

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0383 van 1 oktober 2012
in de zaak 1011/1062/A/1/0964

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Gebroeders Van Eyckstraat 4-6
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Piet VANDOOOLAEGHE
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, Greffelinck 15

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 30 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 19 mei 2008 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van verbouwingswerken aan een paardenstal en berging.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 september 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN, die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij, de heer ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Piet VANDOOLAEGHE, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en 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

De heer ■■■■■ vraagt, door neerlegging van een verzoekschrift ter griffie, op 7 oktober 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 25 oktober 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

De aanvraag heeft de volgende voorgeschiedenis:

- op 13 maart 2001 levert het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde aan de tussenkomenende partij een ongunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 af voor het vernieuwen van de dakbedekking en het oprissen van de gevels
- op 22 oktober 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van instandhoudingswerken aan een eengezinswoning. Op 23 januari 2003 verwerpt de verwerende partij het beroep van de tussenkomenende partij tegen deze weigeringsbeslissing
- op 23 december 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij voor instandhoudingswerken aan een stalling

- op 9 maart 2005 stelt de lokale politie een proces-verbaal op voor het uitvoeren van werken, die strijdig zijn met de op 23 december 2003 toegekende vergunning omdat de oorspronkelijke functie 'stalling/landgebouw' omgezet is naar 'woning' zodat in de praktijk een bijkomende woning wordt gecreëerd. De staking van de werken wordt bevolen en de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur bekrachtigt dit op 22 maart 2005 en leidt vervolgens een vordering tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat in bij de bevoegde rechtbank
- op 30 mei 2008 veroordeelt de Correctionele Rechtbank te Dendermonde de tussenkomende partij tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat (door afbraak van de nieuw opgetrokken woning, verwijderen van de vloerplaat, verwijderen van alle afbraakmateriaal naar een daartoe bestemde stortplaats en het herstel van het maaiveld). De tussenkomende partij tekent tegen dit vonnis beroep aan bij het Hof van Beroep te Gent, dat met een op 4 november 2010 uitgesproken arrest de tussenkomende partij veroordeelt tot het herstel in de vorige toestand binnen een termijn van twee jaar.

Op 11 januari 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *"de regularisatie van verbouwingswerken aan een paardenstal en berging"*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Dendermonde', gelegen in natuurgebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 25, 'Zonevreemde woningen', goedgekeurd met een beslissing van de verwerende partij van 28 juni 2007. Het perceel is niet gelegen in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel is tevens gelegen in een op 24 mei 2002 door de Vlaamse Regering vastgesteld habitatrichtlijngebied (ref. BE230000-13).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 januari 2008 tot en met 11 februari 2008, wordt geen bezwaarschrift ingediend.

De MINA-raad van de stad Dendermonde adviseert voorwaardelijk gunstig op 24 januari 2008.

De Polder Vlassenbroek adviseert voorwaardelijk gunstig op 7 februari 2008.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert als volgt ongunstig op 13 februari 2008t:

"...

De aanvrager wenst over te gaan tot het regulariseren van verbouwingswerken aan een paardenstal en een berging gelegen in natuurgebied. Op het aanpalende terrein lopen een aantal pony's.

De inrichting van het hoofdgebouw is niet voorzien als stalling voor paarden. Ramen en deuren geven dit duidelijk aan, ook een schouw wijst in de richting van een woning. In de bestaande berging zijn er wel voorzieningen voor de stalling van een aantal pony's.

Advies: ongunstig voor het regulariseren van verbouwingswerken aan een paardenstal.

..."

Op 3 maart 2008 preadviseert het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde als volgt:

“ ...

11. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag betreft de regularisatie van verbouwingswerken aan een stalling. De werken werden uitgevoerd in 2004 en de bouwheer beoogt nu regularisatie. De “paardenstal” werd opgetrokken met een binnenmuur (14 cm), spouw (4 cm geïsoleerd met polystyreenplaten) en roodbruine gevelsteen (9cm); voorzien van vensters en deuren in hout met deurorpels in blauwe hardsteen; het dak werd volledig vernieuwd: een nieuw gebinte en volledige nieuwe bedaking; er werd een schoorsteen voorzien; in het gebouw werd een welving aangebracht in gewapend beton zodat een dakverdieping ontstaat; in het dak werden veluxramen geplaatst; het gebouw staat op een fundering uit gewapend beton op volle grond; de vloerafwerking is beton/tegels.

Het gebouw bevindt zich op het perceel waar de woning van de bouwheer is gesitueerd.

12. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende

Citaat uit de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur

[...]

dat er dus een zonevreemde constructie werd opgericht zodat de toepassing van art. 145 bis van bovengenoemd decreet onderzocht dient te worden,

dat dit artikel echter geenszins van toepassing kan zijn, aangezien in ruimtelijke kwetsbare gebieden uitsluitend verbouwingswerken kunnen worden vergund, en geenszins nieuwbouw,

dat bovendien het aantal woongelegenheden veranderd is,

dat dus een toestand tot stand kwam die in geen enkel opzicht nog kan geregulariseerd worden,

overwegende dat de bouwheer wetens en willens te werk ging, dat aanvankelijk een ongunstig stedenbouwkundig attest nr.2 werd afgeleverd,

dat nadien een aanvraag werd ingediend tot het verbouwen van de bestaande constructie, bestempeld als bestaande woning,

dat deze aanvraag werd geweigerd en dat de BD in haar weigeringsbeslissing d.d. 23/01/2003 zeer accuraat de juridische toestand van de bestaande constructie heeft geschetst,

dat o.m. is gebleken dat er geen sprake meer kon zijn van een woning, nu de constructie deze functie reeds in 1934 heeft verloren, en sindsdien fungeert als landgebouw,

dat nog door middel van misleiding (cfr. nooit bestaande huisnummer) het tegendeel werd beweerd,

[...]

overwegende dat de overtreder zich klaarblijkelijk bij deze zienswijze had neergelegd, dat in zijn nieuwe aanvraag, die resulteerde in de vergunning d.d. 22/12/2003, er enkel nog sprake was van het verbouwen van een stalling,

dat uit de feiten nu duidelijk blijkt dat andermaal de bevoegde diensten werden misleid, dat in werkelijkheid toch een plan bestond om een woning op te richten, dat de verbalisanten dit op het terrein ten overvloede hebben kunnen constateren,

[...]

Overwegende dat het CBS zich aansluit bij de zienswijze van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur;

Overwegende dat in deze aanvraag enkel de bestemming van het gebouw op plan werd aangepast naar “stalling”;

Overwegende dat de constructie nog steeds dezelfde is zijnde een nieuwbouw die de bestemming wonen overduidelijk laat vermoeden gezien de aard en opbouw van de materialen; dat in wezen nog steeds niets veranderd is en de aanvraag niet kan in aanmerking komen voor regularisatie;

dat door enkel de benaming van de verschillende delen van het gebouw aan te passen tot “stalling”, “berging” en “zolder” nogmaals misleiding van de administratie doet vermoeden;

Overwegende ook dat het RUP zonevreemde woningen niet van toepassing is gezien het RUP in kwetsbare gebieden geen bijkomende woongelegenheden toelaat;

Overwegende dat de ruimtelijke ordening ernstig werd geschaad;

13. Algemene conclusie

*De regularisatie van verbouwingswerken aan een paardenstal en berging wordt **ongunstig** geadviseerd.*

...

De verzoekende partij adviseert als volgt ongunstig op 24 april 2008:

“ ...

Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde weigert op 19 mei 2008, met overname van het advies van de verzoekende partij en van het eigen advies, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 17 juni 2008 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 29 juli 2008 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herhaalt dit voorstel in latere aanvullende verslagen van 19 augustus en 29 september 2008 en 4 november 2009.

Na de hoorzittingen van 14 en 28 augustus en 16 oktober 2008 en 19 januari 2010, beslist de verwerende partij op 25 maart 2010 het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen 'volgens de tijdens de procedure ingediende verduidelijkte plannen'.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij jurisdictioneel beroep aan bij de Raad, die deze beslissing vernietigt met het arrest nr. A/2011/0031 van 23 maart 2011 en de verwerende partij beveelt een nieuwe beslissing te nemen binnen de drie maanden na de betekening van het arrest, die gebeurd is met een aangetekend schrijven van 31 maart 2011.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 juni 2011 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in strijd met de voorschriften van het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven, aangezien dit stalgebouw niet in functie staat van het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

Het gevraagde is eveneens in strijd met de bepalingen van het rup zonevreemde woningen, aangezien het hier niet gaat om een bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde constructie, zoals vereist door zowel artikel 0.1 als artikel 1.2, maar om een wederrechtelijk herbouwde constructie. De oorspronkelijke constructie bestaat immers niet meer zodat daaruit geen rechten kunnen geput worden.

Het gevraagde valt, aangezien het hier een herbouw van een zonevreemd bijgebouw betreft in ruimtelijk kwetsbaar gebied, niet binnen het toepassingsgebied van de decretaal geldende afwijkingsbepalingen, nog los van de vraag of het aantal wooneenheden nu al dan niet gewijzigd wordt.

Tijdens de beroepsprocedure bracht de appellant aangepaste plannen voor. De hoofdbouw, welke initieel was voorzien met één grote ruimte, een 'inkom' en trappsas naar de verdieping onder het zadeldak en een bergruimte, wordt volgens deze aangepaste plannen ingedeeld in zes afzonderlijke stalruimtes, een sas en een gezamenlijke ruimte waarin de zes stallen uitgeven. De trap naar de verdieping wordt weggelaten, de vijf dakvlakramen welke wezen op een inrichting van de zolder als leefruimtes werden van de plannen weggelaten en de onder dakse ruimte wijzigt in een hooizolder. Ook de gevels worden gewijzigd, de deuropeningen worden vervangen door staldeuren en de raamopeningen met een borstwering van 70cm hoogte, worden gewijzigd in bovenvensters met een hoogte van 70cm en een hogere borstwering van 1.50m hoogte en er wordt een dubbele deur voorzien.

De vraag dient gesteld in hoeverre deze aanpassingen geloofwaardig zijn. Eens te meer wordt getracht het realiseren van het bestaande gebouw, die bedoeld was als een bijkomende woning op het perceel te verdoezelen onder vorm van een aanvraag tot stalling, momenteel door sterk doorgedreven wijzigende plannen. Het initiële plan maakt gewag van één lokaal als ponystal, momenteel zijn er ineens zes afzonderlijke lokalen voorzien.

Bovenvermelde gewijzigde plannen bevatten essentiële wijzigingen aan zowel de grondplannen als de gevels en snede.

Artikel 4.3.1. §1. tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen, die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen en kunnen enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

De voornoemde planaanpassingen zijn bezwaarlijk als beperkt te bestempelen, zij hebben geen betrekking op kennelijk bijkomstige zaken maar resulteren in een grondige herschikking van de lokalen en van de gevels. Zowel de indeling van de ruimtes met bijkomende wanden, evenals de bestemmingen, de gevels en de invulling van de daken en de eronder gelegen ruimtes worden gewijzigd.

De voorliggende aanvraag komt dus, gelet dat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering bestaat met betrekking tot de strijdigheid met de geldende voorschriften, noch op basis van de oorspronkelijke plannen, noch op basis van de tijdens de beroepsprocedure ingediende aangepaste plannen, in aanmerking voor een regularisatievergunning.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat alsnog een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Na de hoorzitting van 31 mei 2011 beslist de verwerende partij op 30 juni 2011 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het perceel van de aanvraag situeert zich in de deelgemeente [REDACTED] (gehucht [REDACTED]) en neemt via een erfdienstbaarheid van overgang toegang tot de voorliggende buurtweg, genaamd [REDACTED], een voldoende uitgeruste weg.

Aan de overzijde van deze weg is de rivier 'De Schelde' gelegen.

Op het perceel is een eeuwenoude voormalige hoeve aanwezig, omvattende een vroegere woning van 10,70 m breed en 7,25 m bouwdiepte, afgedekt met een zadeldak met kroonlijsthoogte 3,08 m en nokhoogte 7,14 m, met rechtsaansluitend een stalling van ca. 8,20 m breed en eveneens 7,25 m bouwdiepte, onder eenzelfde dak als de vroegere woning gelegen en links aansluitend bij een aantal lagere bijgebouwen (stal/garage/berging) met een totale breedte van ca. 17,64 m en een bouwdiepte van ongeveer 7,40 m.

Deze voormalige hoevegebouwen bevinden zich middenin een kleine huizengroep gelegen achter een bestaande woning op het kadastrale perceel 159v.

In 1934 werd vooraan het perceel een nieuwe woning opgetrokken, naast een bestaand bijgebouw, welke thans door appellant wordt bewoond.

De voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van werken aan de voormalige eerder omschreven 'woning' op het perceel, momenteel onder de noemer van een stalling gebracht.

De werken werden uitgevoerd in 2004 en de bouwheer beoogt nu de regularisatie van deze wederrechtelijk uitgevoerde werken, die in een herbouw van het voormalig woongedeelte resulteerden.

De 'paardenstal' werd opgetrokken met een binnenmuur van 14 cm, met spouw van 4 cm, welke is geïsoleerd met polystyreenplaten en roodbruine gevelsteen. Het gebouw werd voorzien van vensters en deuren in hout met deurdorpels in blauwe hardsteen; het dak werd volledig vernieuwd: een nieuw gebinte en volledig nieuwe bedaking. In het 'stallinggebouw' werd een schoorsteen voorzien en intern het gebouw werd een welving aangebracht in gewapend beton zodat een dakverdieping ontstond. Bijkomend werden in het dak veluxramen geplaatst. Het zogenaamde stallinggebouw staat op een fundering uit gewapend beton op volle grond en de vloerafwerking is in beton/tegels.

Het te regulariseren 'stallinggebouw met functie paardenstal en berging' bevindt zich op het perceel waar de woning van de bouwheer is gesitueerd.

(...)

De juridische aspecten

Zoals hoger vermeld werd de vroegere woning, na oprichting van een nieuwe woning, bestemd als stal of woningbijgebouw; Voor deze bestemmingswijziging was in 1934 geen vergunning vereist;

Volgens het RUP "Ruimtelijk kwetsbaar gebied", goedgekeurd door de deputatie op 28 juni 2007, is het betreffende goed gesitueerd in een zone voor ruimtelijk kwetsbaar gebied, waar volgende voorschriften gelden:

Bestemming

"De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen en de voor de toegankelijkheid van de woning noodzakelijke en vergunbare constructies. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen

De hiernavolgende werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een vergunde of vergund geachte residentiële hoofdfunctie of een vergund geachte functie als woningbijgebouw, zijn toegelaten:

- Verbouwen binnen het bestaande volume*

- Onderhouds- en instandhoudingswerken

- Herbouwen tot maximaal het bestaande bouwvolume en met behoud van karakter en verschijningsvorm; het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.

De voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van verbouwingswerken aan een paardenstal/berging;

De vroegere stal/berging had het karakter van een woning, wegens de vorige bestemming van het gebouw;

De vervangbouw heeft dit karakter behouden, doch er wordt geen functiewijziging gevraagd;

Het gaat nog steeds om een bijgebouw bij een residentiële woning;

Het oude en vervangen gebouw moet als vergund geacht beschouwd worden ook wat de functie betreft;

Aldus zijn voor het herbouwen van de berging de voorschriften van het vermelde rub hier van toepassing, en kan de gevraagde vergunning verleend worden, onder de voorwaarden dat binnen een duidelijke opdeling in 6 stallen dient te worden uitgevoerd, dat de ramen in het dak dienen verwijderd te worden en dat de zolder enkel als hooizolder gebruikt wordt, dit om een oneigenlijk gebruik te voorkomen.

De goede ruimtelijke ordening

Op deze plek komt sinds lang een gebouw voor dat mee dit landschap gevormd heeft.

Voorliggende aanvraag voorziet in een sanering van dit terrein en van dit oud gebouw, i.f.v. het houden van dieren, wat de goede plaatselijke aanleg ten goede komt.

Conclusie

Uit hetgeen voorafgaat dient besloten dat het beroep voorwaardelijk voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- binnen dient een duidelijke opdeling in 6 stallen te worden uitgevoerd*
- de ramen in het dak dienen verwijderd te worden*
- de zolder kan enkel als hooizolder gebruikt worden.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 15 juli 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij een ter post aangetekende brief van 17 augustus 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van het beroep, duidt de verzoekende partij aan als belanghebbende die bij de Raad beroep kan instellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.7.12 en 4.3.1 VCRO evenals de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij stelt dat in de bestreden beslissing nergens meer vermeld wordt dat er tijdens de procedure nieuwe plannen zijn voorgelegd of dat er in het administratief dossier nieuwe plannen zijn opgenomen, terwijl nochtans uit de samenlezing van het administratief dossier, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing blijkt dat er wel degelijk rekening is gehouden met nieuwe plannen en/of de plannen niet beperkt, maar op een essentiële wijziging aangepast worden.

Volgens de verzoekende partij worden er in de bestreden beslissing voorwaarden opgelegd waardoor deze nieuwe plannen gerealiseerd worden, zonder er naar te verwijzen en deze omweg is geen correcte weergave en geen juiste beoordeling.

De verzoekende partij meent dat de in de vergunning opgelegde voorwaarden een zodanige wijziging vormen van de aanvraag dat ze leiden tot de uitvoering van de later toegevoegde plannen en er in de praktijk een andere constructie wordt geplaatst dan aangevraagd.

De verwerende partij miskent daarbij, volgens de verzoekende partij, dat volledig nieuwe plannen beoordeeld moeten worden door het college van burgemeester en schepenen, hetgeen nu, door de bestreden beslissing, volledig ondermijnd wordt en schendt daardoor de artikelen 4.7.12 en 4.3.1 VCRO, want er is een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering.

2.

De verwerende partij stelt dat de voorwaarden zijn opgelegd opdat er geen betwisting zou kunnen ontstaan over het gebruik als paardenstalling en berging.

De verwerende partij voert aan dat zij kan uitgaan van de oorspronkelijke plannen, die opgesteld werden met het oog op de regularisatie van de verbouwwerken aan een paardenstal en berging.

Volgens de verwerende partij moet het college van burgemeester en schepenen de aanvraag dan ook niet opnieuw beoordelen.

De verwerende partij meent dat zij de bestreden beslissing voldoende heeft gemotiveerd en de vergunning kon verlenen, zonder de plannen te moeten wijzigen.

3.

De tussenkomen partij voegt hier nog aan toe dat de toegevoegde aangepaste plannen geen essentiële wijzigingen bevatten en alleen maar werden toegevoegd om elke twijfel met betrekking tot de bijkomende woongelegenheid uit te sluiten.

Omdat de regularisatievergunning alleen bestemd is voor een paardenstal, wordt er volgens de tussenkomen partij ook geen afbreuk gedaan aan rechten van derden en stelt de bestreden beslissing bovendien dat de bouwaanvraag voorziet in de sanering van het terrein, hetgeen de goede plaatselijke aanleg ten goede komt.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij er nog aan toe dat de verwerende partij in haar antwoordnota op geen enkel punt de onmogelijkheid weerlegt om in beroep gewijzigde plannen toe te voegen en dat het, op basis van de verklaringen van de tussenkomen partij, duidelijk is dat er andere plannen werden toegevoegd.

De verwerende partij ondermijnt daardoor, volgens de verzoekende partij, de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen als oorspronkelijke en in eerste aanleg beoordelende instantie.

Voor de verzoekende partij is het onduidelijk of deze “nieuwe plannen” nu al dan niet gevoegd zijn bij het dossier van de verwerende partij.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de motivering van de bestreden beslissing niet afdoende is omdat de verwerende partij slechts zeer summier motiveert waarom zij ingaat tegen het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.12 VCRO bepaalt:

“ ...

Een vergunning wordt binnen de reguliere procedure afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is.

...”

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken dan wel of het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken [...]

...”

Uit de bovenstaande bepalingen volgt dat in de eerste plaats het college van burgemeester en schepenen bevoegd is te beslissen over bouwaanvragen in de reguliere procedure.

Buiten het in artikel 4.7.18, §2 VCRO bedoelde geval, waarin het college van burgemeester en schepenen verzuimt binnen de daarin bepaalde termijn over de vergunningsaanvraag te beslissen, kan geen andere overheid over een vergunningsaanvraag beslissen, zonder dat eerst het college van burgemeester en schepenen hierover beslist heeft.

Uit deze bepalingen volgt eveneens dat de vergunningverlenende overheid door het opleggen van voorwaarden wel een beperkte aanpassing aan de voorgelegde plannen kan toestaan, die alleen betrekking kan hebben op kennelijk bijkomstige zaken, om zo de overeenstemming van de aanvraag met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de gevraagde vergunning verleend kan worden onder de voorwaarden dat er “binnen een duidelijke opdeling in zes stallen wordt uitgevoerd, dat de ramen in het dak worden verwijderd en dat de zolder enkel als hooizolder wordt gebruikt”.

Alhoewel de verwerende partij in haar beslissing niet expliciet naar aangepaste plannen verwijst, impliceert het uitvoeren van de door de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden de facto een aanpassing van de oorspronkelijk ingediende plannen.

Het lijkt immers geen twijfel dat er, om de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden te kunnen uitvoeren, ofwel nieuwe plannen moeten worden opgesteld, ofwel dat er wordt teruggegrepen naar de aangepaste plannen, waar in de beslissing van 25 maart 2010 naar verwezen wordt.

De verwerende partij kan evenwel alleen de plannen aanpassen wanneer deze aanpassing beperkt is en betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

De in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden zullen echter resulteren in een grondige herschikking van de lokalen, waarbij de indeling van de ruimte met bijkomende wanden zal moeten worden gewijzigd, terwijl ook aan de dakstructuur werken zullen moeten worden uitgevoerd om de ramen te kunnen verwijderen: dergelijke aanpassingen zijn helemaal niet beperkt en hebben geen betrekking op kennelijk bijkomstige zaken, zodat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO schendt.

Door voorwaarden op te leggen die de oorspronkelijke aanvraag op essentiële punten wijzigt, heeft de verwerende partij bovendien de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen om als eerste over de vergunningsaanvraag te beslissen, miskend en artikel 4.7.12 VCRO geschonden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 juni 2011, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van verbouwingswerken aan een paardenstal en berging op het perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. 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.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS