

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0343 van 29 augustus 2012
in de zaak 1112/0400/A/4/0362

In zake: de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO

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

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de heer [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 november 2011.

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Erik VAN DER VLOET die verschijnt voor de tussenkommende 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.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 15 februari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 15 maart 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 26 maart 1990 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een champignonkwekerij.

Op 29 juni 1992 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van de champignonkwekerij en voor een bedrijfswoning bij de champignonkwekerij. Er wordt onder meer als voorwaarde opgelegd dat de constructie, welke als tijdelijke woning dienst doet, onmiddellijk na het betrekken van de bedrijfswoning dient te worden gesloopt. Deze vergunning werd niet uitgevoerd.

Op 6 december 1993 wordt een regularisatievergunning voor een houten woonhuis geweigerd.

Op 6 juni 1994 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een regularisatievergunning voor een tijdelijke woning. Tegen deze beslissing wordt administratief beroep aangetekend bij de verwerende partij, die de regularisatievergunning op 15 juni 1995 verleent.

Met het vonnis van 16 juni 1995 beveelt de rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout om het terrein binnen de 12 maanden te herstellen in haar vorige toestand door het slopen van het houten woonhuis. Tegen deze beslissing wordt geen hoger beroep aangetekend.

Op 29 januari 1996 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning onder de voorwaarde dat de bestaande houten noodwoning wordt gesloopt vóór de ingebruikname van de nieuwe bedrijfswoning. Deze vergunning werd niet uitgevoerd.

Op 14 maart 1997 wordt een proces-verbaal opgesteld met betrekking tot het niet-uitvoeren van het vonnis van de rechtbank van Eerste Aanleg van 16 juni 1995.

Op 23 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een zonevreemd woonhuis na het slopen van een tijdelijk zonevreemd woonhuis”*.

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

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 14 juni 2011 tot en met 14 juli 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

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

“ ...

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

...”

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

“ ...

2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in deel 1 van dit verslag vermeld K.B. van 28 december en de omzendbrief van 8 juli 1997, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen). De aanvraag situeert zich niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

...

Beschrijving

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

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

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

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

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

9. Verplicht in te winnen adviezen:

1. Het advies van Departement Landbouw en visserij- Duurzame Landbouwon ontwikkeling Antwerpen+ van de Vlaamse overheid is voorwaardelijk gunstig. Voor het Departement is het niet duidelijk of het gebouw als een regulier vergunde woning moet beschouwd worden. Indien dit zo is, dan dient voldaan te worden aan de vigerende regelgeving betreffende de zonevreemde woningen.

Evaluatie van het advies

Gelet op het vonnis tot afbraak van de tijdelijke woning, betreft het geen regulier vergunde woning. Bijgevolg voldoet de aanvraag niet aan de regelgeving betreffende de zonevreemde woningen.

Beoordeling:

De decreetgeving volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening stelt het volgende:

Gelet op de basisrechten voor zonevreemde constructies, meer bepaald:

Art. 4.4.10:...

→ De bestaande houten woning/chalet moest reeds afgebroken zijn zoals opgelegd in het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg. Bijgevolg kan de houten woning/chalet niet beschouwd worden als stedenbouwkundig vergund. Dan kan er uiteraard ook niets in de plaats komen. De aanvraag voldoet niet aan de gestelde voorwaarden.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten weigert op 22 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De motieven van deze beslissing zijn gelijkkluidend aan het aangehaald ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 8 augustus 2011.

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

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

“ ...

8. LEGALITEIT

...

Toelichting:

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

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

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

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

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

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

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

a/) het gebouw of gebouwencomplex bestaat

b) het gebouw of gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund

c) het gebouw of gebouwencomplex is niet verkrot

Ook hier geldt dat niet voldaan is aan de voorwaarde dat het gebouw hoofdzakelijk vergund is. Volgens inlichtingen van de gemeente Hoogstraten was de nieuwe eigenaar bij

de aankoop van het goed op de hoogte van dit vonnis tot afbraak en verplichting tot uitvoering ervan.

9. GOEDE RO:

Toelichting:

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

...

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

“ ...

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

Uit de vergunningshistoriek blijkt dat de houten chalet oorspronkelijk werd gebouwd als tijdelijke bedrijfswoning bij de achterliggende championkwekerij. De huidige eigenaars baten geen volwaardig landbouwbedrijf uit. De aanvraag tot gebouw is bijgevolg niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

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

Art.4.4.13, §1 van de Vlaamse Codex bepaalt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

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

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

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

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

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

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

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

Het besluit van de Vlaamse Regering va, 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen bepaalt dat met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning kan worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst van de bedrijfswoning en kunnen aalleen nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw nevenbestemming nog aanwezig blijft.

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

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

Watertoets

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd. De plannen voorzien bij de nieuwbouwwoning een hemelwaterput van 7500l

...

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

De tussenkomende partij werpt op dat het beroep niet tijdig is ingediend. Volgens de tussenkomende partij is de beroepstermijn verlopen op 22 januari 2012 en verlengt “een weekend of een wettelijke feestdag” de termijn niet.

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 7 december 2011. Het beroep, ingesteld bij aangetekende brief van vrijdag 20 januari 2012, is dus tijdig.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

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

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij niet over de vereiste hoedanigheid zou beschikken om het beroep in te stellen, waardoor het verzoek tot vernietiging onontvankelijk zou zijn. Dit licht zij als volgt toe:

“...

De beoordeling van wie tegen een besluit van de bestendige deputatie en verzoek tot vernietiging kan indienen, dient te worden gedaan op het ogenblik van de betekening van die beslissing.

*Op dat ogenblik, 8 december 2012, was het “**Decreet tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden**” door middel waarvan de leidend ambtenaar een verzoek tot nietigverklaring kan indienen bij de raad voor vergunningsbetwistingen, nog niet in werking getreden.*

Het behoorde derhalve in casu enkel tot de bevoegdheid van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar om, zoals overigens ook gesteld in de bestreden beslissing van 10/11/11, het verzoek tot nietigverklaring in te dienen (oorspronkelijk art 4.8.16§1 VCRO).

Het beroep tot nietigverklaring werd in casu echter ingediend namens “De Secretaris-generaal, leidend ambtenaar van het departement Ruimtelijke Ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed”.

*Dit terwijl de opdracht tot instellen van het beroep volgens stuk 1 van het bundel van de aanleggende partij, **toch was uitgegaan van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.***

Derhalve werd het beroep ingesteld namens een wettelijk daartoe niet bevoegd persoon, zodat het beroep onontvankelijk dient te worden verklaard.

*Er wordt ook niet bewezen dat Dhr. ■■■■■, welke de opdracht gaf tot het indienen van het verzoek tot vernietiging, de leidend ambtenaar is in de zin van het huidig art. 4.8.16§1 VCRO).
...”*

Beoordeling door de Raad

Het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden (hierna: het decreet van 18 november 2011) wijzigt het artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO in die zin dat niet langer de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een beroep kan instellen bij de Raad tegen vergunningen die afgegeven zijn binnen de reguliere procedure, met uitzondering van de gevallen vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid VCRO. Deze bevoegdheid wordt voortaan verleend aan de leidend ambtenaar van het departement of diens gemachtigde.

Het decreet van 18 november 2011 is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 19 december 2011 en in werking getreden op 29 december 2011. Het decreet voorziet geen overgangsbepalingen en is dus, conform de algemene principes die de werking van rechtsnormen in de tijd beheersen, onmiddellijk van toepassing.

Dit impliceert dat vanaf 29 december 2011 enkel de leidend ambtenaar van het departement op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO nog een beroep kan inleiden bij de Raad.

De leidend ambtenaar van het departement RWO beschikte op het ogenblik van het instellen van het beroep, op 20 januari 2012, op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO over de vereiste hoedanigheid en het vereiste belang om het beroep in te stellen.

De exceptie kan niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gewestplan Turnhout (KB 30 september 1977), artikel 11,4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 4.4.13 en 4.4.23 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Zij zet uiteen:

“ ...

De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied. Overeenkomstig art. 11.4.1. van het KB van 28 december 1972 is in deze gebieden toegelaten:...

Wat betreft woningen kan in een agrarisch gebied enkel een exploitantenwoning worden toegestaan bij een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf.

Wanneer een dergelijke woning reeds aanwezig is, dan bekomt deze woning na het stopzetten van de landbouwactiviteiten een zonevreemd karakter. Immers gaat het dan niet langer om een exploitantenwoning (er wordt immers niet meer geëxploiteerd) maar om een gewone woning alwaar bijvoorbeeld de voormalige landbouwer kan blijven wonen.

De decreetgever heeft het nodig bevonden om aan bepaalde zonevreemde constructies, waaronder ook zonevreemde woningen zoals bijvoorbeeld de gedesaffekteerde exploitantenwoning, basisrechten toe te kennen. Dit houdt in dat men deze zonevreemde woningen nog kan verbouwen, uitbreiden, of herbouwen (al dan niet op een gewijzigde plaats), evenwel rekeninghoudend met de voorwaarden die in de art. 4.4.10. t.e.m. 4.4.15. VCRO worden vooropgesteld.

Een gedesaffekteerde exploitantenwoning kan, als zonevreemde woning, dus eveneens gebruik maken van de basisrechten voor zonevreemde woningen.

2.

In casu werd de bouw van een zonevreemd woonhuis aangevraagd. Dit op zich is uiterst merkwaardig omdat het niet kan worden toegestaan dat nieuwe zonevreemde woningen worden opgericht. Enkel bestaande zonevreemde woningen kunnen worden behouden en eventueel worden verbouwd, uitgebreid of herbouwd.

Hoewel het voorwerp van de aanvraag aldus uiterst slecht wordt gedefinieerd blijkt uit de stukken van het dossier dat men meent dat het gaat om de herbouw van een zonevreemd woonhuis. Men tracht immers een houten chalet, die dienst deed als tijdelijke verblijfplaats, af te doen als bestaande zonevreemde exploitantenwoning...

Men meent dan ook toepassing te kunnen maken van één der basisrechten, met name het herbouwen.

3.

Wanneer een dergelijke aanvraag (of gelijk welke stedenbouwkundige aanvraag tout court) wordt voorgelegd aan een vergunningverlenende overheid, dan noopt de zorgvuldigheidsplicht die op de vergunningverlenende overheid rust haar ertoe om ook effectief de doelstellingen van de aanvraag op te sporen en niet enkel te vertrouwen op de door de vergunningsaanvrager omschreven voorwerp van de aanvraag.

Zoals reeds aangestipt meent men dat er sprake is van een bestaande zonevreemde woning dewelke men thans wenst af te breken en te herbouwen.

Welnu, het moge duidelijk zijn: er is in casu geen bestaande zonevreemde woning. Dit zal onderstaand verduidelijkt worden.

4.

In casu werd op het perceel in 1990 een stedenbouwkundige vergunning verleend door de stad Hoogstraten voor het bouwen van een nieuw agrarisch bedrijf (champignonkwekerij).

Op 29 juni 1992 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de stad Hoogstraten voor het bouwen van een bedrijfswoning bij de champignonkwekerij. Deze vergunning werd echter nooit uitgevoerd maar er werd wel een houten chalet opgericht op het betreffende terrein.

Op 6 december 1993 weigerde de stad Hoogstraten om een regularisatievergunning af te leveren voor deze chalet.

*Op 6 juni 1994 weigerde de stad Hoogstraten nogmaals om de houten chalet te regulariseren doch de Deputatie verleende in graad van beroep op 15 juni 1995 vergunning voor het regulariseren van de houten chalet als een tijdelijke woning (**stuk nr. 17**).*

*Op 16 juni 1995 werd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout een vonnis uitgesproken waarbij de afbraak van de chalet werd bevolen. Dit vonnis werd tot op heden nooit uitgevoerd (**stuk nr. 16**).*

*Op 29 januari 1996 werd opnieuw door de stad Hoogstraten een vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning, met als voorwaarde dat de houten chalet zou worden afgebroken, doch wederom wordt deze vergunning niet uitgevoerd (**stuk nr. 18**).*

Inmiddels zijn alle landbouwactiviteiten stopgezet en wordt op het perceel een evenementenbureau uitgebaat.

5.

Men kan aldus besluiten dat zonder dat dit ooit stedenbouwkundig vergund was, men op het perceel een houten chalet heeft opgericht. In deze is het uitermate belangrijk om op te merken dat hoewel de Deputatie op 15 juni 1995 een regularisatievergunning afleverde voor deze houten chalet als tijdelijke woning, de Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout op 16 juni 1995 de afbraak van de houten chalet beval.

6.

Verzoekende partij merkt aldus op dat men onmogelijk kan spreken van een vergunde woning/constructie nu op deze woning/constructie een afbraakbevel rust, hetgeen nooit werd uitgevoerd.

Nu men de woning/constructie niet kan zien als (hoofdzakelijk) vergund, is het dan ook onmogelijk dat toepassing gemaakt kan worden van de basisrechten voor zonevreemde constructies nu deze vereisen dat het gaat om hoofdzakelijk vergunde constructies. Art. 4.4.10. VCRO stelt:

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

...

De tussenkommende partij repliceert:

“ ...

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

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Hoogstraten besliste de vergunning te weigeren vermits de houten woning/chalet reeds moest afgebroken zijn zoals opgelegd door het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg. De houten chalet zou bijgevolg door het College niet kunnen worden beschouwd als stedenbouwkundig vergund, waardoor er ook niets in de plaats zou kunnen komen.

Het college van burgemeester en schepenen van de Stad Hoogstraten vergiste zich echter door te stellen dat het huidig aanwezige houten chalet diende te worden afgebroken volgens het vonnis van 1995. Volgens het vonnis diende de houten noodwoning, onmiddellijk verbonden aan het bedrijfsgebouw, te worden afgebroken, WAT IS GEBEURD.

Ook is de bestaande chalet (gebouwd in 1995) in principe vergund, zodat ook hier zich geen probleem stelt. Van een tijdelijke woning is geen sprake, en de eventuele principiële tijdelijkheid doet ook niets af aan de mogelijkheid te herbouwen. Het VCRO stelt deze voorwaarde NIET. Er wordt enkel als voorwaarde gesteld dat het om hoofdzakelijk vergunde woningen moet gaan, wat in casu het geval is.

De Stad Hoogstraten is dan ook uitgegaan van verkeerde premissen, welke verkeerdelijk nu ook door aanleggende partij worden overgenomen.

De argumentatie van Dhr. [REDACTED] voor de bestendige deputatie was helder.

De adviezen nodig voor de vergunningsaanvraag waren gunstig.

Er waren géén bezwaren.

Terecht kende de bestendige deputatie dan ook de vergunning, onder de in de beslissing vermelde motivering, toe : de krachtlijnen van de motivering zijn :

- de deputatie is van oordeel dat de woning als vergund moet worden beschouwd gelet op de afgeleverde vergunning van de deputatie op 15 juni 1995*
- Vermits na de herbouw de woning beperkt blijft tot 1000m³ wordt voldaan aan de basisrechten voor het herbouwen van een zonevreemde woning.*
- De chalet en de champignonkwekerij zijn niet verkrot (belang ivm functiewijziging)*
- Herbouwen van de chalet heeft geen negatieve invloed op de bestaande landbouwstructuren.*

...”

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en voert derhalve geen enkel verweer.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het voorwerp van de aanvraag tot “herbouw” een houten chalet betreft, die door de oprichters onvergund werd opgericht en vervolgens meermaals het voorwerp heeft uitgemaakt van een regularisatieaanvraag als “tijdelijke” constructie in afwachting

van de bouw van een bedrijfswoning bij een toen nog bestaand agrarisch bedrijf. Op 15 juni 1995 werd door de verwerende partij een vergunning aan de bvba [REDACTED] verleend “tot het regulariseren van een tijdelijke woning”, doch daags nadien, op 16 juni 1995, werd de heer [REDACTED] “als uitvoerder en zaakvoerder van de vennootschap-eigenares” door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout onder meer veroordeeld om “binnen de twaalf maanden nadat onderhavig vonnis in kracht van gewijsde zal zijn getreden het onroerend goed, gelegen te Hoogstraten, in de vorige staat te herstellen door het slopen van het houten woonhuis”.

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

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

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

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

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

2.

Artikel 4.4.10 VCRO luidt als volgt:

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

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

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

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

Artikel 4.4.13 VCRO luidt als volgt:

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

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

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

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

3.

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

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

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

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

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2011, waarbij aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een zonevreemd woonhuis na het slopen van een tijdelijk zonevreemd woonhuis op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomen de partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
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 euro, ten laste van de tussenkomen de partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ