

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0289 van 4 juni 2013
in de zaak 2010/0519/A/2/0488

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Inke DEDECKER
kantoor houdende te 3600 Genk, Stoffelsbergstraat 4
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

het college van burgemeester en schepenen van de **stad LOMMEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 6 mei 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel van 30 december 2009, waarbij onder voorwaarden aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt, ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van aanpassingswerken aan een zonevreemde woning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 juni 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inke DEDECKER die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De zaak wordt in dezelfde staat in voorzetting gesteld naar de openbare terechtzitting van 21 juni 2011 om de tussenkomenende partij de mogelijkheid te geven alsnog haar beslissing om in rechte te treden te bezorgen aan de Raad.

Ter zitting van 21 juni 2011 zijn de partijen schriftelijk verschenen.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de stad LOMMEL verzoekt met een aangetekende brief van 31 augustus 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 21 januari 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek voorlopig in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Met dezelfde beschikking vraagt de voorzitter van de tweede kamer om de collegebeslissing, houdende de beslissing om in rechte te treden, over te maken.

De Raad stelt vast dat de tussenkomenende partij haar beslissing om in rechte te treden van 18 augustus 2010 bezorgt aan de Raad met een aangetekend schrijven van 20 juni 2011. Na onderzoek van deze beslissing stelt de Raad vast dat de tussenkomenende partij over de rechtens vereiste hoedanigheid beschikt en dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is.

IV. FEITEN

Op 10 september 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel een aanvraag in voor een

stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie met aanpassingswerken aan een bestaande vergunde zonevreemde woning”.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 3 oktober 1994 wordt de aanvraag voor het bouwen van een paardenkweekstal geweigerd.

Op 24 februari 1997 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning met aanhorigheden en het bouwen van een paardenstal. In strijd met de verkregen vergunning werd een gedeelte van de oorspronkelijke langgevelhoeve afgebroken en werd er op de plaats van de vergunde paardenstal een veel groter volume gebouwd met daarin ruimtes in functie van de paardenhouderij, maar ook gastenverblijven in het kader van plattelandstoerisme.

Op 6 februari 2006 vraagt de rechtsvoorganger van de verzoekende partij een regularisatie voor vier tijdelijke verblijven met paardenstallen en een functiewijziging naar verblijfsrecreatie. Deze aanvraag wordt door de verwerende partij geweigerd. De verzoekende partij koopt het onroerend goed in februari 2007. Op 11 januari 2008 wordt een proces-verbaal opgesteld voor het afbreken en heropbouwen van een hoeve zonder vergunning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Neerpelt-Bree’ gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde 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 28 september 2009 tot en met 28 oktober 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, brengt op 30 september 2009 een ongunstig advies uit. De afdeling is van mening dat de aanpassingswerken een totale nieuwbouw met een grondig gewijzigd karakter en uitzicht betreffen, terwijl strikt genomen enkel instandhoudingswerken hadden mogen gebeuren. Verder wordt nog gesteld: ‘*de ontwikkelingen op dit perceel vormen een bijzonder schadelijk voorgaande om de landbouwstructuren te kunnen blijven vrijwaren*’.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 8 december 2009 een gunstig advies.

De tussenkomende partij verleent op 30 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

...
Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

...

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden;

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;

Overwegende dat de dynamiek van het project op de omgeving is klein waardoor de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt.

Overwegende dat de impact van het project op het verkeer beperkt is omdat het een woning betreft met één woongelegenheden. Er ontstaat geen probleem met de verkeersafwikkeling noch met de ontsluiting.

Overwegende dat de voorgestelde korrelgrootte ruimtelijk aanvaardbaar is. De inplanting op het perceel is ruimtelijk aanvaardbaar. De inplanting gebeurt op dezelfde ruime afstand van ongeveer 40 meter van de [REDACTED]. De terreinbezetting of grondbezittingsindex is in verhouding. De verhouding tussen bebouwd versus onbebouwd is in evenwicht.

Het voorgestelde project wordt op een kwaliteitsvol geïntegreerde stedenbouwkundige wijze ingepast in de omgeving: de kroonlijsthoogte is behouden, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik streekeigen gevelsteen en geleding), de dakvorm (zadeldak met nok dwars op de straat) is behouden en –helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen (maximaal 1 meter) en het materiaalgebruik zijn op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd.

De relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel is ruimtelijk verantwoord.

Er wordt voldaan aan de comfortaspecten van het wooncomfort; de grootte en de indeling van de (verblijfs)ruimtes zijn bekeken vanuit functionaliteit en leefbaarheid; sociale veiligheid, en zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

De aanvraag kan nog beter uitgaan van de specifieke kenmerken van de omgeving, zoals:

- De omvang van gebouwen en de plaatsing van constructies eigen aan de woning in de omgeving;*
- De kenmerken van het landschap in de omgeving;*
- Kleine landschapselementen en de kenmerken van de beplanting.*

De aanwezige lindebomen voor de voorgevel en de solitaire lindeboom achter de woning, de twee eiken ter hoogte van de paardenstal en de hagen dienen behouden te blijven en verder versterkt te worden. Dit zal als voorwaarden opgelegd worden.

De zonevreemde gebouwen zijn geen deel van een landschap. Door een aangepaste landschappelijke integratie wordt de eigenheid en de kwaliteit van het landschap niet aangetast.

Overwegende dat mits effectieve aanleg van deze groenbeplanting rondom de constructies zich op een degelijke wijze integreert in deze agrarische omgeving;

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het advies van de technische dienst dient strikt te worden nageleefd.*
- Er dient voldaan te worden aan de gratis grondafstand;*
- De bermen mogen enkel verhard worden i.f.v. één in/uitrit, dit met een maximale breedte van 4 meter grenzend aan het openbaar domein, en zeker niet over de volledige breedte van het openbaar domein. De aanwezige in-uitrit ter hoogte van de Lommelse gracht mag in geen geval verhard worden.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tekent tegen deze beslissing op 5 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 april 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 7 april 2010 beslist de verwerende partij op 6 mei 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag bezwaarlijk een aanpassingswerk aan een zonevreemde woning kan genoemd worden; dat het hier een volledige afbraak van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning betreft waarvoor nu een regularisatie wordt aangevraagd; dat het huidige volume van de nieuwe woning circa 1978m³ bedraagt; dat deze gedeeltelijk wenst af te breken tot een volume van circa 1065m³ (volgens de aanvraag 973m³);

Overwegende dat de aanvrager hiervoor een beroep wenst te doen op artikel 4.4.20 §1 van de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening en artikel 50 van het Decreet Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

Overwegende dat op 24 februari 1997 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het verbouwen van een woning met aanhorigheden en het bouwen van een paardenstal; dat enkel de uitvoering van de paardenstal tijdig werd gestart; dat in tegenstrijd met de verkregen vergunning een gedeelte van de oorspronkelijke langgevelhoeve werd afgebroken en er op de plaats van de vergunde paardenstal een veel groter volume werd gebouwd met daarin niet enkel ruimtes in functie van de paardenhouderij doch ook gastenverblijven in kader van het plattelandstoerisme; dat de aanvraag om deze situatie te regulariseren in 2006 in beroep werd geweigerd;

Overwegende dat inzake de huidige aanvraag in het beroepschrift van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt gesteld dat er geen toepassing kan gemaakt worden van artikel 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: ...

Overwegende dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat niet voldaan is aan de voorwaarde dat de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw, waarbij verwezen wordt naar artikel 4.6.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in verband met het verval van de stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat beroeper beweert dat artikel 4.4.20 wél van toepassing is waarbij gesteld wordt dat de vergunning van 24 februari 1997 voor een woning met aanhorigheden en paardenstal niet vervallen zou zijn omdat de werken met betrekking tot de paardenstal zijn begonnen binnen een jaar na afgifte van de vergunning; dat hierbij wordt verwezen naar artikel 50 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat beroeper stelt dat dit artikel van toepassing is om te bepalen of de vergunning vervallen is;

...

Overwegende dat het echter vaststaande rechtspraak is dat het bouwen of verbouwen in strijd met de vergunning gelijk staat aan bouwen of verbouwen zonder voorafgaande vergunning;

Overwegende dat in de weigeringsbeslissing van 11 mei 2006 van de deputatie met betrekking tot de paardenstal wordt gesteld:

“... Overwegende dat de betreffende constructie niet op de in 1997 vergunde paardenstal lijkt; dat het gebouw een veel grotere oppervlakte en volume heeft dan de vergunde stal; namelijk een oppervlakte van 275,50m² in plaats van 137,60m² bij een kroonlijsthoogte van 7,62m in plaats van 7,20m; dat het gerealiseerde volume in plaats van 785m³ nu 1200m³ gedraagt; dat er bovendien onder meer door het voorzien van dakkapellen onder het dak een volwaardige tweede bouwlaag werd ingericht; dat ook de gebruikte materialen niet overeenstemmen; dat in plaats van gebruik te maken van de vergunde eenvoudige materialen zoals betonblokken en golfplaten het gebouw werd uitgevoerd met metselwerk, gevelbepleistering en dakpannen; dat het geheel ook niet de verschijningsvorm van een stal heeft doch eerder een residentiële indruk geeft;...”

Overwegende dat indien er binnen het jaar na afgifte van de vergunning is begonnen met het uitvoeren van werken, zoals wordt gesteld door beroeper, deze werken duidelijk niet vergund waren en dit ook niet kan aangegrepen worden om te stellen dat de vergunning niet vervallen is; dat het oprichten van een onvergunde constructie het verval van een stedenbouwkundige vergunning niet kan tegengaan;

Overwegende dat bijkomend moet gesteld worden dat artikel 4.4.20 van de VCRO enkel kan toegepast worden voor recent afgebroken zonevreemde constructies; dat de woning echter in 2007 werd afgebroken; dat er als voorwaarde ook wordt opgenomen dat voorafgaand aan de afbraak een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw werd afgeleverd; dat een vergunning van 1997 voor het verbouwen van de originele constructie (10 vóór de afbraak) men bezwaarlijk een vergunning ‘voorafgaand aan de afbraak’ kan noemen; dat artikel 4.4.20 in casu dan ook niet kan worden toegepast;

Overwegende dat het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar omwille van voormelde redenen moet worden ingewilligd;
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 11 mei 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 9 juni 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang, conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.20 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel. Volgens de verzoekende partij is de verwerende partij ten onrechte van oordeel dat niet is voldaan aan de voorwaarde dat de aanvraag niet werd ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning.

Verzoekende partij meent dat artikel 52 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw van toepassing is om na te gaan of de initiële stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 1997 vervallen is. Verzoekende partij stelt dat zowel de werken aan de paardenstal als de werken aan de woning binnen een jaar na de afgifte van de vergunning werden aangevat.

Verzoekende partij is van mening dat de verwerende partij de motiveringsplicht schendt doordat zij geen enkel bewijs voorlegt waaruit zou blijken dat de werken niet tijdig werden aangevat.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij eerst is begonnen met het bouwen van de paardenstal en dat pas nadien de werken aan de woning werden aangevat, waarbij een deel van de woning werd afgebroken. De verwerende partij verwijst voor deze feitelijke gegevens naar de motivatienota gevoegd bij de regularisatieaanvraag.

Zij verwijst tevens naar de weigeringsbeslissing van 11 mei 2006 inzake de regularisatie van de niet vergunde volumes en functies (gastenverblijven in het kader van plattelandstoerisme) in de paardenstal waaruit blijkt dat deze gebouwd werd in strijd met de vergunning van 24 februari 1997. De verwerende partij is dan ook van oordeel dat de verzoekende partij de vergunning van 24 februari 1997 niet heeft uitgevoerd, maar een ander project heeft gerealiseerd. Zij stelt dat het

uitvoeren van andere dan de vergunde werken niet kan ingeroepen worden om te stellen dat de vergunning van 24 februari 1997 niet vervallen is.

3.

In haar wederantwoordnota bevestigt de verzoekende partij haar stellingen zoals omschreven in haar verzoekschrift tot vernietiging.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij heeft haar aanvraag gekwalificeerd als *'regularisatie met aanpassingswerken aan een bestaande vergunde zonevreemde woning'*.

Waar het in de eerste plaats de bouwheer is die de werken kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt, komt het nadien toe aan het vergunningverlenend bestuursorgaan om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en mede daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen.

Er wordt niet betwist dat het aangevraagde volledig in agrarisch gebied gelegen is. Partijen zijn het er ook over eens dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan en dus zonevreemd is.

In de bestreden beslissing houdt de verwerende partij voor *'dat de aanvraag bezwaarlijk een aanpassingswerk aan een zonevreemde woning kan genoemd worden; dat het hier een volledige afbraak van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning betreft waarvoor nu een regularisatie wordt aangevraagd; dat het huidige volume van de nieuwe woning circa 1978m³ bedraagt; dat men deze gedeeltelijk wenst af te breken tot een volume van circa 1065m³ (volgens de aanvraag 763m³)'*.

Op 24 februari 1997 werd aan een rechtsvoorganger van de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning met aanhorigheden en het bouwen van een paardenstal.

In de motivatienota gevoegd bij de aanvraag erkent de verzoekende partij dat haar rechtsvoorganger na de bouw van de paardenstallen *'in de daaropvolgende jaren een gedeelte van de woning (heeft) afgebroken'*.

De verzoekende partij zelf kocht de eigendom aan op 5 februari 2007. In de aankoopakte wordt de verzoekende partij attent gemaakt op het feit dat reeds een regularisatievergunning werd geweigerd voor de regularisatie van de paardenstallen met 4 gastenverblijven en functiewijziging naar verblijfsrecreatie.

Na de aankoop gaat de verzoekende partij over tot volledige herbouw van de woning in houtskelet. Op 11 januari 2008 wordt er proces-verbaal opgesteld voor het niet naleven van de vergunning van 1996 (bedoeld wordt de vergunning van 24 februari 1997) en wordt de staking van de werken bevolen, bekrachtigd op 17 januari 2008.

Uit deze historiek en de door de verzoekende partij zelf geschetste feiten kon de verwerende partij terecht besluiten dat er niet meer kan gesproken worden over louter aanpassingswerken aan iets wat reeds vroeger werd vergund, maar dat de aanvraag de herbouw inhoudt van een woning waarvoor in 1997 een verbouwvergunning werd aangevraagd en bekomen.

De verzoekende partij betwist deze vaststelling ook niet aangezien ze de aanvraag ook heeft ingediend met uitdrukkelijk verzoek toepassing te maken van artikel 4.4.20, §1 VCRO.

2.

Artikel 4.4.20, §1 VCRO legt twee voorwaarden op waaraan voldaan moet zijn om toepassing te kunnen maken van de basisrechten voor een recent afgebroken zonevreemde woning:

- Voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw;
- De aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

De discussie in deze zaak betreft de toepassing van de tweede voorwaarde. Op 24 februari 1997 werd de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de woning met aanhorigheden binnen het bestaande bouwvolume en het bouwen van een paardenstal. De voorliggende aanvraag werd ingediend op 10 september 2009.

De vraag is nu of de stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 1997 vervallen is of niet.

2.

Zoals de verzoekende partij terecht stelt, dient artikel 52 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (Stedenbouwwet) toegepast te worden om na te gaan of de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 1997 al dan niet vervallen is. Het verval dient immers beoordeeld te worden volgens de regelgeving, van toepassing op het ogenblik van de afgifte van de vergunning waarvan het verval te beoordelen is.

Artikel 52 van de Stedenbouwwet stelt dat de stedenbouwkundige vergunning vervalt, indien niet binnen het jaar na afgifte van de vergunning met de werken begonnen is.

De Raad dient echter, samen met de verwerende partij, vast te stellen dat de werken die werden uitgevoerd door de rechtsvoorganger van de verzoekende partij enorm afwijken van de werken die vergund werden in de stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 1997. Uit de plannen zoals gevoegd bij de aanvraag van 10 september 2009, en deel uitmakend van het administratief dossier, samen genomen met het proces-verbaal van 11 januari 2008 en de voorliggende plannen, blijkt duidelijk dat er geen aanvang werd genomen met de verbouwingwerken van de zonevreemde woning conform de goedgekeurde plannen van 24 februari 1997. Deze vaststelling wordt op zich door de verzoekende partij ook niet betwist.

De verzoekende partij stelt enkel dat artikel 52 van de Stedenbouwwet een voorwaarde inzake de aanvatting van de werken inhoudt, doch geen voorwaarde met betrekking tot de uitvoering der werken. Voor de tijdige aanvatting steunt zij zich op het feit dat de bouw van de paardenstal binnen het jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 1997 werd aangevat, om te stellen dat deze vergunning niet vervallen is.

Uit een vergelijking tussen de plannen die gevoegd werden bij de stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 1997, en de plannen die gevoegd werden bij de regularisatieaanvraag in 2005, blijkt echter duidelijk dat een totaal andere constructie werd opgericht.

Bij de stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 1997 werd een paardenstal vergund met 6 boxen, een veulenbox en een opslagplaats voor gereedschap en voeders. Uit de plannen zoals gevoegd bij de regularisatieaanvraag in 2005 blijkt dat de paardenstal volledig anders werd ingericht en er bovendien een verdieping werd toegevoegd waar vier gastenverblijven worden ingericht in het kader van plattelandstoerisme. Het volume en de oppervlakte van de constructie zijn toegenomen en het uitzicht van de paardenstal verschilt ook van hetgeen werkelijk vergund werd.

De regularisatieaanvraag voor de afwijkende uitvoering van de paardenstal werd dan ook op 11 mei 2006 door de deputatie geweigerd omwille van de veel grotere oppervlakte en volume en de residentiële indruk die de paardenstal gekregen heeft.

Uit de plannen, zoals gevoegd bij huidige aanvraag, blijkt tevens dat de woning, zoals ze er nu staat, totaal verschillend is van de toestand zoals deze vergund was op 24 februari 1997. Nog los van het feit wanneer de werken voor de woning zijn aangevat, blijkt duidelijk dat een andere woning werd gebouwd dan de verbouwing die vergund werd.

De gebouwde woning is groter dan de vergunde woning, er werden meer slaapkamers ingericht, er werd een carport bijgebouwd, andere materiaalkeuze,... In plaats van de stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 1997 uit te voeren en de woning te verbouwen, werd de woning eerst deels afgebroken en daarna door de verzoekende partij zelf herbouwd. Uit de foto's, gevoegd bij het administratief dossier, blijkt dat de bestaande woning (toestand 1996) volledig werd afgebroken en er een andere woning in skeletbouw werd gebouwd. De Raad stelt tevens vast dat de typologie en architectuur van de nieuwe woning volledig afwijkend is.

3.

De Raad is dan ook van mening dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, zij geen uitvoering heeft gegeven aan de stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 1997, maar wel andere constructies heeft opgericht. Dit alles wordt nogmaals bevestigd in het proces-verbaal van 11 januari 2008. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing als determinerend motief dat geen uitvoering werd gegeven aan de stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 1997.

De verwerende partij kon dan ook in de bestreden beslissing wettig overwegen dat de stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 1997 vervallen is. Uit de aanvraag van de verzoekende partij blijkt dat de paardenstal niet werd gebouwd zoals vergund op 24 februari 1997 en dat met de verbouwingswerken aan de woning zelfs geen aanvang werd genomen terwijl er, integendeel, onmiddellijk tot gedeeltelijke afbraak werd overgegaan, later gevolgd door de verzoekende partij door de volledige afbraak.

De verwerende partij beschikt over een appreciatiebevoegdheid die inhoudt dat vergunningsaanvragen geval per geval worden beoordeeld, op grond van concrete eisen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

In het licht van de voorstaande gegevens slaagt de verzoekende partij er niet in de onwettigheid aan te tonen van de overweging in de bestreden beslissing volgens welke de stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 1997 vervallen is. Verwerende partij motiveert in haar bestreden beslissing dat *'het oprichten van een onvergunde constructie het verval van een stedenbouwkundige vergunning niet kan tegengaan'*.

Verwerende partij is dan ook in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing gekomen en de aangehaalde schendingen kunnen niet gevolgd worden.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.20 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel. Verzoekende partij stelt dat het weigeringsmotief van de verwerende partij, waarbij zij stelt dat het niet om een recent afgebroken constructie gaat, niet correct is.

Volgens verzoekende partij beschikt de verwerende partij dienaangaande niet over een discretionaire bevoegdheid doch mag zij enkel onderzoeken of aan de voorwaarden van de VCRO is voldaan.

“ ...

Door aan de 2 duidelijke voorwaarden nog een derde voorwaarde toe te voegen die niet is voorzien in 4.4.20 §1 VCRO, schendt de verwerende partij de nochtans zeer duidelijke bepalingen van art. 4.4.20 §1 VCRO.

...”

De verzoekende partij stelt daarnaast nog dat de woning in 2007 werd afgebroken en dat dit bezwaarlijk als niet recent kan worden beschouwd.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij de bewuste overweging slechts in bijkomende orde heeft toegevoegd. Het feit dat niet voldaan is aan de tweede voorwaarde van artikel 4.4.20 §1 VCRO, is het determinerende motief van de weigeringsbeslissing. Dit motief is, volgens verwerende partij, voldoende draagkrachtig om de bestreden beslissing te verantwoorden.

Beoordeling door de Raad

Bij de bespreking van het eerste middel werd geoordeeld dat in de bestreden beslissing terecht werd overwogen dat de stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 1997 vervallen is en dat dus niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO. Het niet voldaan zijn aan de tweede voorwaarde van artikel 4.4.20 VCRO volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

De vraag of de constructie al dan niet recent werd afgebroken, betreft een overtollig motief waarvan het eventueel gegrond bevinden niet tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing kan leiden.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

 met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS