

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0471 van 1 juli 2014
in de zaak 1011/0932/A/8/0869

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jos MERTENS
kantoor houdende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Kortrijksesteenweg 1144
G
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Robin SLABBINCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 juli 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 mei 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare van 19 januari 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van het herbouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

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 partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 16 mei 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Lotte VANFRAECHEM die loco advocaat Jos MERTENS verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Robin SLABBINCK die loco advocaat Bert ROELANDTS 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

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 27 september 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 19 oktober 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek 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.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. De tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 15 mei 2000 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van het herbouwen van een vrijstaande eengezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Eeklo-Aalter', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is 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.

2.

Deze zaak heeft een voorgeschiedenis.

In het verleden werden reeds verscheidene stedenbouwkundige vergunningen verleend in functie van de uitbouw van de woning.

De oorspronkelijke (toestand van voor 1998) bestaande bebouwing op het eigendom bestond uit een woning, ingeplant langs de straatzijde, en een vrijstaand achterliggend bijgebouw, ingeplant tot op 1 m van de achterste perceelsgrens.

In zitting van 13 juli 1998 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het "*verbouwen van een woonhuis en het uitbreiden met een garage*". Hierbij werd volgens de goedgekeurde bouwplannen voorzien in het verbouwen van de hoofdbouw en het deels herbouwen van het bijgebouw met een nieuwe gedeelte dat de verbinding maakt tussen hoofdbouw en bijgebouw.

Ter gelegenheid van de uitvoering van deze vergunning bleek dat enkele constructieve muren, die volgens de bouwplannen zouden behouden worden, in een te slechte staat verkeerden zodat zij eveneens gesloopt werden. Op 22 september 1998 werd hiervoor een proces-verbaal van bouwovertreiding opgesteld.

In zitting van 4 januari 1999 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het "*bouwen van een woning met garage*". Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrof een regularisatieaanvraag om reden dat twee oorspronkelijk als te bewaren opgegeven constructieve muren niet konden behouden worden en vervangen werden.

Het door de tussenkomen partij tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de verwerende partij in zitting van 22 april 1999 ingewilligd. Na beroep besliste de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening op 24 januari 2000 dat de aanvraag kon vergund worden.

In zitting van 11 december 2000 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare een stedenbouwkundige vergunning verleend voor "*het bouwen van een vrijstaande woning*".

De goedgekeurde bouwplannen verschillen van de vorige in de mate dat nu geen enkel van de in de vorige aanvragen als te behouden muren, nog behouden blijven.

De verzoekende partijen dienden evenwel telkenmale bij de Raad van State een verzoek tot nietigverklaring in tegen de voormelde (ver- en her-) bouwvergunningen.

Bij arrest van de Raad van State van 20 oktober 2009 (arrest nr. 197.047) werden de verschillende zaken samengevoegd en werd de vergunningsbeslissing van 11 december 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare vernietigd.

Op 28 december 2009 werd een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend strekkende tot de regularisatie en uitbreiding van de woning. Deze aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare in zitting van 22 april 2010 geweigerd om reden dat er geen hoofdzakelijk vergunde woning voorhanden was en de aanvraag niet voldeed aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO.

Op 11 oktober 2010 dient de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in strekkende tot reactivering van de aanvraag ingediend op 15 mei 2000 ten gevolge van het arrest van de Raad van State van 20 oktober 2009.

Volgens de voorgebrachte plannen wordt met de voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de regularisatie gevraagd van het herbouwen van de in oorsprong bestaande woning en bijgebouw tot de bestaande toestand.

3.

Naar aanleiding van het initieel openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 mei 2000 tot en met 20 juni 2000, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Ten gevolge van het vernietigingsarrest van de Raad van State besliste het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare op basis van de aanvullende stukken van het dossier om een nieuw openbaar onderzoek te organiseren dat plaats vond van 20 oktober 2010 tot 19 november 2010. Tijdens dit laatste openbaar onderzoek wordt één bezwaarschrift ingediend.

De afdeling Land verleent in eerste instantie op 30 mei 2000 een gunstig advies.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt na het vernietigingsarrest van de Raad van State op 21 oktober 2010 opnieuw een voorwaardelijk gunstig advies uit. In het advies wordt vermeld dat de voorgestelde werken in principe geen schade veroorzaken aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek op voorwaarde dat de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen gerespecteerd worden.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 23 november 2010 een gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 11 januari 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare verleent op 19 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het besluit luidt als volgt:

“
...

De bouwplaats bevindt zich in een woonkorrel buiten het centrum van Knesselare. Op het terrein stond een vrijstaande woning met garage/schuur.

Op 13 juli 1998 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd tot het ‘verbouwen van een woonhuis met garage’. Tijdens de uitvoering der werken bleken constructieve muren gesloopt die op plan als te behouden stonden. Bij besluit van 4 januari 1999 werd de regularisatievergunning door het College van Burgemeester en Schepenen geweigerd. In beroep bij de Bestendige Deputatie Oost-Vlaanderen werd een vergunningsbesluit

afgeleverd, waarna de gemachtigde ambtenaar op zijn beurt beroep aantekende bij de Vlaamse Minister van Ruimtelijke ordening die het beroep afwees.

Op 11 december 2000 werd vergunning verleend tot het herbouwen van de woning. Een combinatie van herbouwen en uitbreiden was immers mogelijk.

Bij de Raad van State werd telkenmale verzoek tot nietigverklaring van voormelde aanvragen ingediend. De Raad van State voegde deze zaken samen. Op 20.10.2009 werd een arrest uitgevaardigd houdende de vernietiging van het vergunningbesluit van 11 december 2000 van het college van Burgemeester en Schepenen.

De vernietigingsgrondslag had te maken met het (toenmalig) maximaal toegestane bouwvolume. De bezwaarindieners hadden aangevoerd dat de volumeberekening bij de bouwaanvraag foutief was en dat de vergunningverlenende overheid het dossier heeft beoordeeld op basis van deze verkeerde gegevens.

Het vergunningsbesluit van 11 december 2000 werd dus enkel vernietigd om reden dat de volumeberekening van de architect niet voldoende gecontroleerd werd door de overheid.

Er werd geen rekening meer gehouden met het expertiseverslag van landmeter [REDACTED] dat in laatste memorie werd aangebracht en klaarheid bracht in het essentieel verschil tussen de beide partijen op vlak van het volume van het gebouw ter plaatse.

Behoudens eventuele elementen die de openbare orde raken, kan de Raad van State geen rekening houden met argumenten ontwikkeld in laatste memorie, die de verwerende partij reeds zinvol in haar memorie van antwoord had kunnen aanvoeren. De verzoekende partijen zijn immers niet in de gelegenheid gesteld om schriftelijk op die argumenten te repliceren en de auditeur-verslaggever heeft er in zijn verslag evenmin over kunnen uitspreken.

De voorliggende aanvraag betreft dus het reactiveren van de aanvraag van 15.05.2000.

De aanvraag dient door de gemeente bij wijze van rechtsherstel beoordeeld te worden op basis van de thans geldende regelgeving, rekening houdend met het vernietigingsmotief van de raad van State.

Inhoudelijk dient de aanvraag dus afgetoetst aan de huidige wetgeving, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 7.1.1.).

Procedureel geldt een afwijkende regeling, de nieuwe procedureregels van de VCRO dienen niet gevolgd te worden bij de behandeling van een gereactiveerde bouwaanvraag, wel de procedureregelen die golden vóór de inwerkingtreding van de VCRO (art. 7.5.8§1). De bepalingen uit het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 moeten worden toegepast voor de behandeling van de aanvraag.

De aanvraag is aanvaardbaar overeenkomstig de bepalingen van art. 4.4.10

De oorspronkelijke woning was niet verkrot en hoofdzakelijk vergund: de vergunningverlenende overheden hebben dit immers reeds aanvaard bij de beoordeling van vergunningsaanvragen:

het vergunningsbesluit van 24 januari 2000 van de Vlaamse Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening stelt duidelijk dat de oorspronkelijke bebouwing niet verkrot was:

“Overwegende dat de woning, op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is, immers werd reeds een vergunning tot verbouwing verleend d.d. 13 juli 1998;”.

De gemachtigde ambtenaar motiveerde in zijn gunstig advies van 6 december 2000 reeds: “Het gebouw betrof een degelijk vergund bouwwerk, verkeerde in een degelijke toestand en was tevens bewoond voor het uitvoeren van de bouwwerken. De woning kwam tevens niet voor op de lijst van verkrotte gebouwen. De huidige toestand (zoals vastgesteld op bijgevoegd fotomateriaal) is te wijten aan de aan de gang zijnde bouwwerken.”

De aanvraag voldoet eveneens aan de bepalingen van art. 4.4.20§1

- op 13 juli 1998 werd een eerste stedenbouwkundige vergunning verleend voor "het verbouwen van een woonhuis met garage"*
- de bouwaanvraag voor het herbouwen van de vrijstaande woning werd ingediend op 15 mei 2000; dit is derhalve binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning.*

Het perceel is niet gelegen binnen een ruimtelijk kwetsbaar gebied noch in een recreatiegebied.

De nieuwbouw overlapt ten minste 75% van de bestaande woning.

Het nieuwe bouwvolume blijft onder de 1000m³, zie verslag van opmeting dd. 23.02.2004 door landmeter [REDACTED].

Gelet op het openbaar onderzoek waarbij 1 bezwaarschrift werd ingediend, dit bezwaarschrift werd niet weerhouden (zie boven).

De woning heeft geen bijkomende impact op de ruimtelijke draagkracht van het aanpalende open agrarisch gebied. Dit zowel gelet op zijn ligging omringd door residentiële loten als door zijn uitgesproken landelijke vormgeving.

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 4 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 mei 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 mei 2011 beslist de verwerende partij op 26 mei 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;

Planologische voorschriften

De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan Eeklo - Aalter, gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Volgens het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, wordt in artikel 11.4.1. bepaald dat: "De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden."

Volgens het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, wordt in artikel 15.6.1. bepaald dat: "De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen."

De aanvraag is niet gelegen binnen het bestemmingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Andere van toepassing zijnde voorschriften

Het terrein is niet gelegen op minder dan 30 m van het domein van autosnelwegen, hoofdwegen of primaire wegen categorie I volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of langs gewest- of provinciewegen.

De aanvraag betreft een zonevreemde constructie.

Het terrein is niet gelegen langs of dichtbij een bestaande of geplande bevaarbare waterloop of een geklasseerde waterloop van 1°, 2° of 3° categorie of op minder dan 50 m afstand van haveninfrastructuur binnen de afgebakende zeehavengebieden.

Het terrein is geen voorlopig - of definitief beschermd monument of archeologisch monument en ligt niet in een voorlopig - of definitief beschermd stads- en dorpsgezicht, landschap, erfgoedlandschap, ankerplaats of archeologische zone. De aanvraag is tevens niet gelegen in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten.

Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied of in een speciale beschermingszone, zijnde een vogelrichtlijngebied, een Ramsargebied of een habitatgebied.

Het terrein ligt niet in een parkachtige omgeving of in een bebost gebied.

Gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen

Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Adviezen

Verplichte adviezen

In eerste instantie werd door de afdeling Land op 30 mei 2000 een gunstig advies verleend met betrekking tot het landbouwkundig aspect.

Gelet op de lange behandelingstermijn van het dossier, grotendeels bepaald door de vernietigingsprocedure bij de Raad van State, en op basis van de aanvullende stukken

werd beslist om de aanvraag opnieuw voor advies voor te leggen aan het departement Landbouw en Visserij.

Op 21 oktober 2010 werd door het departement Landbouw en Visserij een voorwaardelijk gunstig advies verleend. In dit advies wordt vermeld dat de voorgestelde werken in principe geen schade veroorzaken aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek op voorwaarde dat de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde gebouwen worden gerespecteerd.

Facultatieve adviezen

Bijkomend werd de aanvraag door de gemeente voor advies voorgelegd aan de afdeling Ruimte & Erfgoed.

In eerste instantie werd door de cel Monumenten & Landschappen een gunstig advies verleend met betrekking tot het behoud of vrijwaring van de bestaande erfgoedwaarden. Gelet op de lange behandelingstermijn van het dossier, grotendeels bepaald door de vernietigingsprocedure bij de Raad van State, en op basis van de aanvullende stukken werd beslist om de aanvraag opnieuw voor advies voor te leggen aan de cel Onroerend Erfgoed.

Op 23 november 2010 werd door de cel Onroerend Erfgoed een gunstig advies verleend. In dit advies wordt vermeld dat gelet op de beperkte impact van de werken er vanuit molinologisch oogpunt geen beperking is.

Openbaar onderzoek

In eerste instantie liep het openbaar onderzoek van 20 mei 2000 tot 20 juni 2000. Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend.

Gelet op de lange behandelingstermijn van het dossier, grotendeels bepaald door de vernietigingsprocedure bij de Raad van State, en op basis van de aanvullende stukken werd beslist om een nieuw openbaar onderzoek te organiseren. Het openbaar onderzoek liep van 20 oktober 2010 tot 19 november 2010. Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de omgeving en de bouwplaats

Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat het eigendom gesitueerd is binnen het open ruimte gebied tussen de kernen van Ussel, Knesselare en Aalterbrug. Het eigendom maakt er deel uit van de historisch gevormde wooncluster rond de bij koninklijk besluit van 11 september 1968 beschermde Pietendriesmolen ter hoogte van de kruising van de wegen Pietendries en Grote Dries.

Rond de Pietendriesmolen primeert de woonfunctie, in ondergeschikte orde komen nog enkele landbouwbedrijven en onbebouwde percelen voor. Rond de wooncluster strekt zich een landelijk gebied uit dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van landbouwgronden en weiden omgeven met houtkanten en dreven.

De bouwplaats is gelegen langs de zuidzijde van de Pietendries, zijnde een lokale gemeenteweg die als voldoende uitgerust wordt beschouwd. Het eigendom is 476 m² groot, heeft een samengestelde vorm, paalt over een breedte van 20 m aan de voorliggende weg en is maximaal 23,47 m diep gemeten langs de rechtse perceelsgrens. Uit het plaatsonderzoek blijkt dat het eigendom bebouwd is met de woning van de aanvrager, ingeplant vanaf de voorste perceelsgrens en tot tegen de rechtse perceelsgrens. De woning heeft een samengestelde L-vormige configuratie, overmeten

13,85 m breed op 17,2 m diep, en bestaat uit een gedeelte met één volwaardige bouwlaag en een tweede bouwlaag onder zadeldak langs de straatkant en een achterliggend gedeelte met één bouwlaag onder plat dak ingeplant tot op 1 m van de achterste perceelsgrens. De woning is opgetrokken in een landelijke stijl met traditionele bouwmaterialen zoals een roodbruine gevelsteen, groenkleurig schrijnwerk en oranje dakpannen. Rond de woning zijn de noodzakelijke toegangen, oprit, tuinpaden en een terras aangelegd, de rest van het eigendom is aangelegd als siertuin. Het rechts achterliggende perceel nr. 709h, gelegen op grondgebied Aalter, behoort ook tot het eigendom van de aanvrager en wordt gebruikt als tuin.

Zowel het links als rechts aanpalende perceel zijn bebouwd met een vrijstaande residentiële woning. Langs de achterzijde paalt de bouwplaats aan de tuinzone van de links aanpalende woning en langs de overzijde van de Pietendries zijn een landbouwbedrijf en enkele residentiële woningen gelegen.

Historiek en beschrijving project

(...)

Resultaten openbaar onderzoek

In het in eerste instantie ingediende bezwaar wordt vermeld dat:

- Het esthetisch karakter van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en van het beschermde zicht van de Pietendriesmolen wordt aangetast door de inplanting van een modern volume
- De bestaande toestand is verkrot en verwaarloosd en voldoet niet aan de decretaal gestelde eisen
- De combinatie herbouwen en uitbreiden is niet mogelijk
- Toename van het bouwvolume met meer dan 100 %
- Oorspronkelijke bouwstijl blijft niet behouden door de ontworpen platte bedaking
- Regenwater wordt onvoldoende gebufferd
- De aanvrager niet woont op de bouwplaats
- Onvoldoende afstand tot de perceelsgrens

In het in tweede instantie ingediende bezwaar wordt aangehaald dat een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient aangevraagd te worden rekening houdende met het arrest van de Raad van State. Verder worden de hierboven vermelde bezwaren herhaald. Als laatste wordt verwezen naar het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar betreffende een vorige regularisatieaanvraag waarin vermeld wordt dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.20. van de codex.

In eerste instantie dient opgemerkt dat de Raad van State geen uitspraak ten gronde doet.

Uit het arrest van de Raad van State volgt dat het vergunningsbesluit van 11 december 2000 met terugwerkende kracht uit het rechtsverkeer werd gehaald. Dit impliceert dat hierdoor nog geen beslissing is genomen inzake de op 15 mei 2000 ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreffende "het bouwen van een vrijstaande woning". De verdere behandeling van het dossier wordt bepaald in de codex.

Uit de overige bezwaren blijkt de bezorgdheid over de stedenbouwkundige verenigbaarheid van het project in de omgeving en de verenigbaarheid met de bepalingen van de wetgeving. De verenigbaarheid van het project in de omgeving en de overeenstemming met de juridische aspecten wordt verder in het verslag behandeld.

Motieven advies college van burgemeester en schepenen

(...)

Motieven advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare wordt bijgetreden door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Argumentatie derde-beroepinsteller

Appellant vermeldt in eerste instantie de historiek van het dossier en herhaalt de vergunningsbeslissing van 19 januari 2011.

Appellant verweert zich tegen deze beslissing en merkt op dat de aanvraag van 11 oktober 2010 geen reactivering is van de aanvraag van 15 mei 2000, maar dient te worden behandeld als een nieuwe aanvraag van 11 oktober 2010. Vermits een juiste volumeberekening ontbrak, kan niet anders besloten worden dan dat dit niet kan worden toegevoegd in de loop van de procedure. Bijkomend dient opgemerkt dat door de nieuwe aanvraag van 28 december 2009 de bouwheer heeft verzaakt aan alle vorige bouwaanvragen.

Verder wordt opgemerkt dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden van herbouw in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, het betreft immers een in oorsprong verkrot gebouw, de huidige toestand is onvergund en de aanvraag wordt niet ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning.

Als laatste wordt opgemerkt dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en dat de bestreden beslissing op geen enkele manier antwoordt op de aangebrachte bezwaarschriften die hier grotendeels betrekking op hebben.

Beoordeling

De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied, noch in overstromingsgevoelig of van nature overstroombaar gebied.

Gelet op de aard en omvang van de voorgestelde werken, er is geen noemenswaardige toename van de totale bebouwde/verharde oppervlakte, is enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten. Bijgevolg worden de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.

Door de plaatsing van een regenwaterput van 9000 l en een pompinstallatie voor het hergebruik van het opgevangen regenwater voldoet onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor de regularisatie van het herbouwen en uitbreiden van een woning niet in functie van een agrarische activiteit, is

principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor wat betreft de agrarische bestemming.

In toepassing van artikel 4.1.1. van de codex wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als een zonevreemde constructie. Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de codex bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.

Art. 4.4.10. van de codex bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende: "§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."

De aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden inzake het niet verkrot en vergund zijn van de woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, zijnde 15 mei 2000.

Op basis van de toen vastgestelde toestand en de verleende stedenbouwkundige vergunning dient besloten dat de voormalige woning geenszins verkrot was en als geacht vergund werd beschouwd. Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies zijn onder meer volgende afwijkmogelijkheden opgenomen :

Art. 4.4.13. "§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.

§3. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren."

Artikel 4.4.15: "Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren."

In voormelde artikels is er steeds sprake van een 'bestaande' zonevreemde woning. In onderhavig geval kan bezwaarlijk gesproken worden van een bestaande woning aangezien de voormalige woning wederrechtelijk werd afgebroken en herbouwd.

Art. 4.4.20. §1. van de codex bepaalt wanneer in zo'n geval de geldende afwijkingsbepalingen toch toepasbaar zijn : "De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° 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;

2° de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan."

Uit de historiek van het dossier blijkt dat op 13 juli 1998 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het "verbouwen van een woonhuis en het uitbreiden met een garage".

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd binnen de geldigheidstermijn van bovenvermelde aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend, bijgevolg zijn de in onderafdeling 2 vermelde afwijkingsbepalingen toepasbaar bij de beoordeling van onderhavige regularisatieaanvraag.

Het standpunt van appellant dat door het indienen van de nieuwe aanvraag van 28 december 2009 de bouwheren duidelijk verzaakt hebben aan alle vorige aanvragen wordt niet bijgetreden. Niet alleen wijzigde de rechtspraak dienaangaande recent, maar daarenboven zou dit de toepassing van art. 4.4.20 §1 onmogelijk maken.

Volgens de beschrijvende nota en het opmetingsverslag opgemaakt door landmeter [REDACTED] bedraagt het volume van de bestaande woning 656 m³ en blijft deze de bestemming eengezinswoning behouden. Bijgevolg vallen de gevraagde werken binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen, het bouwvolume blijft immers ruim beperkt tot 1000 m³ en het aantal woongelegenheden blijft behouden.

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Voor wat betreft de landschappelijke toets dient vastgesteld dat het hier een herbouw en uitbreiding van woning betreft gelegen in een structureel aangetast agrarisch gebied en deel uitmakend van een historisch gevormde woonkorrel rond de Pietendriesmolen, waarbij een bestaand gebouw werd afgebroken en vervangen door een vergelijkbaar gebouw, dat aansluit bij het hoofdgebouw. Daarenboven sluit het gevraagde qua bouwstijl, materiaalgebruik en gabariet aan bij de in de omgeving voorkomende bebouwing, dewelke de omgeving en het landschap mee bepaalt. Bijgevolg kan bezwaarlijk gesproken worden van onaanvaardbare aantasting van de landschappelijke waarde van het gebied. Het betreft immers een bestendiging van de bestaande toestand zonder aansnijding van bijkomend open ruimte gebied. Verder blijkt uit de verstrekte adviezen dat de werken een zeer beperkte impact hebben op de werking van de beschermde Pietendriesmolen.

De uitbreiding sluit aan bij de landelijke bouwstijl en het gabariet van de hoofdbouw over en wordt opgetrokken met dezelfde materialen zodat kan gesteld worden zich geen problemen stellen in verband met de inpasbaarheid in agrarisch gebied en het architecturaal voorkomen van het gebouw.

De korte afstand tot de perceelsgrens van slechts 1 m is een van de elementen uit het ingediende bezwaar. De bezwaarindiener stelt dat in agrarisch gebied deze bouwvrije afstand niet kan aanvaard worden en de uitbreiding hinder teweegbrengt naar het links aanpalende perceel. Er kan verwezen worden naar het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, waardoor zonder vergunning in de achtertuin tot 3 m hoge gebouwen kunnen opgericht worden op 1 m van de perceelsgrenzen. Hiermee heeft de wetgever aangegeven dat een afstand van 1 m t.o.v. de perceelsgrenzen kan aanvaard worden, voor zover de hoogte van de gebouwen beperkt blijft tot 3 m. In de hypothese dat de garage afzonderlijk van het hoofdgebouw zou opgericht zijn en aan de oppervlaktebepalingen zou voldoen, zou deze zonder vergunning op deze plek opgericht kunnen worden. Daarenboven dient vastgesteld dat de bouwvrije afstand van slechts 1 m een bestendiging, zelfs lichte verbetering is van de historische bebouwing van vóór 1998. De bouwhoogte van de uitbreiding blijft beperkt tot maximaal 3 m zodanig dat de mogelijke hinder naar het aanpalende perceel beperkt zal blijven. Verder worden geen raamopeningen voorzien in het linkse gevelvlak zodanig dat bezwaarlijk kan gesproken worden van aantasting van privacy of daling van genotsverlies ten opzichte van de links aanpalende kavel. Het vrijwaren van een zijstrook van slechts 1 m t.o.v. de perceelsgrens vormt bijgevolg geen voldoende reden om de gerealiseerde werken op deze plek af te wijzen.

Bijgevolg dient besloten dat de voorgestelde werken geen aanleiding geven tot stedenbouwkundige bezwaren.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is betekend aan de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 1 juni 2011. Donderdag 2 juni 2011 was een wettelijke feestdag, zodat de brief aangeboden is door de post op vrijdag 3 juni 2011. De beroepstermijn is ingegaan op 4 juni 2011 om te verstrijken op maandag 4 juli 2011.

Het beroep tot vernietiging van 4 juli 2011 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen verantwoorden hun belang als belanghebbende derden overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO doordat zij de indieners zijn van het bezwaar en het administratief beroep en zij tevens onmiddellijk aanpalende burens zijn. Zij wijzen in het verzoekschrift tot vernietiging op de beperking van het vrij uitzicht en een bouw op 1 meter van de perceelsgrens in plaats van de gangbare 3 m-regel. Volgens de verzoekende partijen zet de goedkeuring van een bouwafstand van 1 meter de deur open voor een aanvraag tot uitbreiding van de woning met een tweede bouwlaag. Zij stellen tevens dat het gebouw de windvang verhindert door de nabijgelegen Pietendriesmolen.

2.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen moeten aantonen dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing en zij de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven.

De tussenkomende partij voert aan dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer volstaat en de verzoekende partijen het bestaan van hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken.

De tussenkomende partij meent dat de verzoekende partijen op geen enkele wijze motiveren en preciseren welke hinder en nadelen zij precies zouden kunnen lijden en besluiten tot de onontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat zij in het kader van de uiteenzetting ten gronde preciseren welke hinder en nadelen zij kunnen leiden. Zij voeren aan dat zij in de bestreden beslissing aangeduid zijn als belanghebbende derden.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen tonen op voldoende wijze aan dat zij beschikken over het rechtens vereiste belang overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Zij motiveren hun rechtmatig belang in het verzoekschrift tot vernietiging onder meer doordat zij vanuit de westvensters van hun woning aankijken op een volledig blinde muur vermits de woning van de tussenkomende partijen zich volledig tegen de straat bevindt en doorloopt tot aan de zijvensters van de woning van de verzoekende partijen. Zij stellen tevens dat de woning van de

tussenkomen de partij slechts op 1 meter van de perceelsgrens gebouwd is en de deur openzet voor een aanvraag tot uitbreiding met een tweede bouwlaag, zoals deze in 2009 reeds goedgekeurd werd door de provincie Oost-Vlaanderen maar nadien vernietigd is door het arrest nr. 197.047 van de Raad van State.

Het beroep tot vernietiging is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen met betrekking tot het eerste middel

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 7.5.8, 4.4.10 en 4.4.20 VCRO, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen.

1.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de vergunning verleend op 11 december 2000 vernietigd werd door de Raad van State van 20 oktober 2009 omdat bij de bouwaanvraag van 15 mei 2000 een juiste volumeberekening ontbrak, welk element essentieel was voor een aanvraag tot herbouwen op het ogenblik van het indienen van de aanvraag.

Volgens de verzoekende partijen kan dit niet in de loop van de procedure toegevoegd worden en had de tussenkomen de partij een nieuwe aanvraag moeten indienen. De verwerende partij heeft hierop niet geantwoord.

De verzoekende partijen stellen dat de gemeente haar oorspronkelijke zienswijze gewijzigd heeft en zonder motivering de verantwoordingsnota van de tussenkomen de partij overneemt. Ook de verwerende partij heeft zich daar zonder meer bij aangesloten.

Volgens de verzoekende partijen diende de vergunningverlenende overheid te motiveren op welke gronden aanvankelijk een nieuwe aanvraag noodzakelijk geacht werd, en waarom die gronden niet langer gelden.

De verzoekende partijen voeren aan dat de tussenkomen de partij ervoor gekozen heeft een nieuwe aanvraag in te dienen. De tussenkomen de partij heeft verzaakt aan alle vorige bouwaanvragen door op 28 december 2009 een nieuwe aanvraag in te dienen ter regularisatie van het bestaande gebouw en uitbreiding boven het bestaande platform.

Het standpunt van de tussenkomen de partij dat zij zich niet bewust was van de rechtsgevolgen van het arrest van de Raad van State en met de nieuwe aanvraag geen verzaking beoogde, gaat volgens de verzoekende partijen niet op. De tussenkomen de partij word geacht de wet te kennen en liet zich bovendien juridisch bijstaan. Derhalve kan hieruit slechts afgeleid worden dat de tussenkomen de partij ook in de concrete omstandigheden van de zaak geacht moet worden verzaakt te hebben aan de vorige aanvraag.

Volgens de verzoekende partijen negeert de verwerende partij alle aangevoerde argumenten en stelt zij alleen dat de rechtspraak recent gewijzigd is, zonder deze te preciseren. De verwerende partij steunt zich bovendien ten onrechte op artikel 4.4.20, §1 VCRO. Volgens de verzoekende

partijen kan artikel 4.4.20, §1 VCRO perfect toepassing vinden op voorwaarde dat niet verzaakt werd aan de initiële vergunning.

De verzoekende partijen besluiten dat de verwerende partij onterecht uitgegaan is van een reactivering van een aanvraag van meer dan tien jaar terug, zodat geen toepassing kan gemaakt worden van de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 7.5.8 VCRO. Zij stellen dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze repliceert op de uitgebreide motivering van de verzoekende partijen omtrent de onmogelijkheid om de oude aanvraag te reactiveren. Volgens de verzoekende partijen is de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is. De beslissing vermeldt de redenen waarom de tussenkomende partijen niet verzaakt hebben aan de vorige aanvragen met verwijzing naar de gewijzigde rechtspraak van de Raad van State en de toepassing van artikel 4.4.20 VCRO. Bovendien hoeft de verwerende partij niet te antwoorden op alle aangevoerde beroepsargumenten. Het volstaat dat haar beslissing uitgaat van correcte feitelijke en juridische gegevens en duidelijk de redenen aangeeft waarop de overheid haar beslissing steunt.

De verwerende partij besluit tot de ongegrondheid van het ingeroepen middel.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de volumenormen sedert 11 december 2000 aanzienlijk versoepeld zijn (1000m^3 terwijl de woning een volume heeft van 656 m^3), zodat de kwestie van de volumeberekening niet meer relevant is. De bouwaanvraag dient afgetoetst te worden aan de huidige regelgeving. In de bestreden beslissing wordt aangegeven dat aan de volumenormen ruimschoots voldaan is. De verzoekende partijen stellen verkeerdelijk dat deze info nadien niet kon toegevoegd worden en de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag had moeten indienen.

De tussenkomende partij stelt dat de kritiek op de beslissing in eerste aanleg genomen door het college van burgemeester en schepenen in de mate zij niet gericht is tegen de bestreden beslissing niet relevant is. De verwerende partij maakt bovendien wel het onderscheid met de op 28 december 2009 ingediende (en geweigerde) aanvraag, vermits zij aangeeft dat deze geweigerd werd op grond van artikel 4.4.20 VCRO dit in tegenstelling met de gereactiveerde aanvraag van 15 mei 2000.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen niet afdoende geantwoord op het argument van de verzaking. De verwerende partij hoeft niet te antwoorden op alle beroepsargumenten. Verzaking dient afgeleid te worden uit de wil van de aanvrager en op grond van concrete omstandigheden. Vermits de tussenkomende partij zich niet bewust was van de mogelijkheid tot reactivering van de vorige bouwaanvraag en de gemeente Knesselare hen in eerste instantie hadden aangespoord om een nieuwe bouwaanvraag in te dienen, kan er geen sprake zijn van verzaking.

De tussenkomende partij besluit tot de ongegrondheid van het ingeroepen middel.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij pas in haar antwoordnota verwijst naar drie arresten van de Raad van State, waarvan de feitelijke situatie die aanleiding gaf tot deze arresten niet dezelfde was als in de huidige aanvraag. Volgens de verzoekende partijen zijn vermelde arresten niet transposeerbaar en vormen zij geen

gewijzigde rechtspraak. In de geciteerde arresten werd hangende de procedure een nieuwe aanvraag ingediend met een mogelijk verschillend voorwerp, terwijl ten deze pas na afloop van de procedure voor de Raad van State een nieuwe aanvraag ingediend werd. Volgens de verzoekende partijen impliceert het geheel van de omstandigheden een afstand.

Standpunt van de partijen met betrekking tot het tweede middel

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.4.20 VCRO, de goede ruimtelijke ordening en van het vertrouwensbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de verwerende partij niet geantwoord heeft op hun argumentatie dat een nieuwe aanvraag noodzakelijk was en zich zonder motivering heeft aangesloten bij de (gewijzigde) visie van het college van burgemeester en schepenen.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen evenmin geantwoord op hun argumentatie dat de tussenkomen partij verzaakt had aan de oorspronkelijke aanvraag. Evenmin kan volgens de verzoekende partijen aanvaard worden dat de situatie moet beoordeeld worden op 11 december 2000 en dat de woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was. De verwerende partij motiveert nergens waarom zij haar zienswijze gewijzigd heeft. Volgens de verzoekende partijen wordt hiermee het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partijen op verkeerde premissen gesteund. Het terrein ligt volgens hen vlak in het gezichtsveld van de definitief beschermde Pietendriesmolen. De verzoekende partijen kijken vanuit hun westvensters aan tegen een volledig blinde muur en ondervinden wel degelijk hinder. Het vrijstellingenbesluit van 16 juli 2010 is volgens hen evenmin van toepassing vermits de 1 meter-grens in casu niet kan toegepast worden. Bovendien stellen de verzoekende partijen dat de goedkeuring van de bouwafstand van 1 meter de deur openzet voor een aanvraag tot uitbreiding van de woning met een tweede bouwlaag, zoals goedgekeurd door de verwerende partij in juli 2009, maar vernietigd door het arrest van de Raad van State.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing op geen enkel punt een concrete analyse maakt van de goede ruimtelijke ordening rekening houdend met de bestaande toestand, de te vergunnen toestand, laat staan de plaatselijke aanleg. De bestreden beslissing is niet afdoende gemotiveerd en getuigt niet van een zorgvuldige feitenvinding, vermits de correcte rechtsgrond en de gehanteerde afwijkingsbepaling niet aangeduid wordt

De verzoekende partijen menen dat het redelijkheidsbeginsel geschonden is vermits alle belangen niet op redelijke wijze afgewogen zijn.

De verzoekende partijen besluiten tot de gegrondheid van het tweede middel.

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt op het argument van de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing gebaseerd zou zijn op verschillende foute premissen:

- de aanduiding van het gezichtsveld van een beschermd monument volgens artikel 1, 1°, f) van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 is beperkt tot 50 meter. De

Pietendriesmolen bevindt zich echter op 80 meter. Bovendien werd facultatief nog advies gevraagd aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed dat een gunstig advies afleverde.

- Een eenvoudig nazicht van het inplantingsplan en van de luchtfoto leert dat de achterzijde van het bouwperceel wel degelijk grenst aan de tuinzone van de verzoekende partijen.
- De verwijzing naar het vrijstellingenbesluit in de bestreden beslissing is geen decisief motief op zich maar wordt enkel gebruikt om te illustreren dat de te regulariseren constructie geen grote ruimtelijke impact heeft en niet als hinderend voor de aanpalende eigendom kan beschouwd worden.

De verwerende partij stelt dat er wel moet rekening gehouden worden met de historische bouwvrije afstand van 1 meter, vermits het een zonevreemde woning betreft. De inplanting kan slechts in zeer beperkte gevallen gewijzigd worden op basis van artikel 4.4.18 VCRO.

De verwerende partij repliceert dat zij de aanvraag concreet en op redelijke wijze beoordeeld heeft op grond van correcte feitelijke gegevens. Zij citeert hierbij uitvoerig haar beslissing. Zij heeft de inpasbaarheid in de ruimere omgeving beoordeeld, de bouwstijl en het gabariet werd passend bevonden in de omgeving, de inplanting werd positief beoordeeld, en er is vastgesteld dat de regularisatie geen onredelijke hinder veroorzaakt voor de tussenkomen partij. Ook het college van burgemeester en schepenen van Knesselare maakte eenzelfde beoordeling.

De verwerende partij besluit tot de ongegrondheid van het middel.

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan toe dat de verwerende partij, anders dan de verzoekende partijen stellen, heeft uiteengezet waarom beide beslissingen andersluidend zijn. De ingeroepen schending van artikel 4.4.20 VCRO en het vertrouwensbeginsel zijn niet terecht.

Voor wat betreft de beweerd foute premissen waarop de bestreden beslissing zou steunen, sluit de tussenkomen partij zich aan bij de argumentatie van de verwerende partij. Zij verwijst bovendien naar de luchtfoto om aan te geven dat de verzoekende partijen niet uitkijken op een blinde muur.

De tussenkomen partij stelt dat de verzoekende partijen geen concrete kritiek leveren op de motivering van de goede ruimtelijke ordening zoals ontwikkeld in de bestreden beslissing, en uit hun betoog louter blijkt dat zij niet akkoord gaan met deze beoordeling. Zij tonen niet aan welke regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur zouden geschonden zijn. Volgens de tussenkomen partij is de verwerende partij zeer zorgvuldig tewerk gegaan bij haar feitenvinding en bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomen partij besluit tot de ongegrondheid van het tweede middel.

4.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen de argumentatie ontwikkeld in hun verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Het arrest nr. 197.047 van de Raad van State van 20 oktober 2009 besluit tot vernietiging van de vergunningsbeslissing van 11 december 2000 omdat de volumeberekening van de woning niet kon afgeleid worden uit het voorliggend dossier en dit element noodzakelijk was om de toepassing te kunnen beoordelen van het toenmalig artikel 43, §2 van het gecoördineerde decreet van 18 mei 1999.

Uit het vernietigingsarrest van de Raad van State vloeit voort dat de vergunningsbeslissing van 11 december 2000 van de gemeente Knesselare met terugwerkende kracht uit het rechtsverkeer werd gehaald en dat de gemeente in de situatie wordt geplaatst waarbij nog geen beslissing genomen is inzake de op 15 mei 2000 ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zodat de gemeente zich hierover bij wijze van herstelbeslissing als vergunningverlenende overheid opnieuw dient uit te spreken.

2.

De te nemen herstelbeslissing valt onder toepassing van de overgangsmaatregelen van de VCRO en meer bepaald artikel 7.5.8, §1 en 7.1.1 VCRO.

Artikel 7.5.8, §1, tweede lid VCRO luidt als volgt:

“Vergunningsaanvragen die bij het college van burgemeester en schepenen werden betekend vóór 1 september 2009, doch waarover het college op die datum nog niet heeft beslist, worden behandeld overeenkomstig de procedureregelen die golden voorafgaand aan die datum. De bekendmaking en de uitvoerbaarheid van de genomen beslissingen worden echter geregeld overeenkomstig artikel 4.7.19. Die genomen beslissingen kunnen worden bestreden bij de deputatie op grond van de regelingen, vastgelegd bij of krachtens artikel 4.7.21 tot en met 4.7.25.”

Ingevolge artikel 7.5.8, §1, tweede lid VCRO valt de aanvraag wat de procedure betreft onder toepassing van de regelgeving zoals deze van toepassing was op het ogenblik van de indiening van de aanvraag op 15 mei 2000. Artikel 7.5.8 VCRO bindt de vergunningverlenende overheid.

Artikel 7.1.1 VCRO luidt als volgt:

“Behoudens andersluidende bepalingen, hebben de regelingen van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid onmiddellijke werking. Dat houdt in het bijzonder in dat zij vanaf hun datum van inwerkingtreding van toepassing zijn op de plannings-, vergunningen- en handhavingsprocedures als vastgelegd bij voorliggende codex, in de stand waarin zij zich bevinden.”

Overeenkomstig dit artikel dient de aanvraag ten gronde beoordeeld te worden op grond van de decretale regelgeving van toepassing op het ogenblik van de nieuwe beoordeling van de voorliggende aanvraag na de vernietigingsbeslissing van de Raad van State van 20 oktober 2009.

3.

De verzoekende partijen betwisten de toepasselijkheid van deze regelgeving en inzonderheid de mogelijkheid tot het nemen van een herstelbeslissing en houden voor dat de tussenkomende partij verzaakt heeft aan een mogelijke reactiveringsaanvraag door de indiening van een nieuwe aanvraag op 28 december 2009.

Bij gebreke van een uitdrukkelijke wilsuiking tot verzaking kan enkel tot verzaking besloten worden als de omstandigheden van de zaak geen andere conclusie toelaten. Verzaking wordt immers niet vermoed. Het louter feit dat de tussenkomende partijen na het vernietigingsarrest van de Raad van State een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning hebben ingediend, is op zich geen afdoende bewijs dat zij definitief verzaakt hebben aan de vorige aanvraag die geleid heeft tot het vernietigingsarrest. Slechts voor zover deze nieuwe aanvraag tot een

positieve vergunningsbeslissing zou geleid hebben en de bekomen vergunning ook daadwerkelijk zou uitgevoerd geweest zijn, zou tot verzaking kunnen besloten worden. Dit is hier niet het geval vermits de nieuwe aanvraag heeft geleid tot een weigeringsbeslissing.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij op voldoende wijze waarom zij van oordeel is dat in casu niet tot verzaking kan besloten worden. Zij verwijst hiervoor naar de gewijzigde rechtspraak van de Raad van State en naar artikel 4.4.20, §1 VCRO waarvan de toepassing anders onmogelijk zou worden. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing op dit punt gebaseerd is op onjuiste gegevens of als kennelijk onredelijk dient beschouwd te worden. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de tussenkomen partij door de indiening van een nieuwe aanvraag op 28 december 2009 de intentie hadden om te verzaken aan de nog lopende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van 15 mei 2000.

In de mate de verzoekende partijen kritiek hebben op de gewijzigde houding van het college van burgemeester en schepenen, is dit onderdeel onontvankelijk als een niet in laatste aanleg gewezen vergunningsbeslissing. In de mate zij argumenteren dat de verwerende partij deze houding zonder motivering heeft overgenomen, dient erop gewezen te worden dat de verwerende partij in het kader van de devolutieve werking van het administratief beroep niet gebonden is door de beslissing genomen in eerste aanleg en de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoekt.

5.

De verwerende partij toetst de aanvraag ten gronde vooreerst aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.10, §1 en 4.4.20 VCRO. Deze artikelen luiden als volgt:

“Art. 4.4.10, §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.”

“Art. 4.4.20, §1. De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° 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;

2° de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw. “

De verwerende partij stelt vast dat een eerste stedenbouwkundige vergunning verleend werd op 13 juli 1998 en dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van 15 mei 2000 ingediend is binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning, zodat voldaan is aan de voorwaarde gesteld door artikel 4.4.20, §1 VCRO.

In de bestreden beslissing wordt eveneens vastgesteld dat de aanvraag beantwoordt aan de vereisten van artikel 4.4.10 VCRO en met name hoofdzakelijk vergund was en niet verkrot was op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag op 15 mei 2000. De verwerende partij verwijst hiervoor naar de vergunningsbeslissing van de Vlaamse Minister van Financiën,

Begroting en Ruimtelijke Ordening van 24 januari 2000 en naar het advies van de gemachtigde ambtenaar van 6 december 2000.

De situatie verschilt wezenlijk van deze waarover de verwerende partij diende te oordelen in het kader van de weigeringsbeslissing van 22 april 2010, vermits dit een nieuwe aanvraag betrof, waarbij ten gevolge van de vernietigingsbeslissing door de Raad van State diende vastgesteld te worden dat de vorige vergunningen waren opgeslorpt door de vergunningsbeslissing van 11 december 2000 waardoor de tweede voorwaarde van artikel 4.4.20, §1 VCRO niet vervuld was. De nieuwe bouwaanvraag ingediend in 2009 voldeed immers niet aan de voorwaarde dat de aanvraag moet ingediend worden binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of verbouw, terwijl dit wel het geval is voor huidige gereactiveerde aanvraag.

6.

De verwerende partij motiveert verder de vergunbaarheid van de voorliggende aanvraag op grond van de afwijkingsbepalingen van titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de VCRO. Door vast te stellen dat de beoogde constructies binnen het toegestane bouwvolume van 1000 m³ blijven verantwoordt de verwerende partij haar vergunningsbeslissing overeenkomstig artikel 4.4.13, §1, tweede lid VCRO.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden motiveert de verwerende partij bijgevolg op afdoende wijze zowel procedureel als ten gronde de principiële vergunbaarheid van de aanvraag overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 van de VCRO.

Als orgaan van actief bestuur is de verwerende partij niet verplicht te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die in het kader van het administratief beroep voorgebracht worden. Zij voldoet aan haar motiveringsplicht wanneer zij, zoals in casu, duidelijk aangeeft op welke feitelijke en juridische gegevens haar beslissing berust. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze gegevens feitelijk onjuist zijn en de verwerende partij hieruit kennelijk foutieve of onredelijke conclusies heeft getrokken.

7.

Voor wat betreft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid waarbij de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet kan noch mag in de plaats stellen. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld.

De verwerende partij stelt vast dat de aanvraag gelegen is in een structureel aangetast agrarisch gebied, en de beoogde herbouw en uitbreiding van de vroegere zonevrije woning aansluit bij de in de omgeving voorkomende bebouwing qua (landelijke) bouwstijl, materiaal en gabariet en zonder dat bijkomende open ruimte aangesneden wordt.

In verband met mogelijke hinderaspecten weerlegt de verwerende partij het opgeworpen bezwaar dat de beoogde werken zich situeren tot op 1 meter van de perceelsgrens. Zij verwijst naar het zonevrij karakter van de historisch vergunde woning en de bepalingen van artikel 4.4.18 VCRO, waarbij slechts uitzonderlijk kan afgeweken worden van de bestaande inplanting bij herbouw. De verwerende partij beoordeelt de inplanting tot op 1 meter van de perceelsgrens

als beperkte en geen onredelijke hinder, in aanmerking genomen dat de bouwhoogte van de uitbreiding beperkt blijft tot 3 meter. Zij verwijst bij wijze van analogie naar het vrijstellingenbesluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 en stelt vast dat geen raamopeningen voorzien zijn in het linkse gevelvlak zodat er evenmin risico is voor aantasting van de privacy. Een mogelijke tweede bouwlaag zoals de verzoekende partijen suggereren, maakt geen voorwerp uit van de voorliggende aanvraag. Uit de voorgelegde foto's blijkt bovendien dat er geen sprake is van zicht op een volledige blinde muur, zoals de verzoekende partijen voorhouden.

De verwerende partij stelt vast dat de aanvraag niet gelegen is in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten. De verzoekende partijen werpen weliswaar op dat de aanvraag vlak in het gezichtsveld van de definitief beschermde Pietendriesmolen ligt, doch spreken de bemerking van de verwerende partij niet tegen dat de molen zich op 80 meter van het bouwperceel bevindt. Overeenkomstig artikel 1, 1°, f) van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, wordt een voorafgaand advies slechts opgelegd indien de aanvraag binnen een straal van 50 meter ligt van een beschermd monument. Bovendien stelt de Raad vast dat de verwerende partij niettemin facultatief advies heeft gevraagd aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed, waarbij een gunstig advies verleend werd.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij op omstandige wijze de goede ruimtelijke ordening beoordeeld heeft overeenkomstig de voorschriften van artikel 4.3.1 en 1.1.4 VCRO, hierbij rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beslissing gesteund is op onjuiste gegevens of als kennelijk onredelijk moet beschouwd worden.

De middelen zijn ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 juli 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Jelleke ROOMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Jelleke ROOMS

Marc VAN ASCH