

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0364 van 12 september 2012
in de zaak 1112/0442/A/4/0400

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Ludo OCKIER en Filip ROGGE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 februari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 22 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke van 9 augustus 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd tot regularisatie “van het verbouwen van een vergunde schuur (met behoud van de oorspronkelijke functie)”.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Filip ROGGE, zijn gehoord.

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

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

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

III. FEITEN

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke verleent op 4 oktober 2005 een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een vergunde ééngezinswoning en het verbouwen van een bijgebouw/schuur.

Op 26 april 2010 wordt een proces-verbaal opgemaakt voor het oprichten van een nieuw bijgebouw, het verplaatsen van de oprit en het aanleggen van verharding. De bestaande open schuur werd gesloopt en vervangen door een gesloten constructie en doet dienst als berging en garage.

Op 22 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie van het verbouwen van een vergunde schuur (met behoud van de oorspronkelijke functie)”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oostende-Middenkust’, 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 mei 2011 tot en met 17 juni 2011, wordt één anoniem en niet ondertekend bezwaarschrift ingediend.

De Middenkustpolder brengt op 7 juni 2011 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling West-Vlaanderen, brengt op 14 juni 2011 een ongunstig advies uit. Het luidt als volgt:

“ ...

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten en is gelegen in agrarisch gebied, langs een gemeentelijke verbindingsweg met verspreide bebouwing.

Gelet op het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van 26/07/2010 m.b.t. de regularisatie van een vergunde schuur. Hierin werd gesteld dat het open karakter van de oorspronkelijke schuur behouden dient te blijven. Gezien het gevraagde hiervan afwijkt en de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling bij dit standpunt blijft, kan de aanvraag niet aanvaard worden.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 17 juni 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke verleent op 28 juni 2011 het volgende gunstig advies:

“ ...

Verbouwen of herbouwen volgens de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is hier van toepassing waarbij herbouwen mag mits 75% overlapping en binnen het bestaand volume

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 4 augustus 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag betreft de regularisatie van de herbouw van een schuur (mikke), gelegen in agrarisch gebied volgens het vigerend gewestplan.

In het verleden (04/10/2005) werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de schuur (mikke). Op 09/04/2008 werd de aanvraag voor het herbouwen van de schuur ongunstig geadviseerd door onze dienst omdat de aanvraag niet voldeed aan de toepassingsvoorwaarden van de toenmalige wetgeving (art. 145bis § 1), i.e. het karakter en de verschijningsvorm van de nieuwe constructie was teveel verschillend van dat van de bestaande open mikke. Uit dit dossier blijkt dat de vergunde verbouwingswerken aan de mikke niet zijn uitgevoerd. De constructie was op het moment van de vraag tot herbouw nog steeds een open mikke, staande op 10 houten palen en met een golfplaten dak.

Deze aanvraag is in strijd met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften. De afwijkingsbepalingen werden hierboven reeds opgesomd (zie infra). Bij de beoordeling van deze aanvraag dient namelijk teruggegrepen naar de oorspronkelijke toestand, i.e. een open mikke. De vergunde verbouwingswerken werden namelijk niet uitgevoerd, waardoor die vergunning vervallen is. De herbouwde constructie is echter een gesloten garage/berging met bakstenen muren (met houten beplanking) en zadeldak. Het architecturaal karakter van deze herbouwde constructie wijkt in te grote mate af van dat van de oorspronkelijke open mikke. De aanvraag voldoet dus niet aan de basisvoorwaarde m.b.t. zonevreemde constructie (art. 4.4.11 VCRO). Mede gelet op bovenstaande motivatie is er geen vergunningsgrond voor deze aanvraag.

Mede gelet op het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij,...

Het ontwerp doet ook afbreuk aan het omringend polderlandschap. Door de voorgestelde uitvoering wordt het residentieel karakter van het perceel te sterk benadrukt. Dit is niet gewenst binnen de goede plaatselijke aanleg van de betrokken omgeving, i.e. het open landschap en homogeen landbouwgebied

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke weigert op 9 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 16 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 november 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 22 november 2011 beslist de verwerende partij op 22 december 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3 *Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22. VCRO)*

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:

Het ontwerp voorziet het regulariseren tot het herbouwen van een vergunde schuur. In 2005 werd een vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het verbouwen van de schuur. Bij realisatie werd het goedgekeurd plan echter anders uitgevoerd, de open schuur werd gesloopt en opnieuw opgetrokken.

De aanvraag is volgens het gewestplan Oostende-Middenkust (KB 26.01.1977) gelegen in een agrarisch gebied. Volgens artikel 4.4.10 van het VCRO vormt het bestemmingsvoorschrift van het gewestplan op zichzelf geen weigeringsgrond mits voldaan wordt aan de voorwaarden van de decretale uitzonderingsbepalingen. Hierbij moet er o.a. sprake zijn van een bestaand hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructie.

De aanvraag valt ook buiten de bepalingen van artikel 4.4.20§1 VCRO, dat bedoeld is voor “recent” afgebroken zonevreemde woningen of constructies. Gezien de vergunning van 2005 van rechtswege vervallen is, kan er geen gebruik worden gemaakt van boven vermeld artikel. De aanvraag is niet ingediend binnen de geldigheids termijn van de initiële bouwvergunning.

Er ontstaat een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Ten overvloede kan opgemerkt worden dat volgens de landschapsatlas de site gelegen is in het kusteiland Testerep, dit wijst o.m. op het belang van de landschappelijke waarden van het gebied. Het oorspronkelijk karakter van de open schuur is volledig verdwenen.

Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

4 *MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE*

De Deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt :

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag situeert zich ten zuiden van de badplaats Middelkerke en ten noorden van de Vaardijk-Noord, in het open polderlandschap. De omgeving kenmerkt zich door akker- en weiland. Op het perceel bevindt zich een zonevreemde vrijstaande woning met bijgebouwen.

Het ontwerp voorziet het regulariseren van een vergund bijgebouw. De oorspronkelijk constructie was een open schuur. In 2005 werd een vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het verbouwen van de schuur. De oorspronkelijke open schuur zou dichtgemaakt worden met houten gevelbekleding, aan de zuid- en noordgevel werden drie vensters voorzien, aan de oost- en westgevel een poort. De constructie is volledig open tot in de nok en heeft de functie van een schuur.

Bij realisatie werd het goedgekeurd plan echter anders uitgevoerd. De bestaande open schuur werd volledig gesloopt. De nieuwe constructie werd opgetrokken in baksteenmetselwerk, afgewerkt met houten beplanking en oranjekeurige kleidakpannen. In de schuur zijn gewijzigde gevelopeningen t.a.v. het oorspronkelijk vergund plan. In de schuur worden 5 bergingen en een atelierruimte ingericht. Er is een trap voorzien naar de hooizolder. Het hemelwater wordt opgevangen in een regenwaterput van 20.000 liter.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

De aanvraag is zonevreedmd.

Volgens artikel 4.4.10 van het VCRO vormt het bestemmingsvoorschrift van het gewestplan op zichzelf geen weigeringsgrond mits voldaan wordt aan de voorwaarden van de decretale uitzonderingsbepalingen. Hierbij moet er o.a. sprake zijn van bestaande hoofdzakelijk vergunde en niet verkrutte zonevreedmd constructie. Dit is niet het geval: de constructie werd herbouwd in plaats van verbouwd.

De aanvraag valt ook buiten de bepalingen van artikel 4.4.20§1 VCRO, dat bedoeld is voor "recent" afgebroken zonevreedmd woningen of constructies...

Gezien de vergunning van 2005 van rechtswege vervallen is, kan er geen gebruik worden gemaakt van boven vermeld artikel. De aanvraag is niet ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële bouwvergunning.

Er is aldus een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Ter hoorzitting stelde raadsman van aanvragers dat er in 2005 een juridische basis was om de schuur te herbouwen zoals ze er vandaag staat. Dat standpunt kan geenszins gevolgd worden: in het destijds toepasselijke artikel 145bis van het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 was de vereiste van behoud van karakter en verschijningsvorm enkel verplicht bij herbouwen en niet bij verbouwen, meteen ook de reden waarom het dichtmaken van de schuur mogelijk was. Een vergunning voor het herbouwen van de beoogde constructie was dus in 2005 onmogelijk.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden. Dit is in deze het geval.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*Ingevolge de juridische belemmering is een verdere opportuniteitsbeoordeling irrelevant.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 23 december 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 6 februari 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij beschikt als aanvrager op grond van artikel 4.8.16 §1, 1° VCRO over het vereiste belang om beroep in te stellen bij de Raad.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.4.10, §1 VCRO “(voorheen artikel 145bis DRO)” juncto artikel 4.4.17, §1 VCRO, artikel 4.1.1, 6° VCRO, artikel 4.2.24 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht der bestuurshandelingen, “minstens van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat in een algemene motiveringsverplichting in hoofde van ieder bestuurlijk orgaan voorziet”, van het algemeen beginsel “patere legem quam ipse fecisti”, van het zorgvuldigheidsbeginsel en machtsoverschrijding.

In een eerste onderdeel “regularisatie van een residentieel bijgebouw, herbouwd bij toepassing van artikel 4.4.17, § 1, in combinatie met artikel 4.2.24 VCRO”, zet de verzoekende partij uiteen:

“
...
7.

De Deputatie gaat er ten onrechte van uit dat in voorliggende zaak niet meer zou kunnen worden gesproken van de aanwezigheid van een hoofdzakelijk vergunde constructie, en daardoor geen enkele decretale of reglementaire grondslag meer zou voorhanden zijn om de regularisatie-aanvraag te kunnen inwilligen.

...
8.

Nochtans heeft verzoekende partij [REDACTED] op 4 oktober 2005 vanwege het CBS van de gemeente Middelkerke een stedenbouwkundige vergunning bekomen voor het herbouwen van een ééngezinswoning, het verbouwen van een bijhorend bijgebouw en het aanbrengen van een houten gevelbekleding op de bestaande schuur.

Deze vergunning werd toegekend bij toepassing van de op dat ogenblik geldende bepalingen inzake zonevreemdheid, meer bepaald artikel 145bis DORO.

...

Ingevolge het bekomen van voormelde stedenbouwkundige vergunning onder toepassing van de betreffende zonevreemde bepalingen, is aldus tevens de wijziging van agrarische naar woonfunctie met betrekking tot het perceel van de heer [REDACTED] vergund geworden.

Dit blijkt alleen al uit de gebruikte term "bijhorend bijgebouw" zoals deze op de vergunde plannen terzake voorkomt.

...

Aldus is het perceel van de verzoekende partij in 2005 tot (zonevreemde) bewoning bestemd geworden, als toegelaten afwijking op de geldende gewestplanbestemming.

9.

Op een naar residentiële bewoning herbestemde landbouwhoeve, welke niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied is gelegen, kunnen de aanwezige, bestaande constructies worden verbouwd of worden herbouwd.

Dat de schuur in kwestie reeds bestaande was, blijkt onbetwistbaar uit de vergunning van 04/10/2005, welke toeliet dat de bestaande open schuur bij wege van verbouwing met houten bekleding ging worden afgewerkt, zodat een gesloten volume ging worden bekomen.

Dit blijkt eveneens uit fotomateriaal dat dateert van vóór de doorgevoerde bouwwerken met betrekking tot de vroegere veldschuur.

10.

In voorliggende zaak is de verzoekende partij overgegaan tot het aanbrengen van een muren en een dak, welke werden bekleed met hout en pannen.

Daarbij was er geen sprake van enige toename van het oorspronkelijk bestaande en aanwezige, vergund geachte volume, doch enkel van herbouw (dan wel van het verbouwen) van de bestaande en vergund geachte schuur.

Herbouwen impliceert het geheel of gedeeltelijk afbreken van de bestaande constructie en het in de plaats brengen van een nieuwbouw, zoals in artikel 4.1.1., 6° VCRO omschreven :

...

Het gegeven dat een constructie geheel, dan wel ten belope van meer dan 40 % is afgebroken geworden, waarna deze is herbouwd geworden, staat geenszins in de weg dat er sprake is van het herbouwen van een bestaand, hoofdzakelijk vergund gebouw.

Artikel 4.4.17 § 1 VCRO is in casu aldus wel degelijk principieel van toepassing, wat betreft het herbouwen van een bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde constructie :

...

De aangegeven voorwaarde betreffende herbouw is in voorliggend geval gerespecteerd geworden (minimaal $\frac{3}{4}$ van de bestaande oppervlakte overlappen), en het onroerend goed is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied.

11.

Dergelijke vergunning tot herbouw kan ook achteraf worden verleend, eens de werken reeds zijn uitgevoerd geworden.

Dit bij toepassing van artikel 4.2.24 VCRO, dat met de Codex voor het eerst uitdrukkelijk in een omschrijving van de regularisatievergunning voorziet :

...

Regularisatie kan op algemene wijze worden omschreven als een positief correctiemechanisme waardoor een wederrechtelijke situatie of een rechtshandeling verricht in strijd met de voorschriften opnieuw in overeenstemming wordt gebracht met het recht en dit vóór, na of onafhankelijk van een rechterlijke tussenkomst (WYCKAERT S., "zonevreemdheid en regularisatie van overtredingen", Nieuw Juridisch Weekblad, 2005, p. 363, nr. 3).

Aldus is de al dan niet toepasselijkheid van artikel 4.4.20 VCRO niet aan de orde, aangezien het in voorliggend geval wel degelijk om de herbouw van een bestaand vergund volume gaat, waarvan de vergunning bij wege van regularisatie na het doorvoeren van de werken wordt gevraagd.

Daarbij verschillen de plannen van de regularisatie-aanvraag niet fundamenteel van de oorspronkelijk op 04/10/2005 vergunde plannen.

In 2005 werd reeds toegelaten dat aan de open mikke een gesloten karakter werd verleend middels het afslaan ervan met houten bekleding.

Thans is ook in een volledige bekleding met inlands hout voorzien, zodat het bekomen resultaat in wezen aansluit bij hetgeen met de oorspronkelijke vergunning van 04/10/2005 werd beoogd.

De constructie op zich en de gebruikte materialen zijn ook terug te vinden op de oorspronkelijk vergunde plannen van 04/10/2005, zodat wel degelijk kan en dient te worden uitgegaan van een hoofdzakelijk vergund bouwwerk.

In het kader van een regularisatievergunning is de actuele regelgeving van toepassing (art. 4.2.24 § 1, tweede alinea VCRO) – hetgeen impliceert dat de vergunningverlenende overheid de regels toepast welke gelden op het ogenblik waarop wordt beslist -, zodat verzoekende partij zich met betrekking tot zijn regularisatie-aanvraag terecht op artikel 4.4.17 VCRO kan beroepen.

12.

De Deputatie stelt in de bestreden beslissing dan ook geheel ten onrechte dat een beroep op artikel 4.4.17 § 1 VCRO, in combinatie met artikel 4.4.10 § 1 VCRO, in voorliggend geval op een legaliteitsbelemmering zou stuiten, hetgeen de regularisatie van de doorgevoerde herbouw van de vroegere schuur in kwestie zou verhinderen.

Het decreet voorziet zelf in de mogelijkheid om achteraf te regulariseren wat in principe voor vergunning had in aanmerking kunnen komen (artikel 4.2.24 VCRO), en het loutere gegeven dat eerst werd verbouwd of herbouwd zonder voorafgaandelijke vergunning, kan er geenszins toe leiden dat de constructie als initieel onvergund dient te worden beschouwd en als zodanig niet meer kan worden geregulariseerd.

De door de Deputatie aangehaalde motieven om de gevraagde vergunning te weigeren, zijn dan ook foutief, in het geheel niet pertinent en kennelijk onredelijk, minstens werd een hoogst onzorgvuldige toepassing van de toepasselijke regelgeving gemaakt.

...

In een tweede onderdeel “artikel 4.4.20 VCRO is geenszins aan de orde, terwijl geheel ten onrechte met geen woord over artikel 4.4.17 VCRO wordt gerept, aangezien op het ogenblik van de initiële vergunningsaanvraag wel degelijk een hoofdzakelijk vergunde schuur voorhanden was”, zet de verzoekende partij uiteen:

“ ...
14.

Artikel 4.4.20 VCRO beoogt evenwel geenszins de situatie als voorliggend.

Bedoeling van deze bepaling is immers om te verhinderen dat op een zonevreemd perceel nieuwbouw zou komen te ontstaan, zonder dat een band met een voorheen bestaand bouwvolume vaststaat.

Enkel wanneer blijkt dat een aantal jaren voorheen een bestaande constructie voorhanden was, welke evenwel is teloor gegaan, kan binnen de geldingsduur van de oorspronkelijke vergunning (tot 5 jaar), welke nimmer is kunnen worden gerealiseerd worden, een nieuwe vergunning voor herbouw worden bekomen, aangezien ingevolge het teloorgaan van de constructie de oorspronkelijk vergunde verbouwing in de realiteit niet meer kan worden doorgevoerd.

In voorliggend geval is wel degelijk uitvoering gegeven aan de oorspronkelijk bekomen vergunning, doch is er van afgeweken.

Op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag – strekkende tot het verbouwen – was de schuur in kwestie bestaand, zodat aan de voorwaarde van een bestaande, niet-verkrotte constructie is voldaan, zoals uitdrukkelijk in de vergunning van 04/10/2005 bevestigd.

De vergunning bij wege van regularisatie strekt ertoe de afwijking van de oorspronkelijk verleende vergunning te regulariseren, doch teruggekoppeld aan de feitelijk bestaande situatie op het ogenblik dat de vergunning van 04/10/2005 werd afgeleverd.

Aangezien in 2005 reeds werd toegelaten om aan de open mikke een gesloten karakter te verlenen middels het afslaan ervan met houten bekleding, en thans in gelijkaardige buitenbekleding met inlands hout is voorzien, zodat het bekomen resultaat in wezen aansluit bij hetgeen met de oorspronkelijke vergunning van 04/10/2005 werd beoogd - waarbij de constructie op zich en de gebruikte materialen ook terug te vinden zijn op de oorspronkelijk vergunde plannen van 04/10/2005 - kan en dient wel degelijk te worden uitgegaan van een hoofdzakelijk vergund bouwwerk en komen wel degelijk de doorgevoerde werkzaamheden van herbouw via regularisatie voor vergunning in aanmerking.

...”

In een derde onderdeel “ten onrechte wordt gesteld dat in 2005 een herbouw niet kon worden vergund, en aldus op heden niet kan worden geregulariseerd”, zet de verzoekende partij nog uiteen:

“ ...
16.

De redenering vanwege de Deputatie wat betreft het al dan niet voorhanden zijn in 2005 van de mogelijkheid om te herbouwen (vermeende vereiste van behoud van karakter en verschijningsvorm) is niet correct en geenszins pertinent te noemen.

In het licht van een regularisatie-aanvraag dient immers van de actuele regelgeving, geldend op het ogenblik van het nemen van de beslissing, te worden uitgegaan (artikel 4.2.24 § 1, alinea 2 VCRO), en artikel 4.4.17 § 1 VCRO voorziet deze voorwaarde geenszins, zodat de Deputatie er dan ook ten onrechte naar verwijst.

Subsidiair liet de vergunning van 04/10/2005 toe dat de bestaande open schuur bij wege van verbouwing met houten bekleding ging worden afgewerkt, zodat een gesloten volume ging worden bekomen.

De thans bereikte situatie ligt volledig in dezelfde lijn als de vergunde verbouwde toestand, en schrijft zich in de gehanteerde landelijke stijl, zoals aangewend bij de rest van de herinrichting van de eigendom, in.

Met 'het karakter en de verschijningsvorm', zoals ingevoegd bij decreet van 19 juli 2002 in artikel 145bis § 1, 2° DORO, werd bedoeld "dat niet mag worden afgeweken van de typische landelijke verschijningsvorm die kenmerkend is voor de streek en het gebouw" (Parl. St., VI. P., 2000-2001, stuk 720, nr. 4, 23), en bleek dit begrip eerder te refereren aan het onderbrengen van het gebouw in een bepaalde architecturale categorie (genre 'landelijke residentie'), zonder dat het oorspronkelijk gebouw daarom nog fysiek herkenbaar diende te blijven in de herbouwde constructie.

De Deputatie oordeelt dan ook ten onrechte dat principieel in 2005 een stedenbouwkundige vergunning tot herbouw niet tot de mogelijkheden behoorde.

17.

Tevens kan worden aangegeven dat aan de oorspronkelijk op 04/10/2005 bekomen vergunning wel degelijk tijdig en ten gepaste tijde uitvoering werd gegeven.

Dienaangaande kan worden verwezen naar de foto GISWEST 2009, waaruit blijkt dat aan de bouwvergunning van 2005 in de loop van het jaar 2009 reeds materieel uitvoering was gegeven geworden, hetgeen zich aldus binnen het tijdsvak van artikel 4.6.2. § 1 VCRO situeert.

Daarbij dient van de volledige vergunning van 04/10/2005 te worden uitgegaan.

In voorliggende zaak kan onmogelijk abstractie worden gemaakt van het gegeven dat op de desbetreffende locatie voorheen reeds een hoeve met opstallen binnen het relatief open agrarische gebied aanwezig was.

Daarbij was een open veldschuur voorhanden, waaromtrent het aan de heer [REDACTED] middels de stedenbouwkundige vergunning van 4 oktober 2005 uitdrukkelijk is toegelaten geworden om aan deze een gesloten karakter te verlenen door het aanbrengen van een houten gevelbekleding met ramen en poorten.

Het uitzicht en architecturaal karakter van de thans voorhanden zijnde houten constructie wijkt zo goed als niets af van de constructie zoals deze in 2005 werd vergund.

Aangezien het ontwerp van gesloten schuurgebouw in 2005 werd beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, kan thans niets anders worden aangenomen dan dat de huidige bekomen constructie hier evenzeer aan beantwoordt.

De beoordeling van de regularisatie-aanvraag kan niets anders dan uitgaan van de vergunde toestand met de op 4 oktober 2005 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, hetgeen de in acht te nemen referentietoestand uitmaakt.

Wanneer de vergunning van 4 oktober 2005 volledig was opgevolgd geworden, dan was het resultaat dat de bestaande open veldschuur een gesloten houten gebouw met ramen en poorten geworden.

In vergelijking met de thans aanwezige toestand – waarbij hoofdzakelijk de innerlijke structuur in afwijking van de vergunde plannen is hernieuwd geworden – zal niemand komen te stellen dat ingevolge het hernieuwen van de geraamtestructuur en het aanbrengen van dakpannen in plaats van de oude golfplaten de plaatselijke ordening – zijnde planologisch gezien een louter agrarisch gebied waarop de zonevreemde regeling is betrokken - op kennelijk onevenredige wijze is geschaad.

18.

In het kader van de regularisatie-aanvraag, en bij de beoordeling van de weerslag van een geviseerde stedenbouwkundige inbreuk op de rechten van derden en op de plaatselijke ordening, alsook om te kunnen oordelen of de geviseerde inbreuk ter plaatse manifest storend is, dient abstractie te worden gemaakt van deze vermeende inbreuken, en dient te worden nagegaan wat het niveau van de goede ruimtelijke ordening zou zijn, zo de thans geviseerde inbreuken niet waren gepleegd (Memorie van Toelichting bij het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen en handhavingsbeleid, Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 254).

Opnieuw dient te worden verwezen naar het feit dat op 4 oktober 2005 vanwege het CBS Middelkerke een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen strekkende tot de herbouw van de vergunde ééngezinswoning, het verbouwen van het bijhorend bijgebouw en het aanbrengen van houten gevelbekleding aan de bestaande schuur, hetgeen als referentiekader geldt.

Deze bouwvergunning is zo goed als uitgevoerd geworden, en ook met betrekking tot de schuur was de omvorming ervan naar een gesloten bouwwerk voorzien.

Deze laatste constructie is voornamelijk qua innerlijke skeletstructuur anders uitgevoerd geworden dan planmatig voorzien, doch het eindresultaat is dat visueel en qua ruimtelijke impact de vergunde toestand zo goed als volledig is benaderd geworden.

Zoals uit het plan behorende bij de regularisatie-aanvraag blijkt, is het volume wat verkleind, en werd de herbouwde constructie volledig binnen de bestaande oppervlakte van de oorspronkelijke schuur aangebracht.

De vroegere boerderij was en is een ruimtelijk gegeven waarvan in de huidige beoordeling van de plaatselijke ordening onmogelijk abstractie kan worden gemaakt.

De schuur heeft er altijd gestaan, en bevindt zich thans nog op dezelfde plaats.

Het karakter en de verschijningsvorm van de bekomen schuur beantwoorden aan het met de vergunning van 04/10/2005 beoogde karakter.

De verrichte herbouw sluit wel degelijk aan bij de in 04/10/2005 met houten bekleding af te werken schuur, en sluit zelfs aan bij de oorspronkelijke voor agrarische doeleinden aangewende veldschuur, aangezien de typologie ervan zo goed als volledig is bewaard gebleven.

...

De verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

Bij aanvang wenst de deputatie op te merken dat de middelomschrijving erg uitgebreid is maar dat in de toelichting bij elk van de onderdelen het niet altijd even duidelijk is welke de geschonden geachte regelgeving zou zijn. Zo is het niet duidelijk in welke zin er sprake zou zijn van machtsoverschrijding en ook het beginsel “patere legem quam ipse fecisti” zou zijn geschonden, deze terminologie komt bij de middelonderdelen niet terug en is derhalve ook niet in concreto uitgewerkt. De deputatie kan dan ook enkel repliceren op de elementen die in de tekstuele toelichting van de middelonderdelen naar voor worden gebracht

Eerste onderdeel

...

Feit is dat krachtens artikel 4.4.10 VCRO de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan geen weigeringsgrond vormen voor het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning mits voldaan wordt aan de voorwaarden van de decretale uitzonderingsbepalingen. Kernpunt is dat voor de toepassing van elk van de uitzonderingsbepalingen, met uitzondering van artikel 4.4.20 VCRO, telkens dezelfde basisvoorwaarde van toepassing is: de aanvraag moet betrekking hebben op een bestaand gebouw! Wanneer men wederrechtelijk een gebouw heeft gesloopt om dit vervolgens te herbouwen, kan er uiteraard geen sprake meer zijn van een bestaand gebouw. Verzoekende partij verwijst in zijn verzoekschrift steeds naar artikel 4.4.17, §1 VCRO als mogelijke vergunningsgrond en toetst de aanvraag aan de voorwaarde betreffende de minimale ¾ overlapping met de oppervlakte van de bestaande bebouwing maar blijft voorbij gaan aan het feit dat ook met het oog op toepassing van artikel 4.4.17, §1 VCRO er sprake moet zijn van een bestaande constructie wat in casu niet het geval is. Het is duidelijk dat het begrip “bestaand” dient te worden beoordeeld op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. In het verleden werd hierop een uitzondering voorzien voor aanvragen ingediend vóór 1 februari 2003 (Artikel 2 van de niet in de coördinatie opgenomen bepalingen (het vroegere artikel 195 quinquies DRO)). Stellen dat de beoordeling van het bestaand karakter dient te gebeuren bij de aanvang van de wederrechtelijke werken, zou dit artikel volledig zinledig maken (R.v.St., 24 januari 2011, nr. 210.632). De bestreden beslissing legt dan ook de vinger op de wonde wanneer zij stelt dat op het ogenblik van de beoordeling van de aanvraag de stalling reeds is gesloopt en een gesloopte stalling uiteraard niet meer kan “bestaan”. In dit opzicht is de toelichting van verzoekende partij met betrekking tot het “hoofdzakelijk vergund karakter” en de verwijzing naar de definitie van herbouw van artikel 4.1.1, 6° VCRO dan ook helemaal niet aan de orde. De vraag naar het “hoofdzakelijk vergund karakter van een constructie” dient in toepassing van de VCRO immers duidelijk te worden onderscheiden van de vraag of er sprake is van een “bestaande constructie”. Net dat laatste vormt in deze het probleem zoals ook duidelijk uit de bestreden beslissing blijkt.

Artikel 4.2.24 VCRO voorziet inderdaad in de mogelijkheid om een regularisatieaanvraag in te dienen maar dit neemt niet weg dat er steeds toepassing moet worden gemaakt van de actuele regelgeving zoals verzoekende partij ook zelf stelt. Evenwel moet worden vastgesteld dat de aanvraag net op basis van die actuele regelgeving niet kan worden vergund vermits hierin uitdrukkelijk de voorwaarde van het “bestaand” karakter naar voor wordt geschoven.

Verzoekende partij zoekt spijkers op laag water wanneer de bestreden beslissing omtrent het “bestaand” karakter verwijst naar artikel 4.4.10 VCRO en niet expliciet naar artikel 4.4.17 VCRO. De motiveringsplicht impliceert niet dat uitdrukkelijk moet worden verwezen naar het toepasselijke wetsartikel. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State is er aan de motiveringsplicht voldaan, wanneer duidelijk de redenen worden opgegeven waarop de overheid haar beslissing steunt, zodat de aanvrager met kennis van zaken tegen de beslissing kan komen en de Raad de wettigheidscontrole kan uitoefenen. (R.v.St. 28 april 2010, nr. 203.327; 28 april 2010, nr. 203.329). De bestreden beslissing voldoet duidelijk aan deze voorwaarden, aangezien verzoekende partij de uitspraak omtrent het “bestaand” karakter duidelijk onder artikel 4.4.17 wist te situeren. In dat verband heeft de Raad van State eveneens gewezen op het feit dat niet is voldaan aan de vereiste van vermelding van de juridische grondslagen waarop de bestreden beslissing is gebaseerd, ook niet van die aard is om tot vernietiging van het bestreden besluit te leiden (R.v.St., 4 februari 2010, nr. 200.484).

Daarnaast kan de deputatie geen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel worden verweten nu zij als orgaan van actief bestuur de geldende regelgeving heeft toegepast (R.v.St. 18 maart 2004, nr. 129.414).

...

Tweede onderdeel

...

In dit verband kan verwezen worden naar hetgeen hierboven reeds uiteen werd gezet. Niet het aspect van het hoofdzakelijk vergund karakter van de schuur is een probleem, wel het feit dat er geen sprake is van een bestaande constructie in casu schuur, een voorwaarde die geldt voor alle decretale uitzonderingsbepalingen waaronder dus ook artikel 4.4.17 VCRO.

In het licht van de vastgestelde legaliteitsbelemmering is het dan ook niet onlogisch dat de deputatie, net als zorgvuldig bestuursorgaan, in de bestreden beslissing de aanvraag verder ook nog heeft getoetst aan artikel 4.4.20 VCRO. De decreetgever wou hiermee immers een specifieke uitzonderingsmogelijkheid voorzien op de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de vergunningsaanvraag (VI. Parl., 2008-2009, 2011/1, p. 159, 494). In de bestreden beslissing wordt ook gemotiveerd waarom ook artikel 4.4.20 VCRO geen soelaas biedt. Het valt dan ook te betreuren dat dit zorgvuldig optreden, dat erin bestaat om na te gaan of de VCRO enige wettelijke grondslag biedt om de gevraagde vergunning af te leveren, op deze manier aan verwerende partij wordt verweten.

Voor wat de vermeende schending van de motiveringsplicht kan worden verwezen naar de repliek op voorgaand middelonderdeel.

...

Derde onderdeel

Verzoekende partij hekelt de verwijzing naar artikel 145bis DRO en stelt dat het karakter en de verschijningsvorm van de schuur na herbouw volledig in de lijn ligt van hetgeen voorop werd gesteld bij de eerdere aanvraag tot verbouw.

In de bestreden beslissing wordt kort verwezen naar artikel 145bis DRO en dit om duidelijk het verschil aan te geven met de basisrechten voor zonevrije constructies zoals geformuleerd door de VCRO. Artikel 4.4.11 VCRO stelt dat zowel bij verbouw als herbouw moet worden nagegaan of het architecturaal karakter van de betrokken constructie behouden blijft. Artikel 145bis DRO daarentegen legde deze voorwaarde enkel op in het kader van een herbouw en niet bij een verbouw. Net om die reden heeft verzoekende partij destijds een verbouw aangevraagd omdat de vereiste inzake het architecturaal karakter daarbij niet van toepassing was. De deputatie wijst er dan ook terecht op dat in 2005 een vergunning voor een herbouw niet kon worden afgeleverd wegens een probleem inzake het behoud van het architecturaal karakter vermits de aanvraag niet alleen voorzag in het wijzigen van de gevelopeningen maar ook omdat door het aanbrengen van een houten gevelbekleding de schuur een gesloten karakter krijgt. Van een behoud van het architecturaal karakter bij een aanvraag tot herbouw was dan ook geen sprake en daarom was verzoekende partij genoodzaakt zijn heil te zoeken in een aanvraag tot verbouw. Verzoekende partij stelt nu zelf deze verwijzing in vraag hoewel deze overweging net aan de bestreden beslissing werd toegevoegd in repliek op de toelichting die door verzoekende partij zelf geformuleerd werd op de hoorzitting. Er dient bijkomend te worden onderstreept dat in de bestreden beslissing de aanvraag aan de actuele wetgeving werd getoetst namelijk de basisrechten voor zonevrije constructies zoals voorzien in de VCRO en op dit punt terecht een legaliteitsbelemmering is vastgesteld wat meteen ook de determinerende grondslag van de bestreden beslissing uitmaakt.

Verder stelt verzoekende partij dat de schuur zoals zij nu dient te worden geregulariseerd “voornamelijk qua innerlijke skeletstructuur anders uitgevoerd is geworden dan planmatig voorzien, doch het eindresultaat is dat visueel en qua ruimtelijke impact de vergunde toestand zo goed als volledig is benaderd geworden.” en “Het karakter en de verschijningsvorm van de bekomen schuur beantwoorden aan het met de vergunning van 04/10/2005 beoogde karakter.”. Verwerende partij kan allen maar vaststellen dat de vraag naar het behoud van het architecturaal karakter als aspect van de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening, hier niet aan de orde is gelet op de vastgestelde legaliteitsbelemmering. In dit opzicht kan er ook geen sprake zijn van een vermeend gebrek aan motivering. Bovendien geeft verzoekende partij hier zelf aan dat zij eigenlijk een ommeweg heeft gemaakt en bevestigt zij het voorgaande. Het betreft in deze immers een regularisatie van een herbouw net omwille van het feit dat destijds op basis van artikel 145bis DRO geen vergunning kon worden afgeleverd voor een herbouw.

...

De verzoekende partij dupliceert nog aanvullend:

“ ...

De Deputatie stelt voorafgaandelijk dat de schending van het beginsel “patere legem quam ipse fecisti” in het verzoekschrift niet zou zijn toegelicht, en dit onderdeel van het middel aldus niet zou kunnen worden beantwoord.

Verzoekende partij licht dit hierna verder toe.

Wat betreft het eerste onderdeel : regularisatie van een residentieel bijgebouw, herbouwd bij toepassing van artikel 4.4.17 § 1 VCRO, in combinatie met artikel 4.2.24 V.C.R.O.

...

9.

Verzoekende partij gaat vanzelfsprekend akkoord met de vaststelling van de Deputatie dat krachtens artikel 4.4.10 VCRO de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan geen weigeringsgrond uitmaken voor het afleveren van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

10.

Verzoekende partij gaat evenwel niet akkoord met de stelling dat artikel 4.4.17 VCRO in het kader van de zonevreemde herbouw in casu niet terzake zou doen.

...

Deze bepaling is in voorliggende zaak wel degelijk van belang, in acht genomen het gegeven dat het om een aanvraag bij wege van regularisatie gaat, met name ná het verrichten van de vergunningsplichtige handelingen.

Door de verwerende partij wordt niet ontkend dat van een bestaand, vergund geacht gebouw sprake is geweest tot op het ogenblik van de eerste aanvraag welke in de vergunning van 04/10/2005 is uitgemond.

De redenering van verwerende partij maakt volledig abstractie van het gegeven dat de vergunningsaanvraag een regularisatie betreft, net om de wederrechtelijk gecreëerde situatie opnieuw in overeenstemming te brengen met de (actueel) geldende stedenbouwkundige reglementering.

De toepasselijkheid van de actuele regelgeving heeft geenszins betrekking op de vraag of op heden al dan niet nog een bestaand gebouw voorhanden is, zoals de Deputatie insinueert, doch in casu enkel op de vraag of de huidige regelgeving nog steeds in de mogelijkheid tot herbouw van een zonevreemde constructie voorziet.

11.

In het eerste onderdeel wordt aldus voornamelijk gefocust op de vaststelling dat de bestreden beslissing de mogelijkheid tot het aanvragen van een regularisatievergunning volledig uitholt, door abstractie te maken van het feit dat een stedenbouwkundige vergunning aldus nog steeds kan worden aangevraagd zelfs indien eerder wederrechtelijk is gehandeld.

De notie 'actuele regelgeving' wordt daarbij geheel verward met de voorwaarde dat er overeenkomstig artikel 4.4.17 VCRO sprake dient te zijn van een bestaand gebouw.

In het kader van een regularisatievergunning wordt net nagegaan of de wederrechtelijk gecreëerde toestand nog kan worden gecorrigeerd, daarbij vanzelfsprekend er vanuit gaande dat de wederrechtelijke toestand op zich niet het beletsel vormt om te regulariseren.

In de optiek van de verwerende partij is, van zodra er sprake is van een wederrechtelijke toestand, de mogelijkheid tot regularisatie aldus uitgesloten.

De door de verwerende partij gevoerde redenering schendt aldus wel degelijk artikel 4.2.24 VCRO juncto 4.4.17 VCRO, en de door de Deputatie aangehaalde motieven om de gevraagde vergunning te weigeren, zijn dan ook wel degelijk foutief, in het geheel niet

pertinent en kennelijk onredelijk, minstens werd een hoogst onzorgvuldige toepassing van de toepasselijke regelgeving gemaakt.

Daarbij is van de door overheid uitgevaardigde regelgeving ten onrechte geen toepassing gemaakt geworden, met name de mogelijkheid om bij wijze van regularisatie een vergunning tot herbouw van een zonevreemde constructie te bekomen (patere legem quam ipse fecisti).

...

Wat betreft het tweede onderdeel

...

13.

Verzoekende partij verwijt daarbij de Deputatie op zich niet dat zij heeft gepoogd om de regularisatie-aanvraag aan artikel 4.4.20 VCRO te toetsen teneinde na te gaan of op deze grondslag kon worden vergund, doch verzoekende partij wenst met het tweede onderdeel van haar middel aan te geven dat artikel 4.4.20 VCRO daadwerkelijk niet aan de orde is, om de redenen zoals vermeld in het inleidend verzoekschrift.

In voorliggend geval is immers wel degelijk uitvoering gegeven aan de oorspronkelijk bekomen vergunning, doch is er van afgeweken.

Op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag – strekkende tot het verbouwen – was de schuur in kwestie bestaand – hetgeen door verwerende partij niet wordt ontkend –, zodat aan de voorwaarde van een bestaande, niet-verkrotte constructie is voldaan, zoals uitdrukkelijk in de vergunning van 04/10/2005 bevestigd.

De vergunning bij wege van regularisatie strekt ertoe de afwijking van de oorspronkelijk verleende vergunning te regulariseren, doch teruggekoppeld aan de feitelijk bestaande situatie op het ogenblik dat de vergunning van 04/10/2005 werd afgeleverd.

Daarbij kan wel degelijk worden teruggegaan naar de eerste vergunningsaanvraag, waarvan uiteindelijk is afgeweken geworden, zonder dat hiermede de doelstellingen van de decreetgever worden miskend (m.n. de voorwaarde dat de zonevreemde constructie moet bestaan op het ogenblik van de vergunningsaanvraag).

Ingevolge de aanvraag bij wege van regularisatie dient daarbij – vanzelfsprekend – te worden teruggegaan naar de eerste oorspronkelijke vergunningsaanvraag.

...

Wat betreft het derde onderdeel:

...

De redenering vanwege de Deputatie wat betreft het al dan niet voorhanden zijn in 2005 van de mogelijkheid om te herbouwen (vermeende vereiste van behoud van karakter en verschijningsvorm) is niet correct en niet pertinent.

Verzoekende partij kan hierbij herhalen dat in het licht van een regularisatie-aanvraag van de actuele regelgeving dient te worden uitgegaan, geldend op het ogenblik van het nemen van de beslissing (artikel 4.2.24 § 1, alinea 2 VCRO), en artikel 4.4.17 § 1 VCRO voorziet deze voorwaarde geenszins, zodat de Deputatie er dan ook ten onrechte heeft naar verwezen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij in het verzoekschrift niet duidelijk maakt hoe het beginsel “patere legem quam ipse fecisti” zou geschonden zijn en dat zij slechts kan repliceren op hetgeen wordt ontwikkeld onder het middel.

De verzoekende partij repliceert in de wederantwoordnota dat de verwerende partij ten onrechte geen toepassing heeft gemaakt van “de door de overheid uitgevaardigde regelgeving”, waarbij de verzoekende partij duidelijk doelt op de artikelen 4.4.24 VCRO juncto 4.4.17 VCRO, hetgeen volgens de verzoekende partij een schending zou uitmaken van het voormeld beginsel.

Daargelaten de vraag of het door de verzoekende partij bedoelde kan begrepen worden als een schending van het beginsel “patere legem quam ipse fecisti”, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij in het verzoekschrift op duidelijke wijze de schending heeft aangevoerd van artikel 4.4.24 VCRO juncto 4.4.17 VCRO, dat bij het aanvoeren van het voormeld beginsel het aanvoeren van eenzelfde schending bedoeld wordt en dat de verwerende partij deze aangevoerde schending heeft ontmoet in de antwoordnota.

2.

In de bestreden beslissing werd de aanvraag van de verzoekende partij tot regularisatie van het herbouwen van een zonevreemde constructie beoordeeld.

De verzoekende partij betwist niet dat dit het voorwerp is van de aanvraag.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de vergunning niet kan verleend worden, omdat de gevraagde regularisatie betrekking heeft op een niet bestaande constructie. De verwerende partij stelt dat de constructie werd herbouwd in plaats van verbouwd. Verder overweegt de verwerende partij dat het gevraagde evenmin kan vergund worden op grond van artikel 4.4.20 VCRO.

3.

Artikel 4.4.10 en artikel 4.4.11 VCRO betreffen “het toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen” van de “Basisrechten voor zonevreemde constructies”. (Afdeling 2 onder Hoofdstuk IV van Titel IV van de VCRO).

Artikel 4.4.10, § 1 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.”

Artikel 4.4.11 VCRO luidt als volgt:

“Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, onverkort. Deze

toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.”

Onderafdeling 2 van Afdeling 2 “Basisrechten voor zonevrije constructies” wordt onderverdeeld in “Sectie 1 : Bestaande zonevrije woningen” en “Sectie 2 : Bestaande zonevrije constructies, niet zijnde woningbouw”. Deze sectie is verder onderverdeeld in verschillende subsecties. Subsectie 2 “Herbouwen op dezelfde plaats” betreft artikel 4.4.17 VCRO en luidt als volgt:

“§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevrije constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt. (...)

§ 2. 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.”

Onderafdeling 3 “Recent afgebroken zonevrije woningen of andere constructies” betreft artikel 4.4.20 VCRO en bepaalt:

“§ 1. De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevrije 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 geldigheidsstermijn 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.

§ 2. De mogelijkheden die ingevolge de toepassing van § 1 worden geboden, 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 4.4.17 VCRO heeft betrekking op “bestaande” zonevrije constructies. Uit de artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.17 VCRO volgt dat een bestaande zonevrije constructie slechts op dezelfde plaats kan herbouwd worden, indien deze bestaande constructie hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, waarbij er sprake is van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt en voor zover het gevraagde de toets doorstaat van artikel 4.4.11 VCRO.

Artikel 4.4.20, § 1 VCRO heeft betrekking op geheel of gedeeltelijk afgebroken zonevrije woningen of andere constructies. Deze bepaling werd in de memorie van toelichting bij het

ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, als volgt toegelicht:

“De nieuwe onderafdeling 3 (nieuw artikel 133/11 DRO) omvat een specifieke uitzondering op de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de vergunningaanvraag vooraleer zij kunnen worden verbouwd, herbouwd, of uitgebreid.”

Uit deze toelichting blijkt dat de decreetgever met “bestaande” constructies heeft bedoeld de op het ogenblik van de betrokken vergunningsaanvraag bestaande constructies.

4.

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningsverlenende overheid bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevreemde constructie op dezelfde plaats, dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft hetzij op een op het ogenblik van deze vergunningsaanvraag bestaande zonevreemde constructie, hetzij op een afgebroken constructie. In het eerste geval kan de vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.17 VCRO en in het tweede geval kan een vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, § 1 VCRO.

5.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij de vroeger bestaande schuur heeft gesloopt en vervangen door een nieuwe constructie en dat zij deze werken heeft uitgevoerd vóór het indienen van de betrokken aanvraag. De verzoekende partij betwist dit ook niet.

6.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht kon vaststellen dat het gevraagde geen betrekking had op een “bestaande” constructie, zoals bedoeld in voormelde “Sectie 2. - Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw”.

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat dit gegeven een belemmering vormt om het gevraagde te vergunnen op grond van artikel 4.4.17 VCRO.

De verzoekende partij kan, gezien het bovenstaande, evenmin gevolgd worden waar ze aanvoert dat artikel 4.4.20 VCRO “niet aan de orde” is. Na de vaststelling dat het gevraagde niet kon vergund worden, heeft de verwerende partij terecht onderzocht of het gevraagde kon vergund worden op grond van de uitzonderingsbepaling van artikel 4.4.20 VCRO, dat betrekking heeft op constructies die zijn afgebroken vóór de betrokken vergunningsaanvraag en derhalve een uitzondering vormt op de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de vergunningsaanvraag.

De verzoekende partij voert geen schending aan van artikel 4.4.20 VCRO en lijkt derhalve niet te betwisten dat het gevraagde niet kon vergund worden op grond van deze bepaling.

7.

Artikel 4.2.24 VCRO kan niet tot de conclusie doen besluiten dat het gevraagde kon vergund worden.

Artikel 4.2.24 VCRO bepaalt:

“§1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

§2. Een aanvraag tot regularisatie bevat een afschrift van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht.

§3. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt op zich de regularisatie niet.

De sanctionering van een inbreuk sluit een regularisatie niet uit.

§4. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen de voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 4.2.19 en 4.2.20, worden verbonden. Onverminderd de gebruikelijke verplichtingen tot de organisatie van een openbaar onderzoek over een vergunningsaanvraag, geldt dat alleszins een openbaar onderzoek moet worden ingericht indien het voorwerp van de regularisatieaanvraag gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

Uit deze bepaling volgt onder meer dat een regularisatievergunning een vergunning is voor vergunningsplichtige handelingen die reeds zijn aangevat of voltooid op het ogenblik van de vergunningsaanvraag.

De verzoekende partij lijkt aan te nemen dat uit deze bepaling volgt dat zij een regularisatievergunning konden bekomen voor het gevraagde. Uit artikel 4.2.24 VCRO kan dit echter niet worden afgeleid. Artikel 4.2.24 VCRO vormt geen afzonderlijke vergunningsgrond. Of het gevraagde in aanmerking komt voor een regularisatievergunning dient beoordeeld te worden op grond van het voorwerp van het gevraagde. Het voorwerp van de aanvraag van de verzoekende partij betreft het herbouwen van een niet meer bestaande zonevreemde constructie en dient beoordeeld te worden op grond van de voormelde “Afdeling 2 Basisrechten voor zonevreemde constructies”.

8.

De vaststelling in het bestreden besluit dat er een legaliteitsbelemmering bestaat om het gevraagde te vergunnen op grond van de vaststellingen dat het gevraagde geen betrekking heeft op een bestaande constructie en niet kan vergund worden op grond van artikel 4.4.20 VCRO, is een afdoende motief om de bestreden beslissing te dragen.

In geen van de drie onderdelen van het middel slaagt de verzoekende partij erin de onwettigheid van deze vaststellingen aan te tonen. De verder geformuleerde argumentatie van de verzoekende partij in het middel die geen betrekking heeft op voormelde vaststellingen, is verder niet dienstig.

De passus in het bestreden besluit dat “een vergunning voor het herbouwen van de beoogde constructie (....) dus in 2005 onmogelijk (was)”, betreft in elk geval een overtollig motief. Een

overtollig motief kan niet tot de vernietiging leiden van een bestreden beslissing, zodat ook de kritiek van de verzoekende partij op de voormelde passus, niet dienstig is.

9.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ