

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0461 van 7 november 2012
in de zaak 1112/0543/A/4/0481

In zake: de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

*Tussenkommende
partij:*

de bvba [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 maart 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Laureins van 21 september 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een bedrijfswoning en volières, met uitsluiting van volière 1, en de gedeeltelijke afbraak van bedrijfsruimtes.

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 tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 september 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Wannes THYSSEN die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 27 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 10 mei 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 6 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Laureins een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een bedrijfswoning en volièrres en voor de gedeeltelijke afbraak van bedrijfsruimtes”*.

De historiek van het bouwperceel kan als volgt worden geschetst.

Op 7 december 1995 verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Laureins een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van de woning op het perceel. Deze stedenbouwkundige vergunning werd niet uitgevoerd.

Wel werd op het perceel een nieuwe woning opgericht en verschillende constructies in functie van de kweek van vogels. Voor deze handelingen werden verschillende processen-verbaal opgesteld. De werken maakten tevens het voorwerp uit van verschillende bevelen tot stillegging.

Op 4 juni 1996 weigerde het college van burgemeester en schepenen de regularisatie van de voormelde constructies. Op 10 oktober 1996 verwierp de verwerende partij het beroep tegen deze weigeringsbeslissing, waarna beroep werd aangetekend bij de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening. De Vlaamse minister verleende op 30 juni 1997 een regularisatievergunning voor de grote volièrre met voederkamer, de serre en het kleine schuthok. De regularisatie van het grote schuthok werd uit de vergunning gesloten omwille van de diepe inplanting en de omvang van de constructie.

Vervolgens werd de serre blijkbaar vervangen door een vaste constructie. Er werden tevens vijvers aangelegd op het bouwperceel en een bijenstal gebouwd. De handelingen maakten eveneens het voorwerp uit van verschillende processen-verbaal voor bouwovertreiding.

De gemachtigde ambtenaar vorderde op 20 november 1997 voor de justitiële rechter de afbraak van de wederrechtelijk opgetrokken constructies.

Op 3 november 1999 heeft het college van burgemeester en schepenen een nieuwe regularisatieaanvraag voor de woning, de bijenstallen, de vijvers en de verplaatsing van het grote schuthok, geweigerd.

Op 1 juni 1999 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent het herstel in de oorspronkelijke toestand bevolen.

Het Hof van Beroep te Gent heeft op 30 juni 2006 het herstel in de oorspronkelijke toestand bevolen voor de woning, het schuthok, de reliëfwijziging, de verharding, de vijver en de gracht.

De verwerende partij doet op 22 mei 2008 uitspraak over het administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing van het college van 3 november 1999 en weigert de vergunning. De Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening beslist op 8 april 2009 om, behalve voor de woning, een regularisatievergunning te verlenen. Aan de tussenkomen de partij werd wel opgelegd om werken uit te voeren teneinde de werkelijke toestand in overeenstemming te brengen met de vergunning. Deze regularisatievergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden werden niet uitgevoerd.

Op 13 januari 2010 weigerde het college van burgemeester en schepenen een nieuwe aanvraag tot regularisatievergunning van de woning en de bedrijfsruimte. Het beroep tegen deze beslissing werd in de zitting van 14 april 2010 door de verwerende partij verworpen. Gezien de wederrechtelijk constructies op het bouwperceel zou er volgens de verwerende partij geen sprake zijn van een grotendeels vergund landbouwbedrijf.

Op 28 juni 2010 was het bouwperceel het voorwerp van een projectvergadering met de aanvrager, het Departement Landbouw en Visserij, Ruimte en Erfgoed, vertegenwoordigers van de gemeente en andere instanties. Na het overleg werd genoteerd:

“ ...

-De meest haalbare opties is dat de woning met alle fysische aansluitende aanhorigheden beperkt wordt tot 1000m³.

- [REDACTED] zal een nieuwe aanvraag opstellen waarin het bijgebouw achteraan wordt gesloopt, waarin de kelder wordt behouden, en waarin ook het volledige perceel met alle constructies wordt opgenomen.

... ”

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing beoogt het saneren van de volledige site, waarbij duidelijkheid zou worden geschapen over alle te behouden, te regulariseren en af te breken constructies en gebouwen.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Eeklo-Aalter', deels gelegen in agrarisch gebied en deels in landschappelijk waardevol 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 20 juni 2011 tot 20 juli 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling verleent op 12 juli 2011 het volgende ongunstige advies:

“ ...

De aanvraag betreft een volledige regularisatie van constructies die doorheen de jaren op voormelde bouwplaats werden opgericht zonder over een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning te beschikken. De aanvraag impliceert eveneens de regularisatie van de verhardingen en een gedeeltelijke afbraak van de bedrijfsruimte. De volledige constructie is gelegen in open landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvrager is volgens voorliggende aanvraag een roofvogelkweker die uit dit beroep een volwaardig inkomen zou genereren. Hiervoor wordt evenwel geen bewijsmateriaal geleverd. Bovendien zou de aanvrager ook een inkomen genereren uit werken aan muren en plafonds, evenals elektrische verwarming, waardoor de afdeling aanneemt dat er in dit geval geen sprake is van een volwaardig inkomen en dus niet van een leefbaar bedrijf, laat staan een landbouwbedrijf.

De afdeling bekijkt voorliggende aanvraag dus als een louter zonevreemde activiteit; alle activiteiten inzake roofvogelkweek worden hierbij als hobbymatig beschouwd en de woning niet als een bedrijfswoning maar als een zonevreemde woning. Om die reden is zij van mening dat de bouwvergunning zoals verleend in 1995 dient te worden uitgevoerd. Alle andere werken dienen ongedaan gemaakt en te worden verkast naar de huiskavel. Dit laatste is grotendeels gebeurd, maar dient nu ook te gebeuren voor de vijver: vertuining van het agrarisch landschap is nu eenmaal een ongewenste activiteit. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik is voorliggende aanvraag derhalve niet aanvaardbaar.

...”

Het bestuur van de Slependamme Polders verleent op 18 juli 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Het polderbestuur kan geen afstand doen van de erfdienstbaarheden verbonden aan de aanwezigheid van een niet geklasseerde waterloop langs de terreinen van [REDACTED]. Bij een gedeelte van de waterloop is de vereiste bouwafstand niet gerespecteerd en werd de waterloop zonder machtiging overwelfd. Voor andere delen is er een niet vergunde afsluiting geplaatst. Naast de overtredingen blijkt nu ook dat buiten de omvang deze

regularisatie er opnieuw vogelhokken gebouwd worden binnen de niet toegelaten zones langs de waterloop.

De heer [REDACTED] werd hierover aangesproken door het polderbestuur. De situatie werd niet rechtgezet. Omwille van de steeds verdergaande overtredingen en ondanks het schrijven van de heer [REDACTED] omtrent het eigen onderhoud van de waterloop, kan het polderbestuur geen gunstig advies verlenen voor de regularisatie van de bedrijfswoning en bedrijfsruimtes.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 18 augustus 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

De zonevreemde woning kan niet geregulariseerd worden, aangezien niet voldaan wordt aan de voorwaarden voor het herbouwen op een gewijzigde plaats van een zonevreemde woning:

- *Aangezien de oorspronkelijke woning werd gesloopt zonder vergunning, en de huidige woning werd opgetrokken zonder vergunning, is er momenteel geen bestaande vergunde woning meer aanwezig. De huidige woning kan bijgevolg niet vergund (geregulariseerd) worden, in toepassing van de basisrechten voor zonevreemde gebouwen.*
- *De woning werd herbouwd op een gewijzigde plaats. Zowel in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (van kracht sinds 1 september 2009) als in het Decreet Ruimtelijke Ordening (van kracht van 1 mei 2000 tot 31 augustus 2009) is er in dit concrete geval geen rechtsgrond te vinden voor de herbouw op een gewijzigde inplantingsplaats.*
- *De huidige woning werd gebouwd zonder behoud van het karakter en de verschijningsvorm van de toen bestaande woning.*
- *Bij herbouw van een zonevreemde woning moet het bruto-volume beperkt blijven tot 1.000m³. Het bouwvolume is “het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.” Uit de onderrichtingen over de berekening van het bruto-bouwvolume op de website www.ruimtelijkeordening.be leren we: “Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden.” Het bruto-bouwvolume van de woning uit deze aanvraag is bijgevolg samengesteld uit het volume van de woonvertrekken (929,96m³), het volume van het aangebouwde nevenvolume aan de woning (dat wordt gereduceerd tot 69,52m³) en het volume van de kelder (836,92m³- berekening op basis van het statistische formulier). Het totale volume is bijgevolg 1814,56m³ (zie statistisch formulier), wat bijna het dubbele is van het maximaal vergunbare volume.*

De volières 1 t.e.m. 8 kunnen niet worden geregulariseerd:

- *Het betreffen constructies bij een zonevreemde woning. Bij een zonevreemde woning kunnen volgens de huidige wetgeving enkel losstaande bijgebouwen worden geplaatst met een totale oppervlakte van maximum 40m², met een hoogte beperkt tot 3m, en binnen een straal van 30m van een hoofdzakelijk vergunde woning. Bij de woning bevinden zich al verschillende vergunde bijgebouwen met een totale oppervlakte van meer dan 40m². Er kunnen bijgevolg geen bijkomende losstaande bijgebouwen meer geplaatst of geregulariseerd worden. Bovendien is de woning niet vergund, bevinden verschillende volières zich buiten een straal van 30m van de*

woning, en zijn niet alle volières lager dan 3m. Er is dus niet voldaan aan de voorwaarden om losstaande bijgebouwen te kunnen plaatsen.

De vijvers kunnen niet worden vergund:

- De vijvers zijn niet-overdekte constructies, zoals omschreven in het besluit van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Bij een vergunde zonevrije woning kunnen vijvers (en verhardingen andere dan de strikt noodzakelijke toegangen) worden aangeteld met een totale oppervlakte van maximum 80m², en dit binnen een straal van 30m van de vergunde woning. Noch de vijver tegen de woning, noch de grote vijver tot diep op het perceel komt in aanmerking voor regularisatie. De maximale oppervlakte van 80m² wordt ruim overschreden. Bovendien bevinden de vijvers zich niet bij de vergunde woning, en bevindt de grote vijver zich verder dan 30m van de woning. Het Departement Landbouw en Visserij haalde de ligging van de vijver tot ver buiten de huiskavel ook aan als een ongewenste vertuining van het agrarisch landschap.

Een regularisatieaanvraag kan slechts worden afgegeven wanneer de uitgevoerde werken niet strijdig zijn met de actueel van toepassing zijnde voorschriften. De voorwaarden voor regularisatie, op basis van de huidige wetgeving m.b.t. zonevrije woningen en constructies, zijn niet vervuld. De aanvraag is bijgevolg strijdig met de geldende voorschriften, en niet regulariseerbaar.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Laureins verleent op 21 september 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking om de volgende redenen:

1) Het schepencollege stelt vast dat de aanvrager in het verleden stedenbouwkundige inbreuken heeft begaan. Doorheen de jaren werd op de bouwplaats evenwel een volwaardige landbouwactiviteit uitgebouwd. Dit impliceert dat er een principiële vergunningsgrondslag is voor de hier aangevraagde regularisatievergunning die betrekking heeft op alle op het terrein aanwezige constructies.

2) Hoewel het Departement Landbouw en Visserij op basis van de boekhoudkundige informatie oordeelt dat het hier niet gaat om een volwaardig landbouwbedrijf (waardoor het zou gaan om een zonevrije woning met de roofvogelkweek als hobbymatige activiteit), kan het schepencollege deze zienswijze niet bijtreden. Uit het aanvraagdossier blijkt dat:

1) het gaat om een landbouw in de ruime zin (zie hierboven). Dit werd laatst geoordeeld door de deputatie, zodat het schepencollege met dit vergunningsbesluit rekening dient te houden.

2) Het een leefbaar landbouwbedrijf betreft. Het schepencollege komt tot dit besluit op grond van een eigen onderzoek van de bijgevoegde boekhoudkundige gegevens en de andere stavingsstukken in het dossier (tijdsbesteding, vogelbestand, netwerk edm), waaruit naar haar oordeel blijkt dat de aanvrager uit de roofvogelkweekactiviteiten een volwaardig inkomen kan genereren. Bovendien moet de leefbaarheid van het bedrijf niet (enkel) in economische zin bekeken worden. De vergunningsverlenende overheid dient na te gaan of de aard van de activiteiten verenigbaar is met de bestemming. Dit is naar het oordeel van het schepencollege duidelijk (zie punt 1).

- 3) de woning en de bedrijfsactiviteiten zich inpassen in de landelijke woonkorrel waar zij deel van uitmaakt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het landelijke materiaalgebruik en de verzorgde, groene afwerking van de bouwplaats.
- 4) er geen hinder is voor de omgeving of voor de waterhuishouding. Dit blijkt uit de afwezigheid van bezwaren tijdens het openbaar onderzoek. Ook is er sinds jaren geen wateroverlast meer geweest in de Mandeweg.

De bedrijfswoning is, gelet op de bijzondere aard van de activiteiten, aanvaardbaar. Het volume van de woning is beperkt tot minder dan 1.000m³. De onderkeldering/ondergrondse bedrijfsruimte betekent een efficiënt en zuinig ruimtegebruik. Er dient geen bijkomend open agrarisch landschap ingepalmd te worden voor het voorzien van opslagloodsen, edm.

De volières 1 t.e.m. 8 kunnen worden geregulariseerd:

a. het betreffen constructies bij een zone-eigen (bedrijfs)woning. De ruimtelijke impact van de constructies is beperkt. Bovendien worden zij opgericht in eenvoudige materialen (houten draagconstructies overspannen met een draadnet), zodat bij stopzetting van de activiteiten relatief eenvoudig kan worden overgegaan tot de 'teruggave' van het terrein.

De vijvers kunnen worden vergund:

- Zowel de vijver tegen de woning, als de grote vijver tot diep op het perceel komt in aanmerking voor regularisatie.
- Sinds kort geldt er voor niet-overdekte constructies, zoals omschreven in het besluit van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, onder welbepaalde voorwaarden een vergunningsvrijstelling. Zo kunnen bij een vergunde woning vijvers (en verhardingen andere dan de strikt noodzakelijke toegangen) worden aangelegd met een totale oppervlakte van maximum 80m², en dit binnen een straal van 30m van de vergunde woning. De ruimtelijke impact van de aanleg van een vijver is die gevallen beperkt.
- In voorliggend geval kan een analoge redenering gemaakt voor de vijver rondom de hierbij geregulariseerde woning.
- De grote vijver wordt o.m. aangelegd in het kader van de bedrijfsactiviteiten (kweken vis) en is om die reden aanvaardbaar. De ruimtelijke impact ervan is niet van die aard om verstoring te doen optreden in de waterhuishouding.

De aanvraag is om voormelde redenen voor vergunning vatbaar.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 18 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale dienst Landbouw en Platteland verleent op 6 januari 2012 een gunstig advies onder de voorwaarde dat bij de verdere uitbouw van de kwekerij voorzien wordt in een compacte gebouwengroep.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2012 om het beroep deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de regularisatie van de bedrijfsgebouwen met uitsluiting van volière 1 en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de regularisatie van de woning op grond van de volgende beoordeling:

“...

Het bedrijf zoals voorgesteld, waarbij dieren gekweekt worden niet voor de markt of consumptie maar in hoofdzaak voor louter recreatieve doeleinden, gelet op de bestaande klanten die ofwel particulier, een dierenpark of een pretpark zijn, kan ondanks de economische rendabiliteit niet beschouwd worden als een volwaardig landbouwbedrijf

waarvan de leefbaarheid voldoende is aangetoond en bijgevolg geen aanspraak maken op de oprichting van een bedrijfswoning.

Bijgevolg dient de woning in toepassing van artikel 4.1.1 van de codex te worden 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:...

Initieel was er op het moment van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in 1995 sprake van een vergunde en niet verkrotte woning.

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 afwijkingsmogelijkheden opgenomen:...

Uit de volumeberekening van de architect blijkt dat het bovengrondse bouwvolume 999m³ bedraagt.

Evenwel wordt het volume van de kelderverdieping uit de berekening gesloten. Een hellend vlak wordt niet beschouwd als een gebruikelijke onderkeldering en dient bij het bouwvolume meegerekend te worden.

Bijgevolg dient besloten dat het ontworpen volume van de woning de 1000m³ ruim overstijgt en hierdoor niet in aanmerking voor een uitzonderingsbepaling.

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 artikel 1.1.4 en 4.3.1 van de codex.

De te regulariseren volières hebben een beperkte ruimtelijke impact, worden een voldoende wijze geclusterd binnen de bestaande site en wijken niet af van de gangbare bouwdiepte en bouwhoogte van de omgeving. Bovendien zijn deze constructies eerder kleinschalig en worden zij opgericht in eenvoudige materialen (houten draagconstructies overspannen met een draadnet), zodat bij stopzetting van de activiteiten relatief eenvoudig kan worden overgegaan tot de teruggave van het terrein.

...

Na de hoorzitting van 13 december 2011 beslist de verwerende partij op 26 januari 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen met uitsluiting van volière 1. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het bedrijf zoals voorgesteld, waarbij dieren gekweekt worden niet voor de markt of consumptie maar in hoofdzaak voor louter recreatieve doeleinden, gelet op de bestaande klanten die ofwel particulier, een dierenpark of een pretpark zijn, kan ondanks de economische rendabiliteit niet beschouwd worden als een volwaardig landbouwbedrijf waarvan de leefbaarheid voldoende is aangetoond en bijgevolg geen aanspraak maken op de oprichting van een bedrijfswoning.

Bijgevolg dient de woning in toepassing van artikel 4.1.1 van de codex te worden 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:...

Initieel was er op het moment van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in 1995 sprake van een vergunde en niet verkrotte woning.

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 afwijkingsmogelijkheden opgenomen:

Artikel 4.4.14:...

Artikel 4.4.15:...

In artikel 4.1.1, 2° van de codex wordt de term bouwvolume als volgt gedefinieerd:...

Uit de volumeberekening van de architect blijkt dat het bovengronds bouwvolume 999m³ bedraagt.

Dit standpunt wordt bijgetreden: enkel het volume boven het maaiveld dient beschouwd voor de evaluatie van deze aanvraag

Bijgevolg voldoet het gevraagde aan de geldende decretale bepalingen.

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 artikel 1.1.4 en 4.3.1 van de codex.

De te regulariseren volières hebben een beperkte ruimtelijke impact, worden een voldoende wijze geclusterd binnen de bestaande site en wijken niet af van de gangbare bouwdiepte en bouwhoogte van de omgeving. Bovendien zijn deze constructies eerder kleinschalig en worden zij opgericht in eenvoudige materialen (houten draagconstructies

overspannen met een draadnet), zodat bij stopzetting van de activiteiten relatief eenvoudig kan worden overgegaan tot de teruggave van het terrein.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betwist de tijdigheid van het beroep. Het verzoekschrift tot vernietiging zou pas op 20 maart 2012 door de Raad zijn ontvangen en derhalve één dag te laat.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij dat de verwerende partij ten onrechte voorhoudt dat de datum van ontvangst relevant is voor de beoordeling van de beroepstermijn.

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 2 februari 2012. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij het verzoekschrift met een aangetekende brief van 19 maart 2012 heeft bezorgd aan de Raad en derhalve binnen de vervalttermijn van 45 dagen. Het gegeven dat de Raad deze zending pas op 20 maart 2012 heeft ontvangen doet aan het voorgaande geen afbreuk.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO aangeduid als een belanghebbende die bij de Raad beroep kan instellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gewestplan Eeklo-Aalter, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, van de artikelen 4.1.1, 2°, 4.3.1, §1, 4.4.9. §1, 4.4.10 §1, 4.4.11, 4.4.14 en 4.4.15 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheids-, vertrouwens- en motiveringsbeginsel.

Zij zet uiteen:

“ ...

De percelen, waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, zijn volgens de planologische bepalingen van het bij K.B. van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan

Eeklo – Aalter gelegen in een 90 m agrarisch gebied, gevolgd door een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De bestreden vergunning verleent de regularisatie van de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning inbegrepen, met uitsluiting van volière 1, zoals aangeduid op het inplantingsplan.

Het beroep van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar tegen het vergunnen van de regularisatie van de bedrijfswoning werd niet ingewilligd.

Het bedrijf zoals voorgesteld, waarbij dieren gekweekt worden niet voor de markt of consumptie maar in hoofdzaak voor louter recreatieve doeleinden, gelet op de bestaande klanten die ofwel particulier, een dierenpark of een pretpark zijn, kan ondanks de economische rendabiliteit niet beschouwd worden als een volwaardig landbouwbedrijf waarvan de leefbaarheid voldoende is aangetoond en kan bijgevolg geen aanspraak maken op de oprichting van een bedrijfswoning.

De woning dient dan ook in toepassing van art. 4.1.1. VCRO beschouwd te worden als een zonevreemde constructie.

Het herbouwen van een zonevreemde woning kan enkel voor vergunning in aanmerking komen indien de aanvraag onder het toepassingsgebied valt van de “basisrechten voor zonevreemde constructies”, zoals opgenomen in de artt. 4.4.10 tot 4.4.22 VCRO.

3. Overeenkomstig art. 4.4.10 VCRO is de afdeling m.b.t. de basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing op vergunningsaanvragen “die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden”.

Op 7 december 1995 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de toen bestaande woning, die stond ingeplant direct tegen de Mandeweg. In plaats van het uitvoeren van de vergunde verbouwing, bouwde de aanvrager een totaal nieuwe woning, onmiddellijk achter de bestaande woning en sloopte hij deze bestaande woning. Het werd een ruime woning van 24,87 m lang en 8,00 m breed, op minstens 4,00 m van de zijdelingse perceelsgrens. De woning bestaat uit twee onderdelen: een hoofdvolume van 16,55 m lang en 8,00 m breed (met plaatselijk een uitsprong van 1,50 m) met een kroonlijsthoogte van 3,54 m en een nokhoogte van 8,29 m enerzijds en een nevenvolume van 8,00 m op 8,32 m met een kroonlijsthoogte van 2,00 m en een nokhoogte van 6,82 m. Het geheel is onderkelderd (ruim 3 m diep) over een lengte van 31,84 m en een breedte van 8 m voor een werkplaats, bergruimte en opslagplaats voor materiaal en materieel in functie van de vogelkweek.

De woning werd, in strijd met de verleende stedenbouwkundige vergunning van 7 december 1995, opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning. Ook de oorspronkelijke woning werd gesloopt zonder vergunning. Dit betekent dat er momenteel geen bestaande, vergunde woning meer aanwezig is.

De huidige woning, die bovendien gebouwd werd zonder behoud van het karakter en de verschijningsvorm van de voorheen bestaande woning en derhalve ook in strijd met art. 4.4.11 VCRO, kan bijgevolg in toepassing van de basisrechten voor zonevreemde gebouwen niet vergund/geregulariseerd worden.

4. De bedrijfswoning werd herbouwd op een gewijzigde plaats. Zowel in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als in het decreet Ruimtelijke Ordening is er in dit concreet geval geen rechtsgrond te vinden voor de herbouw op een gewijzigde inplantingsplaats.

De voorwaarden van art. 4.4.14 VCRO zijn niet voldaan.

5. Bovendien dient een bedrijfswoning met alle fysische aanhorigheden beperkt te worden tot 1000 m³.

Uit de volumeberekening van de aanvrager blijkt dat het bovengronds bouwvolume 999 m³ bedraagt. Evenwel wordt het volume van de kelderverdieping uit de berekening gesloten.

Overeenkomstig art. 4.1.2° VCRO wordt de term bouwvolume gedefinieerd als “het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maïsveld”.

Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze meegerekend te worden aangezien ze niet als een gewone kelder kunnen beschouwd worden.

Het brutovolume van de bedrijfswoning is bijgevolg samengesteld uit het volume van de woonvertrekken (929,96 m³), het volume van het aangebouwde nevenvolume aan de woning (gereduceerd tot 69,52 m³) en het volume van de kelder (836,92 m³), zodat het totale volume bijgevolg 1814,56 m³ bedraagt. De uitsluiting van de volwaardige kelderverdieping met uitwendige toegang onder de vorm van een hellend vlak is dan ook in strijd met deze bepalingen.

Bijgevolg dient besloten dat het ontworpen volume van de bedrijfswoning de 1000 m³ ruim overstijgt en hierdoor niet in aanmerking komt voor een uitzonderingsbepaling.

6. Ter naleving van de Stedenbouwwetgeving mag men erop vertrouwen dat een zorgvuldige overheid alle feitelijke elementen van het dossier op correcte wijze toetst aan de bestaande regelgeving en deze regelgeving vervolgens op correcte wijze toepast.

Bovendien betreffen de basisrechten voor zonevreemde constructies een uitzondering en afwijking op de bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg en dienen dan ook beperkend te worden geïnterpreteerd.

Het kan niet de bedoeling zijn dat de uitwerking van decretale basisrechten verruimd worden via beslissingen van de vergunningverlenende overheid.

7. Het eerste middel is dan ook volkomen gegrond.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Zoals men kan lezen in het punt 2.6.2 van het bestreden besluit oordeelde de deputatie dat de te regulariseren woning diende te worden beschouwd als een zonevreemde constructie.

De deputatie was verder van mening dat de regularisatieaanvraag voor de woning viel onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies, vastgelegd in het artikel 4.4.10 VCRO.

Zoals men kan lezen in de historiek van het project (punt 2.2 van het besluit) werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Laureins op 7 december 1995 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van de toenmalige woning. Er was aldus, volgens de deputatie, op het moment van de eerste aanvraag wel degelijk sprake van een vergunde en niet verkrotte woning:...

Wat de goede ruimtelijke ordening betrof, oordeelde de deputatie in het punt 2.6.3 dat de goede ruimtelijke ordening niet werd geschaad en rekening houdende met de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein en de beperkte ruimtelijke impact.

Wat het herbouwen en uitbreiden van de woning betreft, citeert de deputatie in het punt 2.6.2 van het besluit de desbetreffende artikels 4.4.14 §1 en 4.4.15 VCRO evenals het artikel 4.1.12° waarin de term bouwvolume wordt gedefinieerd. In dit laatste artikel werd bepaald dat voor de berekening van het bouwvolume de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld kan worden uitgesloten. Hieruit concludeert de deputatie het volgende:...

Zoals ook reeds gesteld door het college van burgemeester en schepenen betekent de onderkeldering/ondergrondse bedrijfsruimte een efficiënt en zuinig ruimtegebruik waardoor geen bijkomend open agrarisch landschap ingepalmd moet worden voor het voorzien van opslagloodsen edm.

Uit alle stukken van het dossier, het verslag van het plaatsbezoek, alle opgevraagde of uitgebrachte adviezen, de hoorzitting, de in de loop van de beroepsprocedure door de aanvrager neergelegde stukken, het openbaar onderzoek, ... zal duidelijk blijken dat de deputatie wel degelijk een grondig onderzoek heeft gevoerd en alle standpunten heeft laten aan bod komen. Rekening houdende met al deze visies en met alle stukken van het dossier heeft zij vervolgens haar beslissing afdoende en uitvoerig gemotiveerd.

...

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

De verzoekende partij werpt op dat de woning beschouwd moet worden als een zonevreemde constructie. Naar haar oordeel is er evenwel geen bestaande vergunde woning meer aanwezig.

De tussenkomende partij is evenwel zo vrij te wijzen op de bepaling van artikel 4.4.10. § 1, tweede lid VCRO. Dit artikel bepaalt meer in het bijzonder:...

Zodoende beschikt de tussenkomende partij sinds de vergunningsaanvraag die geleid heeft tot het vergunningsbesluit van 7 december 1995 over een bestaande, vergunde woning die in aanmerking komt voor de toepassing van de decretaal verankerde

zonevreemde basisrechten. Dit standpunt werd ook reeds bevestigd in de rechtspraak van uw Raad (zie RvVb 14 december 2011, nr. A/2011/0204).

De verzoekende partij heeft het dus fout voor wanneer zij poneert dat er geen rechtsgrond zou zijn voor de regularisatie van de (bedrijfs)woning.

De tussenkomenende partij wijst er op dat er wel degelijk een rechtsgrond voorligt voor het verlenen van de regularisatievergunning, met name het herbouwen op een gewijzigde plaats.

Bovendien laat zij niet na te wijzen op het feit dat er bij een zone-eigen activiteit een bedrijfswoning kan opgericht worden, in de mate dat het gaat om een leefbaar landbouwbedrijf.

In weerwil van wat de verzoekende partij voorhoudt is er dus mogelijk een dubbele rechtsgrond voor het verlenen van de stedenbouwkundige regularisatievergunning.

De verzoekende partij wijst er in haar eerste middel ook op dat het bouwvolume beperkt dient te blijven tot 1.000 m³.

De verzoekende partij gaat bij de beoordeling van het bouwvolume echter uit van een fout uitgangspunt.

Zo meent de verzoekende partij dat 'wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze meegerekend te worden aangezien ze niet als een gewone kelder kunnen beschouwd worden'.

Dat standpunt kan niet worden begrepen.

Artikel 4.1.1.2° VCRO definieert het bouwvolume als...

De parlementaire voorbereiding bij deze definitie brengt evenwel enkele belangrijke nuances aan deze definitie (Memorie van Toelichting, stuk 2011 (2008-2009), nr. 1):

"De term "bouwvolume" verwijst naar het bruto-bouwvolume van een constructie. Het brutobouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak (exclusief open dakoversteken en schouwen), **te vertrekken van het maaiveld**.

Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt **niet meegerekend** op voorwaarde dat het een **gebruikelijke onderkeldering** van de constructie betreft. Als gewone kelder van een woongebouw geldt bvb. een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte; wanneer ondergrondse ruimtes **echter woonfuncties** herbergen, dienen deze **wél meegerekend** te worden, net als bvb. een (deels of geheel) in de grond ingewerkte garage.

"Fysisch aansluitende aanhorigheden" (zoals een aangebouwde garage, veranda of berging) worden meegerekend bij de vaststelling van het bruto-bouwvolume. Dat begrip sluit een dubbel criterium in. Enerzijds moeten de betrokken **bijgebouwen fysisch één geheel** vormen met het hoofdgebouw, hetgeen aparte en losstaande gebouwen uitsluit. Anderzijds moet het gaan om "aanhorigheden"; d.w.z. dat de gebouwen **dienstig** moeten zijn voor de **residentiële functie** (buitentoilet, hobbyserre, bergplaats, garage, etc.)."

Uit het bovenstaande blijkt dat de verzoekende partij niet met goed gevolg kan argumenteren dat het bouwvolume zou overschreden zijn.

Immers,

- uitgangspunt bij de berekening van het bouwvolume zijn de bovengrondse constructies.*
- ondergrondse constructies moeten slechts uitzonderlijk, d.i. als zij niet-gebruikelijk zijn, worden meegeteld.*
- voor de fysisch aansluitende gebouwen geldt dat het moet gaan om i) bijgebouwen die één geheel vormen met het hoofdgebouw en ii) deze bijgebouwen moeten een zelfde functie hebben.*

In dit geval kan dus niet met goed gevolg geargumenteed worden dat het volume van de ondergrondse bedrijfsruimte moet worden meegerekend in de beoordeling van het bouwvolume van de (bedrijfs)woning.

De PSA – hier bijgetreden door de verzoekende partij – kan derhalve niet worden...

Immers, de bedrijfswoning werd bovengronds opgericht. Zij heeft een residentiële functie. Het volume ervan bedraagt ca. 930 m³ en blijft dus netjes binnen de decretaal voorgeschreven grenzen.

Aansluitend werd een bedrijfsruimte opgericht (met een volume van ca. 70 m³). Zij heeft een volledig andere functie, met name wordt deze ruimte gebruikt in functie van de roofvogelkweek. Dit volume dient dus strikt genomen niet meegeteld te worden voor de beoordeling van de volumegrens.

In dit geval werd de tussenkomende partij evenwel bereid gevonden het totale bovengronds volume te beperken tot (net) minder dan 1.000 m³. Zo kan er geen enkele discussie bestaan over de correcte invulling van de aangehaalde bepalingen uit de VCRO.

Ondergronds werd ook een bedrijfsruimte voorzien. Deze bedrijfsruimte heeft een volume van ca. 815 m³. Zoals reeds aangetoond, mag dit volume niet meegerekend worden bij de bepaling van het bouwvolume: het heeft geen enkele residentiële functie en staat louter en alleen ten dienste van de beroepsactiviteiten van de tussenkomende partij.

De deputatie kwam op goede gronden tot haar besluit door voor de beoordeling van de woning enkel naar het bovengrondse volume in aanmerking te nemen.

Het eerste middel is ongegrond.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Verwerende partij benadrukt dat de Deputatie van mening was dat de regularisatieaanvraag voor de woning viel onder het toepassingsgebied van de

basisrechten voor zonevreemde constructies, vastgelegd in het artikel 4.4.10 VCRO. Voorts verwijst verwerende partij naar de door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Laureins op 7 december 1995 verleende stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van de toenmalige woning. Er is derhalve volgens verwerende partij op het moment van de eerste aanvraag wel degelijk sprake van een vergunde en niet verkrotte woning.

Voor wat het herbouwen en het uitbreiden van de woning betreft, stelt verwerende partij dat voor de berekening van het bouwvolume de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld kan worden uitgesloten.

Verwerende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing werd genomen na een grondig onderzoek van alle standpunten en afdoende en uitvoerig werd gemotiveerd.

Tussenkomende partij verwijst evenzeer naar de vergunningsbeslissing van 7 december 1995 als rechtsgrond voor de regularisatie van de bedrijfswoning. Bovendien stelt tussenkomende partij dat er bij een zone-eigen activiteit een bedrijfswoning kan opgericht worden, hetgeen eveneens een rechtsgrond voor het verlenen van de regularisatievergunning zou inhouden.

Tussenkomende partij volgt, wat het bouwvolume betreft, het standpunt van verwerende partij en stelt dat niet met goed gevolg kan geargumenteed worden dat het volume van de ondergrondse bedrijfsruimte moet worden meegerekend in de beoordeling van het bouwvolume van de bedrijfswoning.

Verwerende partij erkent dat het voorwerp van de aanvraag van tussenkomende partij een zonevreemde constructie betreft.

Tussenkomende partij argumenteert in eerste zin ook volgens de uitzonderingsbepalingen geldend voor zonevreemde constructies, maar stelt aan de andere zijde dat een bedrijfswoning ook thuishoort bij een “zone-eigen activiteit”.

Aangezien niet ernstig kan worden betwist dat het gaat om een zonevreemde constructie, kan er uiteraard geen sprake zijn van een zone-eigen activiteit.

Verzoekende partij ontkent en betwist niet dat bij besluit van 7 december 1995 door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Laureins een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen en uitbreiden van de toenmalige woning.

*Verwerende en tussenkomende partijen vergeten evenwel gemakkelijks halve dat deze vergunning **niet werd uitgevoerd**. In plaats van het uitvoeren van de vergunde verbouwing, bouwde de aanvrager een totaal nieuwe woning, onmiddellijk achter de bestaande woning en sloopte hij deze bestaande woning.*

De woning werd, in strijd met de verleende stedenbouwkundige vergunning van 7 december 1995, opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning. Ook de oorspronkelijke woning werd gesloopt zonder vergunning.

*Verzoekende partij benadrukt dat hieruit enkel volgt dat **geen bestaande, vergunde woning meer aanwezig is**.*

De huidige woning die wederrechtelijk werd gebouwd, en die totaal verschillend is van de theoretisch vergunde woning bij vergunning van 7 december 1995, kan bijgevolg niet vergund/geregulariseerd worden in toepassing van de basisrechten voor zonevreemde gebouwen.

Op grond van deze redenering, in de zin dat de vergunning van 7 december 1995 niet werd uitgevoerd en een andere wederrechtelijke zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning opgerichte woning derhalve niet kan gelijkgesteld worden met de vergunde woning, hetgeen noch door verwerende noch door tussenkomende partij wordt weerlegd, kan de vergunning van 7 december 1995 dan ook geen rechtsgrond vormen voor de herbouw op een gewijzigde inplantingsplaats.

De voorwaarden van 4.4.14 VCRO zijn derhalve niet voldaan.

Op zich is dit reeds voldoende om te besluiten tot de onwettigheid van het bestreden besluit.

Bovendien blijft verzoekende partij benadrukken dat voor de berekening van het bouwvolume niet enkel het bovengronds bouwvolume dient in rekening gebracht te worden.

In het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt ook aangehaald dat de ondergrondse ruimtes slechts als bouwvolume dienen meegerekend te worden wanneer deze ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen. Dit is in casu het geval.

Het geheel van de wederrechtelijk opgerichte woning is onderkelderd met een garage en werkplaats en is toegankelijk via een hellend vlak langs de linkerzijde van de woning. De kelder wordt voor een klein gedeelte gebruikt in functie van de vogelkweek en omvat een koelcel en een diepvriescel voor de bewaring van het vers dierenvoedsel. Het overgrote deel van de kelder staat leeg en wordt gebruikt in functie van berging en garage. De vrije hoogte van de kelder bedraagt 3 meter.

De uitsluiting van de volwaardige kelderverdieping met uitwendige toegang onder de vorm van een hellend vlak is dan ook in strijd met de in het middel ingeroepen bepalingen.

Het wordt niet ontkend dat het ontworpen volume van de bedrijfswoning, het volume van de kelder inbegrepen, de 1000 m³ ruim overstijgt en derhalve niet in aanmerking kan komen voor een uitzonderingsbepaling.

*Het eerste middel is dan ook volkomen gegrond.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder de "historiek en beschrijving project" dat op 7 december 1995 een vergunning werd verleend "voor het verbouwen en uitbreiden van de toenmalige woning", dat de aanvrager "nooit de intentie (had) de goedgekeurde bouwplannen te volgen", dat op "de bouwplaats een volledig nieuwe woning (werd) opgetrokken" en dat "de afmetingen en uitzicht (...) in sterke mate (werden) gewijzigd".

Deze gegevens worden niet betwist.

Het wordt evenmin betwist dat het voorwerp van de aanvraag, voor zover het betrekking heeft op de woning, de regularisatie betreft voor de herbouw van een vroegere woning op een gewijzigde plaats en dat de herbouw en de afbraak van de vroegere woning op het bouwperceel werd uitgevoerd vóór het indienen van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing.

2.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit, zoals aangehaald onder de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij de woning op het bouwperceel beschouwt als een zonevreemde constructie.

Evenmin wordt dit gegeven en deze beoordeling niet betwist.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de vergunning kan verleend worden op grond van de artikel 4.4.10, 4.4.14 en 4.4.15 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 zonevreemde constructies” wordt onderverdeeld in “Sectie 1 : Bestaande zonevreemde woningen” en “Sectie 2 : Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw”. Sectie 1 is verder onderverdeeld in verschillende subsecties. Subsectie 3 “Herbouwen op een gewijzigde plaats” betreft artikel 4.4.14 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 herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;
2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

- a) de woning is getroffen door een rooilijn,
- b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

- a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
- b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³.

§ 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."

Subsectie 4 "Uitbreiden" betreft artikel 4.4.15 VCRO en bepaalt:

"Het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000 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."

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 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.

§ 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 4.4.14 VCRO heeft betrekking op “bestaande” zonevrije woningen. Uit de artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.14 VCRO volgt dat een “bestaande” zonevrije constructie slechts op een gewijzigde plaats kan herbouwd worden, indien deze “bestaande” constructie hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag en voor zover het gevraagde de toets doorstaat van artikel 4.4.11 VCRO en artikel 4.4.14 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 zonevrije 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 zonevrije woning op een gewijzigde plaats, dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft, hetzij, op een op het ogenblik van deze vergunningsaanvraag bestaande zonevrije woning, hetzij, op een afgebroken woning. In het eerste geval kan de vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.14 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 randnummer 1 en 2 blijkt dat op het ogenblik van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing, de bestaande woning was afgebroken en herbouwd op een gewijzigde plaats.

Het gevraagde heeft derhalve geen betrekking op een bestaande woning op het ogenblik van de betrokken vergunningsaanvraag, waardoor de verwerende partij ten onrechte oordeelde dat een regularisatievergunning voor de woning kon verleend worden op grond van de artikelen 4.4.10, 4.4.14 en 4.4.15 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 januari 2012, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van de bedrijfsgebouwen met uitsluiting van volière 1 op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 november 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