

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1417
in de zaak met rolnummer 1314/0590/A/5/0558

Verzoekende partij	de heer Luc VAN DEN BRANDE , vertegenwoordigd door advocaat Wim TOBBACK met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Vaartstraat 22/03
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 26 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 maart 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tielt-Winge ontvankelijk verklaard en de aanvraag van de verzoekende partij geweigerd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een verbouwing van een bungalow en het slopen van een garage en bijgebouw op de percelen gelegen te Tielt-Winge, Oude Route 2, met als kadastrale omschrijving 1^{ste} afdeling, sectie F, nrs. 495S en 495T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 juni 2016.

Advocaat Wim TOBBACK voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

De kamervoorzitter stelt de behandeling van de vordering tot vernietiging in voorzetting op de openbare zitting van 5 juli 2016 en geeft aan de verzoekende partij de mogelijkheid om bijkomende stukken neer te leggen.

De partijen verschijnen schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 17 juli 1975 wordt door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een bergplaats.

2.

Op 8 juli 2011 wordt door het agentschap inspectie RWO een proces-verbaal opgesteld voor het uitvoeren van werken zonder vergunning.

3.

Op 28 juni 2012 werd door de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van verbouwingen aan een woning/bungalow, het beroep bij de Raad werd onontvankelijk verklaard.

4.

De verzoekende partij dient op 28 juni 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tielt-Winge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een verbouwing van een bungalow en het slopen van een garage en bijgebouw”* op de percelen gelegen te Tielt-Winge, Oude Route 2.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aarschot-Diest’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in natuurgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 augustus 2013 tot en met 11 september 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant adviseert op 19 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 11 september 2013 gunstig met betrekking tot de sloop van het bijgebouw en de garage en ongunstig met betrekking tot de gevraagde regularisatie.

De aanvraag wordt stilzwijgend geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van Tielt-Winge. De kennisgeving van deze weigering wordt aan de verzoekende partij betekend op 19 november 2013.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 13 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De inhoud van dit advies is gelijklopend met de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 20 maart 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 maart 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het goed is gelegen binnen een mogelijk en effectief overstromingsgevoelig gebied langs de loop van de Solveldbeek. De aanvraag voorziet in een verbouwing zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. De dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant bracht hierover een voorwaardelijk gunstig advies uit. Wanneer men zich aan deze voorwaarden houdt kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het goed is evenmin gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijke uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een natuurgebied. Artikel 13 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het verbouwen van een woning is in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het natuurgebied:
artikel 13:

"De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk."

c) In afdeling 2, hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de basisrechten voor zonevreemde constructies bepaald (artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22.). Deze afdeling is volgens artikel 4.4.10. van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies.

Artikel 4.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat een gebouw hoofdzakelijk vergund is indien ten minste 90% van het bruto-volume vergund of vergund geacht is, ook wat betreft de functie. Overeenkomstig artikel 4.2.14. §1 worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van de codex te allen tijde geacht te zijn vergund. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze gelegen zijn geldt het vermoeden van vergunning eveneens, tenzij het vergund karakter expliciet wordt tegengesproken door middel van een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van een constructie. Indien er na de inwerkingtreding van het gewestplan handelingen zijn verricht aan een vergund geachte constructie, dan worden deze handelingen uiteraard niet door de vermoedens van artikel 4.2.14. gedekt.

Uit navraag bij de gemeente blijkt dat op voorliggend perceel continue bewoning gekend is vanaf 1977 tot 2003. Het gewestplan Aarschot-Diest is in werking getreden op 7 november 1978. Gezien de bewoning heeft aangevangen voor het inwerking treden van het gewestplan en is doorgegaan tot 2003 kan er gesteld worden dat minstens tot 2003

de woonfunctie als vergund geacht beschouwd kan worden. Deze gegevens van bewoning zeggen niets over het feit of de constructie tijdens de bewoning van 1977 tot minstens 2003 nooit veranderd/aangepast/verbouwd/herbouwd werd. Uit de bewoningsgegevens kan enkel afgeleid worden dat er 'een constructie' aanwezig was die bewoning toeliet (al dan niet met in achtnaam van een minimale woonkwaliteit). Hiermee is niet geweten of de constructie in haar huidige vorm nog steeds dezelfde is als deze van voor het inwerking treden van het gewestplan.

Sinds 2003 staat het goed leeg, werd het verkocht (ca. juni 2011) en werd er vrijwel onmiddellijk na de verkoop een PV van bouwovertreiding vastgesteld (ca. juli 2011) omdat er allerlei vergunningsplichtige werken en handelingen zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning uitgevoerd werden aan de constructie.

Naar aanleiding van een vorig dossier werd een kadastrale legger van 1956 gevonden. In voorliggend dossier zitten uittreksels van kadastrale leggers van 1975 en 1979. Op beide uittreksels is een rechthoekig gebouw te zien ter hoogte van het te regulariseren gebouw. Op het uittreksel van 1979 is bovendien een bijgebouw te zien ter hoogte van het te slopen bijgebouw met garage. De contouren van de huidige constructie stemmen, op enkele kleine verschillen na, wel volledig overeen met de optekening op de kadastrale legger van 1979, maar hiermee is niet aangetoond dat de constructie in haar huidige vorm nog steeds dezelfde is als deze die toen werd opgericht.

Op basis van de foto's en een terreinbezoek kan immers vastgesteld worden dat de huidige muren die volgens de aanvrager nog steeds de 'bestaande' binnen- en buitenmuren zijn, geen sporen bevatten van renovatie of ontmanteling; er bevinden zich geen pleisterresten of gaten van uitgetrokken elektriciteitskabels, verwarmingsbuizen,... Er zijn nog geen sporen van bewoning op de muren zoals dat steeds het geval is met oude muren. Het gaat hier over 'ongeschonden' muren in Ytongblokken waaruit afgeleid wordt dat het om nieuwe muren gaat.

De werken zijn reeds aangevat. De oorspronkelijke toestand van het goed sinds 1978; 2003 en zeker bij verkoop in 2011, zijnde vlak voor het opstellen van het PV, blijft onduidelijk. Er dient aangetoond te worden dat de woning in de staat zoals ze zich nu bevindt vergund geacht is of dat ze recent verbouwd is en hierbij ten minste 60% van de buitenmuren van het vergund geachte volume bewaard zijn gebleven. Gezien de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuurgebied) kan er volgens artikel 4.4.13. van de VCRO immers geen herbouw toegestaan worden. Er worden onvoldoende elementen aangebracht die de vergunde toestand van het gebouw in haar huidige toestand onderschrijven.

Aangaande de bijgebrachte documenten is het kadasterplan van 1956 niet relevant. De toen aangeduide gebouwen zouden kunnen zijn gesloopt en herbouwd op de huidige locatie nog voor 1962. Verder bieden kadasterplannen geen juridische grond tot het vergund geacht karakter van de constructies op het goed. Ze bieden enkel de zekerheid dat er iets op de locatie stond waarvoor grondbelasting geïnd werd. Ook de aankondiging van een notariële verkoop 'bungalow' zegt weinig over de vergunningstoestand. Enkel de aangebrachte briefwisseling uit 2007 schept een vermoeden dat het op dat moment om een vergund geachte woning zou gaan. Uit die briefwisseling is niet af te leiden of men toen daadwerkelijk onderzocht heeft of de constructie zoals gekend in 2007 nog dezelfde constructie zou zijn als bij aanvang van de bewoning in 1977.

Al deze gegevens brengen geen relevante informatie bij over de toestand van de constructie door de tijd heen. Slechts wanneer door de aanvrager aangetoond wordt dat het sinds 1978 tot net voor opmaak van het PV, het al die tijd om dezelfde constructie in originele toestand (originele contouren, originele materialen en buitenmuren, dezelfde vorm, functie en inplanting,...) gaat, kan de constructie als vergund geacht beschouwd

worden.

Eens het bewijs van 'vergund geacht' kan geleverd worden moet er ook aangetoond worden dat de al uitgevoerde verbouwingen aan wat er vandaag nog staat, niet meer dan 60% bedragen van de vergund geachte constructie omdat herbouw in natuurgebied niet kan.

Op basis van de gegevens in het dossier kan geen gebruik gemaakt worden van de basisrechten voor zonevreemde woningen of andere constructies omdat onvoldoende wordt aangetoond dat de aanvraag betrekking heeft op een hoofdzakelijk vergund en een vergund geacht gebouw. Gezien de planologische onverenigbaarheid is een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet relevant, gezien ze niet kan leiden tot een positieve beslissing.

d) Met betrekking tot het bijgebouw en de garage kan gesteld worden dat ze slechts te zien zijn op de kadastrale legger van 1979, net na het inwerking treden van het gewestplan. Bij de gemeente is een vergunning bekend van 17 juli 1975 voor een bergplaats. In dat dossier is volgens de gemeente echter geen inplantingsplan of beschrijving van de bergplaats te vinden. Het is dus niet duidelijk of de vergunde bergplaats overeenkomt met de contouren van het bijgebouw dat onderwerp is van deze aanvraag. Op basis van voorliggende dossiergegevens kan de overeenkomst in ieder geval niet aangetoond worden. Er zijn verder geen elementen in het dossier die wijzen op de vergund geachte en hoofdzakelijk vergunde toestand van deze gebouwen. In voorliggend dossier worden deze gebouwen dan ook gesloopt. Voor de sloop van constructies hoeft het vergund geacht karakter niet te worden aangetoond, wel voor het verbouwen ervan.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het verbouwen van een zonevreemde woning is in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het natuurgebied;*
- louter op basis van de kadastrale leggers kan hier niet geconcludeerd worden dat de constructie in haar huidige vorm nog steeds dezelfde is als deze die voor het gewestplan zou opgericht geweest zijn;*
- er wordt niet aangetoond dat de woning in de staat zoals ze zich nu bevindt vergund geacht is of dat ze recent verbouwd is en hierbij ten minste 60% van de buitenmuren van het vergund geachte volume bewaard zijn gebleven;*
- aangezien er onvoldoende bewijsmateriaal is opdat er sprake zou zijn van een hoofdzakelijk vergund geachte woning; kunnen de basisrechten voor zonevreemde woningen niet toegepast worden.*

...

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Er dient ambtshalve te worden onderzocht of de verzoekende partij nog beschikt over het rechtens vereiste belang bij haar vordering.

Bij arrest van het hof van beroep te Brussel, 15^{de} correctionele kamer, gewezen in openbare zitting van 15 september 2015, werd immers de afbraak bevolen van de bungalow die het voorwerp uitmaakt van de met de bestreden beslissing geweigerde regularisatieaanvraag.

De verzoekende partij stelt ter zitting dat zij, in uitvoering van voornoemd arrest, intussen is overgegaan tot de afbraak van de desbetreffende bungalow. De verzoekende partij licht verder niet toe waarom zij, niettegenstaande het feit dat zij intussen is overgegaan tot de afbraak van de constructie in kwestie, nog belang stelt in de vernietiging van de bestreden weigeringsbeslissing.

De essentie van een regularisatievergunning voor niet-vergunde bouwwerken houdt de aanwezigheid in van niet-vergunde bouwwerken. Aangezien de bouwwerken in kwestie zijn afgebroken, wordt ambtshalve vastgesteld dat de verzoekende partij niet meer doet blijken van het rechtens vereiste belang bij haar vordering.

Er wordt ambtshalve vastgesteld dat de vordering onontvankelijk is bij gebrek aan belang.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 augustus 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT