouw) niet gezien kan worden als hoofdzakelijk vergund.

Ook de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar kwam tot dit besluit:

“Zoals de gemeente terecht opmerkt komen de contouren van de constructie niet overeen met de contouren van de constructie zoals weergegeven op plan. Geen enkele aanbouw is waarneembaar op de luchtfoto. Ook op het kadasterplan zijn de aanbouwen niet zichtbaar. Verder brengt beroeper foto's bij. Het is echter onmogelijk na te gaan of deze foto's dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan. Op basis van de aanwezige gegevens, kan niet aangetoond worden dat 90 % van de aanwezige constructie vergund (geacht) is”

Aan een essentiële voorwaarde van art. 4.4.10 VCRO wordt bijgevolg niet voldaan.

7.

Daarnaast mag de constructie niet verkrot zijn. Verkrot wordt in art. 4.1.1., 15° VCRO omschreven als: niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Stabiliteitswerken worden in art. 4.1.1., 11° VCRO dan weer omschreven als werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals: a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen, b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen. In art. 4.1.1., 11° VCRO wordt aldus een niet limitatieve lijst opgesomd van werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van de constructie.

8.

Verzoekende partij is dan ook van mening dat, op basis van de stukken uit het dossier, in alle redelijkheid niet anders geoordeeld kan worden dan dat de huidige constructie verkrot is.

De vergunningsaanvrager meent dat de constructie niet verkrot is. Verzoekende partij merkt op dat de constructie officieel sinds het einde van de Tweede Wereldoorlog niet meer "bewoond". In de hypothese dat de constructie thans niet verkrot zou zijn, impliceert dit dat aangenomen mag worden dat reeds in het verleden werken zijn uitgevoerd (zonder vergunning!) die ervoor hebben moeten zorgen dat de constructie nu (beweerdelijk) niet verkrot zou zijn. Het kan immers niet dat een constructie die zou dateren van voor de Tweede Wereldoorlog en waar nooit enige vergunde onderhoudswerken zijn gebeurd, thans niet verkort zou zijn.

Besloten moet worden dat de constructie wel degelijk verkrot is.

Verzoekende partij moet immers vaststellen dat bepaalde funderingen verstevigd worden, dat nieuwe funderingen worden geplaatst en dat met betrekking tot het stalgedeelte nieuwe binnenmuren worden opgetrokken onder het mom van het "verbeteren van het thermisch comfort".

In alle redelijkheid kon de Deputatie dan ook niet beslissen dat de constructie niet verkrot is.

9.

Op basis van al bovenstaande moet besloten worden dat niet aan de voorwaarden van art. 4.4.10 VCRO wordt voldaan nu het niet om een verkrotte en niet-hoofdzakelijk vergunde constructie gaat. Men mocht aldus geen toepassing maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies en de vergunning diende geweigerd te worden.

Zuiver ondergeschikt

10.

Zelfs indien Uw Raad zou menen dat het hoofdgebouw, op basis van de luchtfoto uit 1961, hoofdzakelijk vergund geacht moet worden, dan nog dient men vast te stellen dat de huidige aanvraag een uitbreiding betreft nu men de niet vergunde aanbouwen mee wenst te vernieuwen/verbouwen.

Overeenkomstig art. 4.4.15 VCRO is het uitbreiden van zonevreemde woningen niet toegestaan in ruimtelijk kwetsbare gebieden zoals natuurgebied.

De aanvraag moest aldus door de Deputatie worden geweigerd.

Verder ondergeschikt

11.

*Zelfs indien Uw Raad zou oordelen dat zowel het hoofdgebouw als de aanbouwen als hoofdzakelijk vergund geacht gezien moeten worden, quod non, dan nog dient men vast te stellen dat men te maken heeft met **herbouwen** in plaats van verbouwen.*

Overeenkomstig art. 4.1.1., 6° VCRO wordt herbouwen gedefinieerd als: 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.

De vergunningsaanvrager meent dat niet meer dan 40% van de buitenmuren wordt afgebroken. Verzoekende partij dient hier wel bij op te merken dat men op een handige manier deze berekeningen heeft uitgevoerd. Immers blijkt dat de volledige stal nieuwe, op nieuwe funderingen rustende, binnenmuren krijgt, zagezegd omwille van het thermisch comfort. Op deze manier omzeilt men uiteraard dat de bestaande buitenmuren van de stal moeten worden afgebroken, wat zou leiden tot een hoger percentage dan 40%.

Verzoekende partij meent dan ook dat het onredelijk is, en hoogst onzorgvuldig nu dit manifest indruist tegen de stukken uit het dossier, om deze aanvraag te kwalificeren als zijnde “verbouwen”. Het gaat hier klaar en duidelijk om herbouwen, en men diende vervolgens vast te stellen dat op basis van art. 4.4.13 VCRO dat herbouwen op dezelfde plaats niet kan worden toegestaan in ruimtelijk kwetsbaar gebied zoals natuurgebied.

De aanvraag diende aldus geweigerd te worden.

...”

2.

De tussenkomende partij van haar kant stelt vooreerst dat de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid beschikt die door de Raad slechts marginaal kan worden getoetst.

De verwerende partij heeft terecht geoordeeld dat het hoofdgebouw een woning was. Het was als zodanig bewoond door de grootvader van de tussenkomende partij in de tweede wereldoorlog, en dat er aan het gebouw geen huisnummer was toegekend, noch dat er op dit adres geen inschrijving werd teruggevonden doet aan het voorgaande geen afbreuk. Het gebouw vertoonde alle kenmerken van een woning, en als het dan geen woning was zoals de verzoekende partij voorhoudt, welke bestemming zou het pand dan wel hebben? Als alleen een inschrijving in de bevolkingsregisters de bestemming van woning zou bewijzen, dan zouden veel panden niet langer meer als woning aanzien kunnen worden. De gemeente zelf heeft overigens over de bestemming als woning nooit opmerkingen gemaakt. Ook het Agentschap Natuur en Bos oordeelde dat het over een woning ging.

Wat betreft het vergunde karakter van het gebouw verwijst zij naar een luchtfoto (afkomstig van het Nationaal Geografisch Instituut) van 1961, waar uit de schaduwen valt op te maken dat ook de bijgebouwen aanwezig waren. De oudste foto's die ze zelf heeft kunnen terugvinden dateren van 1969 en die tonen aan dat de aanbouw in snelsteen aanwezig was. Dat blijkt ook uit foto's van 1977 waar ook een aantal personen te zien zijn.

De gebouwen waren ook niet verkrot, zoals blijkt uit twee studies enerzijds van een stabiliteitsingenieur en anderzijds een studiebureau. Tenslotte brengt zij een becijferde meetstaat mee van de buitenzijde van de gebouwen waaruit blijkt dat meer dan 60% van de buitenmuren behouden blijft.

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets toe aan de argumentatie van haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.1.1, 17° VCRO definieert een zonevreemde constructie als volgt:

“hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling,

hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend.”

Artikel 4.1.1., 7° VCRO definieert het begrip “hoofdzakelijke vergund” als volgt:

“een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;”

Artikel 4.4.10 §1 VCRO bepaalt:

“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.

Partijen zijn het erover eens dat de constructies waar de aanvraag betrekking op heeft zonevreemd zijn.

De verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij ten onrechte heeft aangenomen dat het hoofdgebouw een woning was, en dus ten onrechte de vergunning verleend heeft met toepassing van de regeling voor basisrechten van zonevreemde woningen.

De tussenkomende partij houdt voor dat het hoofdgebouw bewoond is geweest door de grootvader van de tussenkomende partij in de tweede wereldoorlog, dat de afwezigheid van een huisnummer of inschrijving in de bevolkingsregisters niet bewijst dat het geen woning is gebleven, en dat men zich afvraagt welke andere bestemming het gebouw dan wel zou hebben.

3.

Zelfs als met de tussenkomende partij wordt aangenomen dat haar grootvader in het gebouw gewoond heeft tijdens de tweede wereldoorlog, en dat de afwezigheid van een huisnummer en inschrijvingen in het bevolkingsregister niet per definitie aantonen dat een gebouw geen woning is of meer is, dan nog dient te worden vastgesteld dat er een zeer lange periode is verstreken gedurende welke geen bewijs van effectieve bewoning voorligt. Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, kan een gebouw met een bepaalde bestemming door langdurig onbruik zijn bestemming verliezen en gewoon geen bestemming meer hebben. In het licht van de lange duur van niet bewoning, gebrek aan huisnummer en inschrijvingen in het bevolkingsregister, kwam het aan de tussenkomende partij toe door andere elementen, zoals rekeningen van nutsvoorzieningen, facturen voor onderhoudswerken en dergelijke, aan te tonen dat het gebouw zijn woonfunctie behouden had. Uit de schaarse gegevens die de tussenkomende partij heeft bijgebracht, kan hoogstens worden afgeleid dat het gebouw occasioneel in gebruik was als buitenverblijf, niet voor permanente bewoning. Het blijkt niet dat de constructie vergund of vergund geacht is wat de functie betreft.

Aangezien de vergunning voor het verbouwen van een koeienstal tot paardenstal en het omheinen van weiden een geheel uitmaakt met de vergunning voor het verbouwen van een woning, dient de bestreden beslissing in haar geheel vernietigd te worden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

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 17 februari 2011, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een bestaande woning met koeienstal tot een woning met paardenstal en het omheinen van weiden op percelen gelegen te ██████1 en met kadastrale omschrijving ██████.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc BOES