

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0505
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0004/A

| | |
|--------------------|---|
| Verzoekende partij | de heer Patrick VAN DE VYVER , vertegenwoordigd door advocaat Greg JACOBS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1210 Brussel, Kunstlaan 1 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT |

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 september 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 9 juli 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg van 2 april 2015 verworpen.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor renovatie- en onderhoudswerken aan een weekendverblijf op de percelen gelegen te Huldenberg, Hoevestraat 66, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 1662/l2 en 166/p2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Verwerende partij dient een laatste nota in.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 maart 2017.

Advocaat Greg JACOBS voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.
Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 16 januari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “renovatie- en onderhoudswerken aan een bestaand vergund weekendverblijf”.

De aanvraag omvat volgens de beschrijvende nota (onder meer) volgende werken:

*“- het vervangen van de houten bekledingspanelen van de buitenmuren van het linker gedeelte van de vakantiewoning, zonder dat aan de stabiliteit van de wanden (horizontale spijlen) wordt geraakt
- het vernieuwen van de dakbedekking, zonder dat aan de dragende balken wordt geraakt ...
- het vernieuwen van de bestaande raampartijen met nieuwe ramen, een raam (zijgevel links) met hoogte 151 cm wordt vervangen door een raam met hoogte 197 cm
- de afbraak van de voormalige keuken en badkamer aan de rechterzijde van het gebouw en het heropbouwen van deze ruimte door middel van een veranda die hetzelfde volume en materialen heeft als de afgebroken keuken en badkamer
- het herbouwen van de keuken/badkamer (rechter gedeelte van de vakantiewoning) die werd afgebroken wegen veiligheidsredenen; na het graven voor het plaatsen van drainagebuizen werd de grond rond de keuken onstabiel; nu de grond wel gedraineerd wordt is dit probleem opgelost en kan de badkamer/keuken heropgebouwd worden.”*

De aanvraag kent een historiek. Op 30 augustus 2013 doet het Agentschap Inspectie RWO volgende vaststellingen met betrekking tot bouwwerken aan het weekendverblijf:

“ ...

Vaststellingen:

Heden stel ik vast dat werken aan het gebouw op deze plaats worden uitgevoerd ondanks het stakingsbevel en zonder stedenbouwkundige vergunning.

Het bestaand gebouw wordt gedeeltelijk vernieuwd. Het gedeelte waaraan de werken worden uitgevoerd is 5,00m breed en 4,30m diep. De vroegere muren en het dak werden verwijderd en vervangen door isolerende panelen voor de muren en het vernieuwd dak werd bedekt met isolerende profielplaten. De werken zijn nog niet voleindigd. Er dienden nog houten platen op dit nieuwe gedeelte aangebracht te worden.

...

Stakingsbevel:

Er werd ter plaatse ... een mondeling bevel tot onmiddellijke staking gegeven ...

Omvang staking: De staking werd bevolen ten aanzien van alle werken, handelingen en de ingebruikname van het goed

... ”

Hiervan wordt op 3 september 2013 een navolgend proces-verbaal (met nr. 206001/13) opgemaakt. Op dezelfde datum wordt het mondeling bevel tot onmiddellijke staking bekrachtigd. De vordering tot opheffing van (onder meer) dit bekrachtigd stakingsbevel wordt bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 24 februari 2014 ongegrond verklaard, waarbij de Voorzitter onder meer overweegt dat “een aantal werken zijn uitgevoerd aan de muren en het dak die duidelijk wel stabiliteitswerken betreffen”.

2.

De percelen liggen volgens de het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels in natuurgebied. Het weekendverblijf zelf ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 januari 2015 tot en met 26 februari 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 12 maart 2015 ongunstig:

“Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Omschrijving

Het perceel bevindt zich ... in een beboste zone op de grens van natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied ...

De aanvraag omvat het uitvoeren van renovatie- en onderhoudswerken aan een (volgens de aanvrager) bestaand vergund weekendverblijf. Tevens wordt voorzien in de heropbouw van een deel van het weekendverblijf (volgens de aanvrager zonder volumevermeerdering) en het heraanleggen van de oprit tot aan de vakantiewoning.

Het gebouw bestaat uit een hoofdgebouwtje van ongeveer 31 m² afgewerkt met een zadeldak. Aan de linkerzijde, tegen het hoofdgebouw werd, zonder vergunning, een bijgebouw van ongeveer 20m² gesloopt en opnieuw opgetrokken, met behoud van de bestaande sokkel. Aan de rechterzijde, tegen het hoofdgebouw, werd een bijgebouw van ongeveer 14m² volledig gesloopt. De aanvrager wenst dit opnieuw op te trekken met dezelfde afmetingen als het oorspronkelijke gebouw.

De aanvraag omvat het uitvoeren van volgende werken, waarvan reeds een gedeelte zonder vergunning uitgevoerd werd: vervangen van de houten bekledingspanelen van de buitenmuren van het linker gedeelte van het vakantieverblijf, vernieuwen van de dakbedekking, zonder dat aan de dragende balken wordt geraakt, vernieuwen van de raampartijen, afbraak van het bijgebouw aan de rechter zijde (voormalige keuken en badkamer) en heropbouw door middel van een veranda met hetzelfde volume als het gesloopte gedeelte, isoleren van het gebouw, heraanleggen van de bestaande oprit met verharding van gemalen beton, voorzien van een afsluiting in snoeivlechtwerk en de plaatsing van een toegangspoort, plaatsen van drainagebuizen en heraanleg van de taluds achter het huis.

Motivatie

...

Overwegende dat op 30/08/2013 vastgesteld werd dat ... het gebouw gedeeltelijk afgebroken en terug opgebouwd werd; dat er nieuw stakingsbevel uitgevaardigd werd (bekrachtigd 03/09/2013);

...

Overwegende dat de basisrechten voor zonevreemde constructies enkel van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies (art. 4.4.10, §1);

Overwegende dat andere gebouwen dan bedrijven slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90% van het bruto bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysische aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft (VCRO art. 4.1.1, 7° b);

Overwegende dat het voldoen aan deze voorwaarden vermeld in art. 4.4.10, §1 wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden;

Gelet dat op het perceel geen eerdere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning gekend zijn;

Overwegende dat in de bevolkingsregisters van de gemeente Huldenberg geen inschrijving op dit adres gekend is;

Gelet dat zowel het bijgebouw links, als het bijgebouw rechts volledig gesloopt werden, op de bakstenen sokkel onder het linker gedeelte na; dat deze bijgebouwen bijgevolg op het moment van de aanvraag niet meer bestonden en dus ook niet als vergund geacht beschouwd kunnen worden;

Overwegende dat de aanvrager bij zijn dossier bewijsstukken voegt om aan te tonen dat het gebouw reeds bestaat sinds de jaren '60; dat het hoofdgebouw op de foto uit de jaren '60 verschilt van het hoofdgebouw op de foto uit het jaar 1970, wat betreft de dakhelling (lessenaarsdak wordt zadeldak) en wat betreft de raamindeling (kleine ramen worden veel groter); dat bijgevolg vermoed kan worden dat het gebouw uit de jaren '60 later vervangen werd door een ander/het huidige gebouw; dat de getuige verklaart reeds sinds 1959 of 1960 buur te zijn in de Hoevestraat nr. 64; dat voor het bouwen van het gebouw op dit adres echter pas in 1974 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd en dat volgens de gegevens in het bevolkingsregister pas vanaf 30/05/1975 een eerste inschrijving was op nr. 64 en aldus de getuigenis in twijfel kan worden getrokken;

Overwegende dat onvoldoende aangetoond wordt dat de huidige constructie (hoofdgebouw) op het perceel als hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructie (art. 4.4.10, §1) beschouwd kan worden; dat de basisrechten voor zonevrije constructies bijgevolg niet van toepassing zijn op deze vergunningsaanvraag; ... Beide bijgebouwen werden voorafgaandelijk aan deze aanvraag gesloopt. De basisrechten voor zonevrije constructies zijn bijgevolg niet van toepassing op deze vergunningsaanvraag. De vergunning wordt ongunstig geadviseerd.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 maart 2015 ongunstig, waarbij hij zich “*volledig aansluit bij de planologische en ruimtelijke motivering*” van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 2 april 2015 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij ze de motieven van haar eerder ongunstig advies overneemt.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 7 mei 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 9 juli 2015 verklaart verwerende partij het beroep op dezelfde dag ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag is ingediend als een vraag tot renovatie- en onderhoudswerken aan een weekendverblijf. Gezien de term ‘renovatie’ een containerbegrip is dat niet gehanteerd wordt binnen het beleidsveld van de ruimtelijke ordening, dient voortgegaan te worden op de plannen en plaatselijke toestand om te bepalen of het al dan niet over onderhouds- en instandhoudingswerken gaat (niet vergunningsplichtige werken), verbouwingswerken of herbouw, al dan niet in combinatie met uitbreidingswerken. Voor het onderscheid tussen een verbouwing en een herbouw dient teruggegrepen te worden naar de artikel 4.4.1.12° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin bepaald wordt dat 60% van de buitenmuren moeten worden bewaard.

Het gebouwtje is samengesteld uit drie volumes, samen ca. 220m³ groot. Volgens het plan wordt het middelste volume bewaard, met vervanging van de ramen en van de dakbedekking (en nieuwe dakvlakvensters). Bekeken vanaf de Hoevestraat is voor het rechter aanpalende nevenvolume eveneens een vervanging van de dakbedekking gepland, en een bekleding met isolatie van de buitenmuren. Voor het linker nevenvolume (veranda, keuken en badkamer) is een herbouw vooropgesteld, waarbij de afbraak al heeft

plaatsgevonden. Het middelste volume heeft een oppervlakte van ca. 31m² en een volume van ca. 124m³. Het linker aanpalende volume heeft een oppervlakte van ca. 14m² en volume van ca. 36m³. Het rechter aanpalende volume heeft een oppervlakte van ca. 20m² en een volume van ca. 60m³.

Op terrein kan worden vastgesteld dat het bijgebouw van 20m², waarvoor enkel bekleding en isolatie is voorgesteld, feitelijk werd afgebroken tot op een sokkel en vervangen, waarbij deze sokkel slechts enkele rijen baksteen betreft en dus kan gesteld worden dat dit ook om een vervangingsbouw (herbouw) gaat. Dit wordt ook bevestigd in het PV bij het stakingsbevel. Aldus is ca. 124m³ op 220m³ bewaard (= 56%). Uitgedrukt in buitenmuren is ook ca. 53m² van de initiële buitenmuuroppervlakte van ca. 120m² bewaard, of 44%, wat in dit geval overeenstemt met de bewaarde volumes. De aanvraag betreft aldus de herbouw van het weekendverblijf. Daarbij worden dezelfde volumes hernomen maar gemoderniseerd en aangepast met een veel betere isolatie en meer duurzame materialen.

...

5.4 Historiek

Op 4 april 2013 werd een stakingsbevel gegeven door Inspectie RWO Vlaams-Brabant. Na doorbreking van dit stakingsbevel werd op 3 september 2013 een stakingsbevel gegeven.

...

5.7 Beoordeling

...

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gedeeltelijk gelegen in een natuurgebied (strook aan de straat) en gedeeltelijk in het landschappelijk waardevol gebied. De werken vinden plaats aan een gebouwtje in het agrarisch gebied, zodat hieraan getoetst dient te worden. Ingrepen aan een weekendverblijf stroken niet de planologische bestemmingsbepalingen voor het landbouwgebied.

c) Voor bestaande gebouwen in het agrarisch gebied kunnen de afwijkingsbepalingen van titel 4, hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toegepast worden. Volgens artikel 4.4.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie binnen het bestaande volume. Art. 4.4.17 omvat de afwijkingsbepalingen voor herbouw.

Het verbouwen van een constructie binnen het bestaande volume kan ook inhouden dat elementen van de dragende constructie of bedaking mogen vervangen worden. Pas wanneer meer dan 40% van de buitenmuren vervangen worden is er sprake van een herbouw. In voorliggend geval kan uitgeteld worden dat 56% van de buitenmuren bewaard zijn (zijnde de muren van het centrale hoofdgebouw), de aanvraag komt neer op een herbouw. De beroeper argumenteert dat dit niet het geval is, daar van één van de nevenconstructies het houten skelet bewaard werd en dus slechts de bekleding en dakconstructie vervangen is (met isolatie). Op het fotomateriaal in het dossier, inclusief foto's van tijdens de werken, is echter zeer duidelijk te zien dat er geen sprake is van een historisch houten skelet met invulling. Het is zelfs zo dat de wanden in zelfdragende sandwichpanelen zijn uitgevoerd, met uitsparingen waarin de draagbalken van het dak zijn gebracht, en waartegen een niet-dragend fijner latwerk aan de buitenzijde is bevestigd, als drager voor de toekomstige buitenbekleding. Er is zelfs fotomateriaal waarop getoond wordt hoe een dergelijk paneel nog opzij staat om te worden geplaatst en een dakbalk in een ander paneel wordt geschoven, wat de dragende capaciteit hiervan bevestigt. Het houten latwerk is daarbij absoluut niet gedimensioneerd om enige dragende functie te vervullen voor het dak en volledig aangepast aan de gevelopeningen, wat nog eens bevestigt dat er geen gelijkmatige verdeling van het gewicht van het dak beoogd wordt. Het valt dus niet te betwisten dat enkel de buitenmuren van het centrale deel werden bewaard, en minder dan 60% van het geheel.

Voor de toepassing van deze afwijkingen dient echter in de eerste plaats sprake te zijn van een 'bestaand' gebouw, op het ogenblik van de aanvraag. Hier dient gesteld dat nog slechts het middelste volume van het gebouw als 'bestaand' kan beschouwd worden, en dat van de ene nevenbouw te weinig van het origineel is overgebleven (fundering die als kleine sokkel boven het maaiveld komt) en van het andere niets. Dit zijn niet langer de bestaande gebouwen waaraan de werken worden gevraagd, deze zijn er niet meer.

Alleen al om deze reden zouden de afwijkingsbepalingen slechts kunnen worden toegepast op het middelste volume. De wetgever heeft hier betracht om bepaalde eigendomsrechten te consolideren, onder de vorm van het behoud van constructies die er nog zijn en aanpassing naar hedendaagse normen. De regularisatie van een herbouw is maar mogelijk voor woningen waarvoor eerder een stedenbouwkundige vergunning tot verbouwing werd bekomen (recent afgebroken constructies, volgens art. 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Hier is noch sprake van een woning, noch van een voorafgaande vergunning tot verbouwen.

Verder dient voor de toepassing van de afwijkingen een toetsing te gebeuren aan het art. 4.4.10. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dewelke stelt dat de afwijkingsbepalingen slechts van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies ... Zelfs hierover bestaat geen onomstotelijke zekerheid. Er was inderdaad wel een gebouw in 1962, maar het verblijf onderging minstens een grondige transformatie ergens tussen 1962 en 2013 waarvan de aard (herbouw, verbouwing, geheel of gedeeltelijk) niet te achterhalen is. Daarbij beweert de beroeper dat gebruik kan gemaakt worden van de toepassing van art. 4.2.14§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van toepassing op constructies die na de stedenbouwwet en voorafgaand aan de gewestplannen werden opgericht en een vergund karakter hebben verkregen. De beroeper brengt hiervoor als enig stuk een 'gedateerde' foto van 1970 bij. Het is echter niet duidelijk hoe deze datering is vastgesteld, en in dit geval wordt de stelling niet ondersteund door een luchtfoto uit de jaren voorafgaand aan de goedkeuring van het gewestplan. Op een luchtfoto die getoond wordt op de hoorzitting, is evenmin eenduidig een constructie uit drie delen te zien. Gezien evenwel de constructie herbouwd is en er dus geen toepassing kan gemaakt worden voor de afwijkingsbepalingen voor 'bestaande constructies', doet deze vergunde toestand zelfs niet langer terzake.

De constructie is niet alleen niet langer als 'bestaand' te beschouwen, maar evenmin als hoofdzakelijk vergund. Artikel 4.1.1.7° geeft de volgende definitie van hoofdzakelijk vergund: 'een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

a) (...),

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;'

Een belangrijk deel van het aanwezige bouwvolume werd pas recent opgericht en ligt ter regularisatie voor.

Samengevat is niet aan de voorwaarden voldaan tot toepassing van het art. 4.4.16 inzake het verbouwen van constructies binnen het bestaande bouwvolume. Zelfs als afdoend zou kunnen worden aangetoond dat het middelste gedeelte van het verblijf dateert van de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van de gewestplannen, kan onmogelijk nog over een hoofdzakelijk vergund geacht gebouw gesproken worden gezien slechts 56% van het volume nog aanwezig is. Het art. 4.4.17 inzake herbouw biedt overigens ook om andere redenen geen uitweg, gezien dit artikel gericht is op gebouwen waarin een exploitatie plaatsvond (bedrijvigheid dus). De beroeper voert nog aan dat toepassing van het art. 4.4.19

een verbouwing met uitbreiding nog mogelijk blijft om gezondheidsredenen. Het is echter duidelijk dat dit artikel bedoeld is om contradicties met vereisten vanuit andere sectorale regelgeving te ondervangen, behorend tot de basisrechten die minstens het voortbestaan van het gebouw met de bestaande functie moeten mogelijk maken. In de parlementaire voorbereiding op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden enkele regels van het art. 4.4.19 toegelicht onder de titel 'vrijwaring functie'. Om de functie van een bestaande zonevreemde constructie te vrijwaren kan een afwijking gegeven worden voor de 'noodzakelijke' uitbreidingen. Bepaalde bestaande vergunde functies worden aangehaald in art. 4.4.19 (niet-limitatief: bedrijven, dierenverblijven, scholen, lokalen voor jeugdbeweging ...). Dit zijn functies die ook aan sectorale wetgeving dienen te voldoen (milieuwetgeving, dierenwelzijn, enz...), waarbij alsnog uitbreidingen nodig zijn om het behoud van de constructie met de bestaande functie te vrijwaren. Zo kan bv. om gezondheidsredenen vanuit de regelgeving voedselveiligheid een afdak opgelegd worden bij een bakkerij, en een afwijking verantwoorden, ook al is deze zonevreemd en mag deze verder niet vrijblijvend uitbreiden om tot een groter bedrijf te komen. De vrijwaring van een weekendverblijf als weekendverblijf kan niet verbonden worden aan de noodzakelijke aanwezigheid van een badkamer of keuken, laat staan aan de noodzaak om dit in aparte ruimtes onder te brengen. Er zijn geen verblijfskwaliteitsnormen inzake weekendverblijven die dergelijke normen opleggen, en dus ook zeker geen noodzaak. Indien deze noodzaak zou erkend worden, ontstaat een voorgaande om zonder veel restricties dergelijke constructies te gaan uitbreiden, zelfs zonder enige limiet aan de afmetingen.

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

- de aanvraag komt neer op een herbouw van een weekendverblijf en is strijdig met de planologische bestemmingsbepalingen voor het agrarisch gebied;*
- er is niet voldaan aan de primordiale voorwaarde dat de aanvraag een bestaande constructie betreft;*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van de vordering en het belang van verzoekende partij

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de bevoegdheid van de Raad en het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

Verwerende partij werpt volgende exceptie op:

“ ...

Verzoekende partij beoogt met het opgeworpen middel immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar

oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

Zo oordeelde het Grondwettelijk Hof in haar arrest van 8 mei 2014:

“B.7.2. De beginselen van de onafhankelijkheid van de rechter en van de scheiding der machten zijn fundamentele kenmerken van de rechtsstaat.

B.7.3. Het rechterlijk toezicht dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitoefent, betreft de externe en interne wettigheidscontrole, die niet zover gaat dat hij zijn beoordeling in de plaats zou kunnen stellen van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de administratie. Bij zijn controle mag de rechter zich immers niet begeven op het terrein van de opportuniteit, vermits dat onverenigbaar zou zijn met de beginselen die de verhoudingen regelen tussen het bestuur en de rechtscolleges.” (GwH 8 mei 2014, nr. 74/2014)”

De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling dus niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend ...

*Door het opgeworpen middel van verzoekende partij toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken stedenbouwkundige vergunning al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.
...”*

2.

Verzoekende partij betwist de exceptie in haar wederantwoordnota als volgt:

“ ...

De uiteenzetting van verwerende partij is niet relevant nu uit het verzoekschrift houdende nietigverklaring geenszins blijkt dat verzoekende partij Uw Raad zou verzoeken de opportuniteit van de bestreden beslissing opnieuw te beoordelen, integendeel.

*Uit een lezing van het middel blijkt duidelijk dat verzoekende partij hoegenaamd niet aanstuurt op een herbeoordeling door uw Raad, noch uw Raad vraagt haar oordeel in de plaats te stellen van de bestreden beslissing. Verzoekende partij formuleert wel ernstige kritiek op het kennelijk onzorgvuldig en klaarblijkelijk onredelijk karakter van de beoordeling van het beroep (en de aanvraag) en vooral op het ontbreken van een draagkrachtige en afdoende motivering die de bestreden beslissing dient te dragen.
”*

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad doet overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO, als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning. Indien de Raad het beroep gegrond verklaart, vernietigt hij de vergunningsbeslissing overeenkomstig artikel 35 DBRC-decreet geheel of gedeeltelijk. De Raad beschikt derhalve enkel over een vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van verwerende partij als vergunningverlenende overheid, en zich moet beperken tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen (bestreden) vergunningsbeslissing.

2.

Het beroep van verzoekende partij strekt tot de vernietiging van de beslissing van verwerende partij houdende het weigeren van (een deels regulariserende) stedenbouwkundige vergunning voor renovatie- en onderhoudswerken aan een weekendverblijf. Uit de lezing en de beoordeling van het middel (zie verder), blijkt niet dat dit (zoals door verwerende partij wordt voorgehouden) louter strekt tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.2.14, §§ 1, 2 en 3, 4.1.1, 7° en 16°, 4.4.16 en 4.4.17, 4.4.19 en 5.4.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij splitst het middel op in drie onderdelen, die zij toelicht als volgt:

“ ...

Doordat, eerste onderdeel, de bestreden beslissing stelt dat er niet aan de voorwaarde van artikel 4.4.16 VCRO zou worden voldaan en dat verzoekende partij zich niet zou kunnen beroepen op het vergund geacht karakter van de constructie, zelfs niet voor wat betreft het centrale gebouw waaraan geen werken werden uitgevoerd en dat zich in originele staat bevindt,

Terwijl, eerste onderdeel, verzoekende partij uitvoerig en afdoende aantoont dat de gebouwen die deel uitmaken van het weekendverblijf dat hij in 2009 heeft aangekocht gebouwen betreffen die zowel wat betreft hun oppervlakte als wat betreft hun verschijningsvorm identiek zij aan de gebouwen die minstens reeds van voor het van kracht worden van het gewestplan, doch zelfs van voor het van kracht worden van de stedenbouwwet van 1962 dateren; dat het weekendverblijf als een vergund geachte constructie dient te worden beschouwd en dat het bovendien, minstens wat betreft het centrale gebouw hier gaat om een bestaand en hoofdzakelijk vergund geachte constructie; dat bovendien voor wat betreft constructies die dateren van voor het van kracht worden van het gewestplan het tegenbewijs enkel kan worden geleverd door middel van een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken van de constructie,

En doordat tweede onderdeel, in de bestreden beslissing ten onrechte wordt uitgegaan van de veronderstelling dat wat betreft het linker gebouw, dit volledig zou zijn afgebroken en deels terug heropgebouwd zijn en er dus geen sprake meer zou zijn van verbouwen nu meer dan 40% (44%) van de buitenmuren werd vervangen en er dus sprake zou zijn van herbouwen in plaats van verbouwen, en doordat bovendien de bestreden beslissing ten onrechte stelt dat de bepalingen inzake verbouwen en/of herbouwen niet van toepassing zouden zijn omdat het in casu niet zou gaan om een bestaand vergund gebouw,

Terwijl, tweede onderdeel, artikel 4.1.1.16° VCRO als herbouwen definieert: “een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken”, terwijl de bestaande muren nooit volledig, laat staan voor meer dan 40% werden afgebroken in die zin dat er op geen enkel ogenblik sprake is geweest van het wegnemen of verwijderen van de wanden doch er slechts stapsgewijs, eerst aan de binnenzijde en

vervolgens aan de buitenzijde werd overgegaan tot het vervangen van de versleten houten binnen-en buitenpanelen,

En doordat, derde onderdeel, in de bestreden beslissing ten onrecht wordt gesteld dat er geen toepassing zou kunnen worden gemaakt van de bepalingen vervat in artikel 4.4.19, §1,2° VCRO met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden omwille van noodzakelijke gezondheidsredenen nu de toepassingsvoorwaarden niet zouden vervuld zijn, meer bepaald doordat weekendbedrijven niet onderworpen zouden zijn aan sectorale wetgeving en dat deze afwijkmogelijkheid voor wat betreft gezondheidsredenen enkel van toepassing zou zijn indien uitbreidings-en/of aanpassingswerken noodzakelijk zouden zijn op grond van andere (sectorale) regelgeving;

Terwijl, derde onderdeel, in artikel 4.4.19, §1, 2° VCRO noch verder in deze bepaling wordt gespecificeerd dat met gezondheidsredenen enkel wordt bedoeld gezondheidsredenen en/of bepalingen opgelegd door andere (sectorale) wetgeving; dat de bestreden beslissing met ander woorden een voorwaarde toevoegt aan deze bepaling; dat een duidelijke bepaling geen interpretatie behoeft en dus een duidelijke bepaling letterlijk en onverkort toepassing dient te vinden; dat trouwens in artikel 5.4.1 VCRO uitdrukkelijk wordt bepaald dat weekendverblijven wel degelijk aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen dienen te beantwoorden van artikel 5, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Code; dat de bestreden beslissing dus uitgaat van een verkeerde lezing en/of interpretatie van de desbetreffende bepalingen,

Zodat de betreden beslissing, niet alleen de aangehaalde bepalingen schendt of uitgaat van een verkeerde lezing ervan, doch bovendien niet werd genomen met de nodige zorgvuldigheid en niet stoelt op afdoende en draagkrachtige motieven.

Toelichting bij het eerste onderdeel

Aldus de bestreden beslissing zou er geen “onomstotelijke zekerheid” bestaan omtrent de datum waarop de gebouwen werden opgericht. Ze stelt: “Er was inderdaad wel een gebouw in 1962, maar het verblijf onderging minstens een grondige transformatie ergens tussen 1962 en 2013 waarvan de aard (herbouw, verbouwing, geheel of gedeeltelijk) niet te achterhalen is.”

Daarbij gaat de bestreden beslissing uit van de foutieve bewering als zou verzoekende partij voor het bewijs van het vermoeden van vergunning zoals bepaald in artikel 4.2.14 VCRO slechts uitgaan van een “enig stuk”, zijnde de ‘gedateerde’ foto van 1970, waarvan zij stelt dat echter niet duidelijk is hoe deze datering is vastgesteld en waarbij de datering niet zou worden ondersteund door een luchtfoto uit de jaren voorafgaand aan de goedkeuring van het gewestplan.

In tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt gesteld, bracht en brengt verzoekende partij een hele resem van bewijselementen aan waaruit niet anders dan redelijk kan geconcludeerd worden dat het weekendverblijf dat verzoekende partij in 2009 aankocht, op enkele kleine wijzigingen na (dakvorm, ramen) hetzelfde is als de gebouwen waarvan de bestreden beslissing trouwens zelf stelt dat deze reeds bestonden in 1962.

Zo bracht verzoekende partijen niet alleen kadastrale uittreksels aan van zowel 1962 als van 2003 (stuk 4 en 9), waarin een identieke en niet gewijzigde oppervlakte wordt vermeld van het vakantieverblijf, doch eveneens foto’s waarvan de datering onder meer blijkt uit het feit dat er op de oude foto’s nauwelijks of geen bomen op het terrein stonden daar waar thans het terrein volledig bebost is (stuk 5 en 6). De juistheid van de datering van deze foto’s wordt trouwens bevestigd door een getuige die daar in de buurt reeds sedert einde jaren ’50 een vakantiewoning had en daar bovendien sedert midden de jaren ’70 zijn vaste woonplaats heeft (de heer Pakulski). (zie stukken 5, 6 en 7) Er is geen enkele reden om aan te nemen dat deze getuigenis niet waarachtig zou zijn, nu zij bevestigd wordt door alle andere elementen van het dossier.

Op zowel de foto's van begin jaren '60 als deze gedateerd omstreeks 1970 is de driedelige structuur te zien van het gebouw die ook tot voor kort nog aanwezig was.

In tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt gesteld is het gebouw, wel degelijk te zien op alle oude luchtfoto's, waarvan verzoekende partijen er van respectievelijk 1963 en 1969 aanbracht, zodat de stelling dat de datering van de foto van 1970 zou worden tegengesproken door een luchtfoto daterend van voor het gewestplan niet juist is, of althans niet wordt aangetoond. (stuk 10 en 11)

Tegenover al deze bewijselementen brengt de bestreden beslissing geen enkel concreet en verifieerbaar element aan waaruit het tegendeel zou blijken, zodat de bestreden beslissing redelijkerwijze niet kan beslissen dat niet zou zijn aangetoond dat het hier zou gaan om een vergund geacht gebouw, onder de voorwaarden van artikel 4.2.14, §1 (daterend van voor het gewestplan) dan wel die van artikel 4.2.14, §2 (daterend van voor het in werking treden van het gewestplan).

De enige wijzigingen die aan het gebouw werden uitgevoerd is dat de ramen van het centrale gebouw iets werden vergroot en dat dit centrale gebouw met een puntdak werd uitgevoerd (de bestreden beslissing heeft het over een "grondige transformatie"), doch zoals uit de foto blijkt van 1970 moeten ook deze verbouwingswerken minstens dateren van voor 1970 en zeker van voor het van kracht worden van het gewestplan.

Waaruit de beweerde "grondige" herbouwing, of verbouwing zou bestaan waarop de bestreden beslissing haar weigeringsmotief steunt valt trouwens niet te achterhalen, zodat de beslissing op dat punt alvast evenmin zorgvuldig is gemotiveerd. Klaarblijkelijk heeft de verwerende partij niet de moeite genomen om met de vereiste zorgvuldigheid de door verzoekende partij aangebrachte bewijselementen te onderzoeken, nu zij enkel verwijst naar een enig stuk, zijnde één foto.

Bovendien kan, eens de verzoekende partij op overtuigende manier heeft aangetoond dat het gebouw minstens dateert van voor het van kracht worden van het gewestplan, het tegenbewijs enkel geleverd door middel van een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken (of wijzigen) van de constructie ... Dergelijk tegenbewijs is niet voor handen.

Ondergeschikt stelt de bestreden beslissing dat zelfs al zou het gebouw dateren van omstreeks 1962, er dan nog geen sprake zou kunnen zijn van een bestaand gebouw, omdat inmiddels zowel het rechter bijgebouw (hetgeen niet wordt betwist) als het linker bijgebouw (hetgeen wel wordt betwist) door verzoekende partij zonder vergunning zou zijn afgebroken en er minder dan 60% van de buitenmuren overblijven.

Het feit dat enkel nog het centrale gebouw over zou blijven doet geen afbreuk aan het feit dat dit centraal gebouw nog steeds op zich als een bestaande en hoofdzakelijk vergunde constructie kan worden beschouwd, en dit deel kan genieten van het vermoeden vergunning. Het motief dat er inmiddels meer dan 40 % zou zijn afgebroken van de buitenmuren van de bijgebouwen (hetgeen wordt betwist – zie tweede onderdeel) kan daaraan niets veranderen. Artikel 4.2.14, §3 bepaalt immers dat met betrekking tot vergund geachte constructies, handelingen die zijn verricht die niet aan de voorwaarden voldoen niet worden gedekt door het vermoeden van vergunning, wat dus inhoudt daarmee niet de volledige constructie het vermoeden van vergunning verliest, doch enkel de handelingen (hier het gedeelte dat werd afgebroken) die niet aan de voorwaarden voldeden.

De bestreden beslissing stelt daarentegen: "Zelfs als afdoend zou kunnen worden aangetoond dat het middelste gedeelte van het verblijf dateert van de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van de gewestplannen, kan onmogelijk nog over een hoofdzakelijk vergund geacht gebouw gesproken worden gezien slechts 56 % van het volume nog

aanwezig is". Dergelijke motivering is onjuist en niet dienend want in strijd met hetgeen hierboven aangehaald met betrekking tot artikel 4.2.14, §3 VCRO.

Bovendien is dergelijke interpretatie en motivering eveneens in strijd met de definitie van "hoofdzakelijk vergund" zoals die te vinden is in art. 4.1.1.7°,b VCRO dat bepaalt ...

Op grond van deze bepaling dient 90% van het bouwvolume van het centrale gebouw (de constructie) vergund of vermoed vergund te zijn, met uitsluiting van de twee bijgebouwen, waarvan trouwens enkel het rechter als volledig afgebroken en dus niet meer bestaande kan worden beschouwd (zie tweede onderdeel).

...

Toelichting bij het tweede onderdeel

De bestreden beslissing stelt dat het linker bijgebouw volledig zou zijn afgebroken en heropgebouwd zou zijn geweest, waardoor er, samen met het feit dat het rechter bijgebouw werd afgebroken, meer dan 40% van de buitenmuren zouden zijn afgebroken zodat er sprake zou zijn van herbouwen, en dat er bovendien geen sprake meer zou kunnen zijn voor wat betreft het linker bijgebouw, van een "bestaand gebouw".

De bestreden beslissing gaat daarbij voorbij aan het feit dat het linker bijgebouw, net zoals het afgebroken rechter gebouw, geen stenen gebouw betrof doch een gebouw dat destijds werd opgetrokken uit een lappendeken van houten platen, planken en recuperatiemateriaal die zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde waren bevestigd op een centrale houten lattenstructuur. Op deze structuur werden langs de buitenzijde destijds planken bevestigd (zie foto's stuk 15) die reeds grotendeels verwijderd waren op het ogenblik dat verzoekende partij het weekendverblijf aankocht. Deze planken en platen dienden dringend vervangen te worden. In plaats van deze muren af te breken is verzoekende partij eerst overgaan tot het vervangen van de binnenbekleding van deze wanden door het aanbrengen van isolerende panelen die de functie van binnenwand kregen, dewelke werden aangebracht tegen het bestaande houten kader. Pas nadat deze isolerende wandpanelen werden aangebracht, werden de buitenpanelen en resterende planken op hun beurt verwijderd.

De buitenmuren, voor zover daarvan gesproken kan worden in het geval van dergelijke houten wanden, werden met ander woorden nooit afgebroken, waarbij de intentie was om enkel de bekleding daarvan te vernieuwen na eerst aan de binnenzijde een isolatielaag met isolatiepanelen te hebben aangebracht. Het is trouwens eigen aan dergelijke tijdelijke constructies dat de houten buitenbekleding hetzij op geregelde tijdstippen wordt onderhouden met beschermende producten, hetzij dat de planken en platen regelmatig (om de 10 à 20 jaar) worden vervangen.

Van een afbraak van de muren in de zin van artikel 4.1.1.16° VCRO is dan ook geen sprake in deze, omdat het vervangen en herstellen van de houten bekleding van een constructie (in dit geval eerder van een "barak") niet onder herbouwen valt, doch eerder onder het uitvoeren van noodzakelijke 'onderhoudswerken'. Het gaat hier dus over al dan niet vergunningsplichtige onderhoudswerken, werken die gelet op de gebruikte materialen (hier enkel hout) om de paar decennia dienen uitgevoerd te worden. Dergelijke onderhoudswerken bestempelen als een volledige afbraak van het gebouw gaat niet op, evenmin de daaraan gegeven gevolgtrekking dat het niet langer zou gaan over een bestaand en vergund geacht gebouw.

...

Toelichting bij het derde middel.

De aanvraag ingediend door verzoekende partij omvatte eveneens het herbouwen van de voorheen afgebroken keuken/badkamer, die voormalig was ondergebracht in het rechter bijgebouw. In de mate dat dit gebouw niet meer als een bestaand gebouw kon worden beschouwd beriep verzoekende partij zich daarbij op artikel 4.4.19, §1,2° VCRO dat bepaalt dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, vergunbaar is, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van: 2° gezondheidsredenen.

Verzoekende partij gaat daarbij uit van de vaststelling dat het niet op gaat om zowel keuken, badkamer als toilet en leefruimte in één volume onder te brengen, en dat dergelijk volume te klein is om als weekendverblijf te kunnen dienen voor één gezin. Dat het om redenen van gezondheid dan ook noodzakelijk is te voorzien in een afzonderlijk bijgebouw en/of volume waarin de functies toilet/badkamer en keuken kunnen worden ondergebracht, teneinde een “gezonde” en leefbare leefplaats te behouden

De Vlaamse Wooncode voorziet trouwens dat een niet van de woon/keukenfunctie afgescheiden toilet als een gebrek van categorie III dient te worden beschouwd, dat 9 strafpunten oplevert ...

Bovendien is het centrale gebouw op zich slechts 30,94m² groot, hetgeen niet voldoende groot is om als een weekendverblijf voor een gezin te dienen, nu de door de Vlaamse Wooncode voorziene minimumnorm een netto vloeroppervlakte voorschrijft van minstens 40 m² voor drie personen en minstens 50 m² voor 4 personen.

In tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt gesteld zijn weekendverblijven wel degelijk aan de Vlaamse Wooncode onderworpen. Artikel 5.4.1 definieert een “weekendverblijf” immers als

Er is dan ook wel degelijk een noodzaak om dergelijke klein weekendverblijf in conformiteit te brengen met de bepalingen van de Vlaamse Wooncode. Ten onrechte stelt de beslissing dat er geen sectorale norm van toepassing zou zijn, zodat dit motief niet draagkrachtig is.

Doch zelfs uitgaande van de veronderstelling dat de bepalingen van de Vlaamse Wooncode niet van toepassing zouden zijn, dan nog is er sprake van een noodzakelijkheid tot uitbreiding, omdat het onderbrengen van een gezin in een ruimte van nog geen 31m², waarbinnen men alle functies dient te verenigen, om gezondheidsredenen redelijkerwijs niet aanvaardbaar en verantwoord is.

De beperkende lezing die de verwerende partij aan deze bepaling geeft, namelijk dat de uitbreiding noodzakelijk moet zijn op grond van gezondheidsredenen die op zich voortspruiten uit andere specifieke of sectorale bepalingen, gaat niet op. Dat blijkt duidelijk uit de opbouw van het artikel, waarbij gezondheidsredenen naast een aantal andere (wel sectorale regelgevingen) wordt aangehaald als een noodzakelijke reden om uitbreiding toe te laten.

Het artikel 4.4.19, §1,2 is een zeer duidelijke bepaling, die geen interpretatie behoeft. Aan deze bepaling kan dan ook geen interpretatie worden gegeven (al dan niet op basis van de voorbereidende werken) die zou leiden tot een beperking van het toepassingsgebied ervan, met name de beperking dat deze gezondheidsredenen “expliciet” moeten zijn opgelegd door een andere wetgeving).

Het begrip “gezondheidsredenen” is trouwens een zeer ruim begrip, dat toelaat aan de vergunningverlenende overheid, om los van andere dwingende bepalingen, geval per geval te oordelen of een uitbreiding noodzakelijk is, gelet op de aard en de configuratie van het gebouw of de constructie en de functie die deze dient te vervullen.

*In dit geval heeft de bestreden beslissing de noodzakelijkheid van het uitbreiden van het weekendverblijf om gezondheidsredenen zelf niet eens onderzocht, uitgaande van de verkeerde veronderstelling dat deze bepaling geen toepassing zou kunnen vinden.
...*

In haar wederantwoordnota voegt verzoekende partij hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Eerste onderdeel

...

Verwerende partij stelt enkel - zonder daartoe enig bewijskrachtig of overtuigend feitelijk gegeven aan te brengen - dat verzoekende partij niet zou aantonen dat het gebouw (zijnde het gebouw zoals zich dat voordeed op het ogenblik van de aankoop door verzoekende partij), hetzelfde gebouw zou zijn als datgene dat oorspronkelijk werd opgericht of zoals het bestond voor het van kracht worden van het gewestplan.

...

In haar verweer erkent verwerende partij dus enerzijds wel dat er tal van verklaringen en "vermoedens" werden aangebracht (over de concrete bewijselementen zoals foto's en kadastrale informatie zwijgt zij), doch stelt zij vervolgens dat verzoekende partij geenszins enig bewijs daarvan aanlevert. Dergelijk zinledige en intern tegenstrijdige stijlformulering geeft niet alleen blijk van een gebrek aan ernst bij de beoordeling van de door verzoekende partij aangebrachte elementen, doch eveneens van een kennelijk niet afdoende motivering.

Verwerende partij stelt dat er bovendien tussen 1962 en 2003 een grondige transformatie aan het gebouw zou hebben plaats gevonden, doch laat na aan te tonen of te verduidelijken waaruit die grondige transformatie dan wel zou hebben bestaan. Dat dergelijke grondige transformatie zou hebben plaats gevonden wordt alvast tegengesproken door de foto's en andere elementen die werden aangebracht door verzoekende partij, evenals door deze laatste uitdrukkelijk ontkend. De stelling van verwerende partij wordt bovendien tegengesproken door de getuigenverklaring van een onwonende die reeds eigenaar is van een naburig perceel sedert begin jaren '60.

Dat verzoekende partij in het verzoekschrift tot nietigverklaring zelf zou toegeven dat dergelijke transformatie zou hebben plaats gevonden door te verklaren dat de materialen van het gebouw "om de paar decennia" dienen te worden vernieuwd, wordt ten stelligste ontkend.

Verzoekende partij wou daarmee enkel aangegeven dat de foto's aantonen dat in al die jaren de bekleding van de wanden van het weekendverblijf duidelijke sporen van slijtage en vetustiteit heeft gekend waardoor de wanden hier en daar duidelijk werden opgelapt met wat planken, en op andere plaatsen een aantal (bekledings)planken reeds waren verdwenen, hetgeen net getuigt van de ouderdom van het weekendverblijf en het feit dat het sedert de oprichting zeker niet werd herbouwd, integendeel.

Waar de bestreden beslissing totaal uit de bocht gaat, is waar wordt gesteld dat er ten gevolge van de door verzoekende partij uitgevoerde en niet voorafgaande vergunde werken, er zelfs geen sprake meer zou kunnen zijn van enig bestaand gebouw, nu meer dan 40% van de muren zouden zijn afgebroken. Zij gaat daarbij voorbij aan het feit dat er aan het centrale gebouw niet werd geraakt, zodat men redelijkerwijze niet kan stellen dat dit centrale gebouw niet meer zou bestaan, aangezien er aan geen enkele muur van het centrale volume werd geraakt.

Dit centrale deel van het weekendverblijf staat en stond op zich zelf. Het is niet omdat de daar tegen aan gebouwde bijgebouwen al dan niet geheel werden afgebroken, dat daarmee het hoofdgebouw zijn bestaand en vergund geacht karakter zou verliezen.

Dat het om een autonoom gebouw gaat wordt gesteund door het feit dat dit op zich kan volstaan om de functie van weekendverblijf te vervullen.

...

Tweede onderdeel

...

Verzoekende partij meent daarentegen dat er (wat betreft het linker bijgebouw) nooit effectief sprake is geweest van het afbreken en herbouwen van de muren, doch wel van het achtereenvolgens vernieuwen van de houten binnenpanelen die bevestigd waren op een lattenwerk van dwarse verticale en horizontale balkjes, waarna de buitenbekleding van de

wanden werd verwijderd om deze te vernieuwen. Het plaatsen van deze buitenpanelen kon echter nooit worden uitgevoerd omdat de werken op dat ogenblik reeds waren stilgelegd. Er is met ander woorden nooit sprake geweest van een ogenblik dat het bijgebouw niet meer was voorzien van wanden. Het afbreken en herbouwen van een muur houdt in dat de wanden of muren evenals de dragende structuur eerst integraal dienen te zijn afgebroken, hetgeen in deze nooit het geval is geweest. De stelling van verwerende partij als zouden de bestaande wanden volledig verdwenen zijn, minstens dat de volledige dragende structuur zou verdwenen zijn, is dan ook niet juist en wordt evenmin aangetoond door verwerende partij.

Bovendien kan men het herbouwen van een (bak)stenen muur niet vergelijken met het vernieuwen (herstellen) van de houten wandpanelen die worden gebruikt bij een houten constructie zoals die van een hut. De bijgebouwen van het weekendverblijf waarvan in deze sprake waren effectief niet veel meer dan een houten, zeer primitieve hutten, waarbij het wegnemen van een binnenwand of een buitenwand bezwaarlijk als het herbouwen kan worden beschouwd. Enkel het centrale gedeel werd in (snelbouw)steen opgetrokken.

Bovendien dient de overheid bij het beoordelen van de al dan niet bestaande toestand, rekening te houden met de toestand waarin de constructie zich bevond voordat de werken werden uitgevoerd (artikel 4.3.1 § 2, 2° VCRO), zijnde de toestand van voor de uitvoering van de werken die het voorwerp uitmaakten van de regularisatieaanvraag, omdat dat nu de essentie is van een regularisatieaanvraag, zijnde het vergunnen van werken die reeds werden uitgevoerd. De regularisatieaanvraag gaat immers uit van de fictie waarbij de werken worden beoordeeld alsof deze nog niet werden uitgevoerd.

Er is geen reden om de beoordeling van het al dan niet bestaand karakter van een vergund geacht gebouw anders te beoordelen in het kader van een regularisatievergunning dan dat dit het geval is bij de beoordeling van een reguliere vergunningsaanvraag waarbij de aanvraag voorafgaand aan de werken werd ingediend. De VCRO behandelt de regularisatieaanvraag trouwens op een identieke wijze als de reguliere aanvraag. Er valt dan ook niet in te zien waarom men andere gevolgen zou hechten aan de reeds uitgevoerde werken in het kader van een regularisatieaanvraag bij de beoordeling van het bestaand en vergund geacht karakter van een gebouw, dan deze in het geval de werken volgen op de aflevering van de reguliere vergunning. Door onderscheiden gevolgen te hechten aan respectievelijk een reguliere vergunning en een regularisatievergunning met betrekking tot het bestaand karakter van een gebouw, gaat men met andere woorden een onderscheid creëren dat niet alleen geen grondslag vindt in de VCRO, doch dat bovendien het gelijkheidsbeginsel schendt. Wettelijke bepalingen dienen op een grondwetsconforme wijze te worden toegepast en geïnterpreteerd.

In de periode voor de uitvoering van de werken die het voorwerp uitmaakten van de regularisatieaanvraag, en waarvoor een vergunning werd aangevraagd, werd geen enkele wijziging of aanpassing uitgevoerd aan de constructie waardoor deze niet meer als bestaand zou kunnen worden beschouwd. Het vergunningsplichtig, maar onvergund verbouwen van een constructie die geniet van het vermoeden van vergunning impliceert niet de facto dat het vermoeden van vergunning komt te vervallen ...

De toestand zoals die zich voordeed voor de werken aan werden gevat, diende in elk geval als hoofdzakelijk vergund geacht te worden omschreven ... Er is geen reden om dit vergund geacht karakter te niet te doen door de uitvoering van (te regulariseren) werken, zoniet gaat men voorbij aan de essentie van het karakter van de regularisatievergunning.

Ondergeschikt wensen verzoekende partijen toch nog het volgende te stellen omtrent het verbouwen van de bestaande constructie.

Verwerende partij stelt dat de wanden van het linker- en rechtergebouw, minstens de draagstructuur, volledig werd verwijderd en er daarom sprake is van herbouwen.

Hierbij dient de aandacht te worden gevestigd op het feit dat het centrale gebouw dewelke intact is gebleven, bij benadering een even grote oppervlakte heeft als het linker- en rechtergebouw samen.

Zoals in het verzoekschrift vermeld, heeft verzoekende partij inderdaad de buitenmuren die bestonden uit houten platen, planken en het recuperatiemateriaal bevestigd aan een centrale houten lattenstructuur, vervangen. Verzoekende partij heeft daarvoor eerst isolerende wandpanelen aangebracht aan de binnenwand, en vervolgens pas de buitenpanelen en resterende planken verwijderd.

Gelet op het weinig duurzaam karakter van de gebruikte materialen is het evident dat deze om de enkele decennia dienden vervangen te worden. De uitgevoerde werken dienen dan ook als noodzakelijke onderhoudswerken in de zin van artikel 4.1.1. 9° VCRO te worden beschouwd. Indien de werken immers niet zouden uitgevoerd zijn, zou het goed vermoedelijk nooit stand gehouden hebben. In dergelijk geval spreken van herbouwen, zou blijken geven van het totaal niet rekening houden met de eigenheid van dergelijke minder duurzame gebouwen (houten hutten). De interpretatie van verwerende partij erop nahoudend zou dit tot gevolg hebben dat men dergelijke hutten of bijgebouwen, iedere veertig à vijftig jaar zou moeten herbouwen, waarbij men dus telkens opnieuw een stedenbouwkundige vergunning zou moeten aanvragen, wat niet de bedoeling kan geweest zijn van de wetgever.

Het Hof van Beroep van Antwerpen heeft zich in haar arrest van 30 april 2015, nr. 2013/AR/695 uitgesproken over de vergunningsplicht in het geval van onderhoudswerken ...

De door verzoekende partij uitgevoerde werken dienen dan ook als niet vergunningsplichtige onderhoudswerken te worden gekwalificeerd en niet als het vergunningsplichtig herbouwen.

...

Derde onderdeel

Verzoekende partij is van oordeel dat artikel 4.4.191 §1, 2° VCRO met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden omwille van noodzakelijke gezondheidsredenen ten onrechte niet werd toegepast door verwerende partij. Verwerende partij is immers van oordeel dat weekendverblijven niet onderworpen zouden zijn aan sectorale wetgeving en dat deze afwijkingsmogelijkheid voor wat betreft gezondheidsredenen enkel van toepassing is indien uitbreidings- en of aanpassingswerken noodzakelijk zouden zijn op grond van andere (sectorale) wetgeving. Aldus verwerende partij dient artikel 4.4.19 VCRO restrictief geïnterpreteerd te worden en is er geen noodzaak een uitbreiding toe te staan aangezien het centrale gebouw van 30m² volstaat voor twee personen.

Gelet op het feit dat nergens in artikel 4.4.19 §1, 2° VCRO, of in artikel 4.4.19 VCRO in het algemeen wordt bepaald dat met gezondheidsredenen enkel wordt bedoeld gezondheidsredenen en/of bepalingen opgelegd door andere (sectorale) wetgeving, maakt verwerende partij een verkeerde toepassing en interpretatie van de van kracht zijnde wetgeving.

Verwerende partij komt niet tegemoet aan de kritiek die in het verzoekschrift werd geuit omtrent de onterechte niet-toepassing van artikel 4.4.19, § 1, 2° VCRO ...

In tegenstelling tot wat verwerende partij stelt, beweert verzoekende partij geenszins dat zij meent "een recht te kunnen claimen" op artikel 4.4.19, § 1, 2°, doch wel dat zij aan de voorwaarden voldoet om aanspraak te maken op de toepassing van deze afwijkingsbepaling.

Zelfs in de mate dat artikel 4.4.19 § 1, 2° VCRO op beperkende wijze zou dienen te worden geïnterpreteerd (zoals verwerende partij stelt), doet dit geen afbreuk aan het feit dat

gezondheidsredenen, al dan niet in andere (sectorale) wetgeving vastgelegd, een reden kunnen zijn om de uitbreiding van een zonevreemde constructie te vergunnen.

...

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel in haar antwoordnota als volgt:

...

Het eerste onderdeel komt er op neer dat verwerende partij ten onrechte zou geoordeeld hebben dat niet aan de voorwaarde van art. 4.4.16 VCRO zou voldaan zijn.

...

Tevens stelt verzoekende partij dat verwerende partij niet kon beslissen dat het hier niet gaat om een vergund geacht gebouw volgens art. 4.2.14, §§ 1 en 2 VCRO.

...

In eerste instantie verwijst verwerende partij naar het bestreden besluit dat logisch opgebouwd en voldoende gemotiveerd is. Daarnaast wenst verwerende partij nog volgende elementen aan te reiken waaruit blijkt dat haar beslissing volledig binnen de grenzen van de redelijkheid genomen werd.

Ten eerste toont verzoekende partij (ook in haar verzoekschrift voor uw Raad) niet aan dat de betrokken constructie gebouwd werd vóór 22 april 1962, zoals voorgeschreven in art. 4.2.14, §1 VCRO. Zelfs de getuigenverklaring die verzoekende partij voorbrengt, spreekt over "de situatie ... in het jaar 1962"(...). Het is niet omdat er een constructie bestaat in (augustus, oktober, december???) 1962, dat dit onweerlegbaar bewijst dat deze constructie gebouwd werd vóór 22 april 1962. Het is niet denkbeeldig dat de bouw van dergelijk bescheiden gebouw slechts enkele maanden geduurd heeft. Uiteraard verandert een kadastrale legger met de vermelding "bouwjaar 1962" hier niets aan, net zomin als een luchtfoto uit 1963 of 1969, een foto van 1970 of een stafkaart uit 1972.

...

Daarenboven stelt verwerende partij vast dat er "ergens tussen 1962 en 2013" minstens een grondige transformatie plaatsgevonden heeft, waardoor er zelfs kan getwijfeld worden of het gebouw, dat bestond vóór de wederrechtelijke gedeeltelijke herbouw ervan in 2013 (tweemaal vastgesteld door Inspectie RWO Vlaams-Brabant), in deze vorm bestond vóór de inwerkingtreding van de gewestplannen. De waarschijnlijkheid van deze grondige transformatie wordt door verzoekende partij zélf aangetoond, waar ze schrijft dat de materialen waarin de constructie werd opgetrokken "om de paar decennia" dienen vervangen te worden (hetgeen verzoekende partij dan verkeerdelijk als "onderhoudswerken" kwalificeert).

Tenslotte heeft verwerende partij vastgesteld dat het gebouw grotendeels wederrechtelijk werd afgebroken en herbouwd, waardoor er van een "bestaand gebouw" niet langer sprake kan zijn.

Verwerende partij heeft duidelijk gesteld dat het in casu over een herbouw gaat, gezien meer dan 40% van de buitenmuren vervangen worden. In dit verband wordt verwezen naar de bespreking van het tweede onderdeel.

Verwerende partij heeft dan ook overduidelijk gemotiveerd waarom er van een toepassing van art. 4.4.16 VCRO geen sprake kan zijn. Het gaat hier immers niet over een verbouwing.

...

Het tweede onderdeel gaat over de discussie verbouwen/herbouwen, waarbij verzoekende partij van mening is dat verwerende partij niet kon oordelen dat het in casu niet over een verbouwing gaat, maar wel over een herbouw.

...

Verwerende partij kan in eerste instantie verwijzen naar het bestreden besluit ...

Verzoekende partij probeert deze duidelijke vaststellingen van zowel de gemeente, de inspectie RWO, de gemachtigd ambtenaar als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar te weerleggen door te stellen dat de betrokken muren “niet afgebroken” werden, maar in twee fasen vervangen werden door een nieuwe structuur.

Verwerende partij kan slechts vaststellen dat verzoekende partij dit helemaal niet aantoont. Het bewijs dat de “vervanging” in twee of meerdere fasen gebeurde, wordt niet geleverd.

Daarenboven zou dergelijke werkwijze, voor zover ze in dit geval al toegepast zou zijn, ook geen enkel verschil maken. Het resultaat ervan is immers dat de vroegere toestand volledig werd verwijderd en vervangen door een nieuwe structuur. Verwerende partij heeft immers, op eensluidend advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vastgesteld dat de wanden in zelfdragende sandwichpanelen zijn uitgevoerd, met uitsparingen waarin de draagbalken van het dak zijn gebracht, en waartegen een niet-dragend fijner latwerk aan de buitenzijde is bevestigd, als drager voor de toekomstige buitenbekleding.

In deze omstandigheden kan er niet anders dan vastgesteld worden dat er van de vroeger bestaande wanden niéts is behouden. En zélf s al zou er nog iets van de vroegere wanden overgebleven zijn (quod non), dan nog kan men niet om de vaststelling heen dat dit sowieso al niet de buitenwanden of de binnenwanden zijn (deze werden verwijderd) en dat ook de dragende structuur verdwenen is, want vervangen door (nieuwe) zelfdragende sandwichpanelen waarop de draagbalken van het dak rusten.

Wat is er van de oorspronkelijke muren en draagstructuur overgebleven? Niets. Het is dan ook meer dan redelijk dat verwerende partij geoordeeld heeft dat het om een herbouw gaat, op grond van de vaststelling dat de buitenwand, de binnenwand, het dak en de draagstructuur volledig opgetrokken zijn uit nieuwe materialen. Het feit dat deze “vervanging” in twee fasen zou gebeurd zijn (een stelling die verzoekende partij geenszins bewijst), verandert hier niets aan.

...

In het derde onderdeel stelt verzoekende partij dat er ten onrechte geen toepassing werd gemaakt van artikel 4.4.19, §1, 2° VCRO. Volgens verwerende partij had verzoekende partij de uitbreiding om gezondheidsredenen moeten toestaan.

...

Ook hier kan verwezen worden naar het bestreden besluit, waarin uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom er in casu geen sprake kan zijn van een “bestaand” en “hoofdzakelijk vergund gebouw”.

Dat het in casu niet gaat over een bestaand en hoofdzakelijk vergund gebouw, werd reeds aangetoond bij de bespreking van het eerste en tweede onderdeel.

Maar zelfs indien het zou gaan over een bestaand en hoofdzakelijk vergund gebouw, kan de uitzondering van art. 4.4.19 VCRO niet zomaar toegepast worden. Alleszins heeft verzoekende partij niet zomaar “recht” op een toepassing van dit artikel.

Art. 4.4.19 VCRO bevindt zich in Hoofdstuk 4 “Afwijkingen van stedenbouwkundige vergunningen”, dat opgenomen is in Titel 4 “Vergunningenbeleid” van de VCRO.

Afwijkingen zijn uitzonderingen. Uitzonderingen dienen beperkend geïnterpreteerd te worden.

Verwerende partij heeft dan ook terecht overwogen dat er geen noodzaak bestaat tot uitbreiding ...

In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij beweert is een oppervlakte van iets meer dan 30m² (het centrale gedeelte) voldoende om als weekendverblijf te dienen. Er zijn ettelijke appartementen en studio's op de markt die over een oppervlakte van niet meer dan 30m²

beschikken. Sommige van deze studio's/appartementen dienen zelfs niet alleen als weekend- of vakantieverblijf, maar zelfs voor permanente bewoning. Het is klein/compact, maar het kan.

Deze studio's/appartementen beschikken meestal over een (kleine) keuken en (kleine) badkamer met toilet. Het is perfect mogelijk om in een volume van 30m² de volgens verzoekende partij "noodzakelijke" voorzieningen onder te brengen. Praktijkvoorbeelden hiervan zijn legio.

Verzoekende partij gaat ook verkeerdelijk van de veronderstelling uit dat het in casu om een weekendverblijf voor een gezin gaat. Verzoekende partij baseert zich op de normen voor 3 en 4 personen, terwijl volgens de minimumnormen een zelfstandige woning over een netto vloeroppervlakte van minstens 18 m² moet beschikken en een netto vloeroppervlakte van 30m² (zoals het centrale gedeelte) geschikt is voor 2 personen.

Er is geen enkele noodzaak om een uitbreiding om gezondheidsredenen toe te staan. Het centrale gedeelte voldoet in de feiten en volgens de normen aan de minimumvereisten voor de huisvesting van 2 personen.

...
Ten overvloede kan gewezen worden op het feit dat verwerende partij duidelijk gemotiveerd heeft dat het in casu niet gaat over een "bestaande" en/of "hoofdzakelijk vergunde" constructie, waardoor art. 4.4.19 VCRO sowieso niet kan toegepast worden.

...
Verder schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk het beroepschrift en de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht, op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht heeft kunnen krijgen op de aanvraag en bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing heeft kunnen nemen.

Daarnaast kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van de formele en / of materiële motiveringsplicht (artt. 2 en 3 van formele motiveringswet). De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Van enige schending van het formele en / of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Tenslotte schendt de bestreden beslissing ook zeker niet het redelijkheidsbeginsel. De bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk voor, doch uit de bestreden beslissing blijkt daarentegen op ontegensprekelijke wijze dat verwerende partij in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is gekomen.
..."

In haar laatste nota voegt verwerende partij hieraan nog het volgende toe:

"...

Eerste onderdeel

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing vastgesteld dat, overeenkomstig artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO, de basisrechten voor zonevreemde constructies niet van toepassing zijn op onderhavig geval, vermits er in casu geen sprake was van een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructie op het moment van de vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Zo was de oorspronkelijke zonevreemde constructie op het moment van de vergunningsaanvraag immers reeds

gedeeltelijk afgebroken, en was er zelfs op diezelfde plaats reeds gedeeltelijk een andere constructie opgetrokken.

Daarnaast bepaalt artikel 4.2.14, §2 VCRO als volgt ...

Het komt aan de verzoekende partij toe met bewijskrachtige stukken aan te tonen dat haar verzoek voldoet aan de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de hiervoor aangehaalde bepaling. In haar verzoekschrift stelt verzoekende partij dat zij een hele resem van bewijselementen aanbrengt waaruit blijkt dat de constructie is gebouwd in 1962 en dat deze hetzelfde is gebleven als de constructie in 1962.

Verwerende partij kan én moet deze aangebrachte elementen beoordelen op hun bewijswaarde. Zij moet met andere woorden nagaan of verzoekende partij op overtuigende wijze heeft aangetoond dat de 'bestaande' constructie werd gebouwd in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie is gelegen ...

Een beweerd vermoeden van vergunning wordt in een soort stappenplan onderzocht. De eerste stap heeft enkel betrekking op het tijdstip van de oprichting, terwijl de tweede stap de vraag betreft of de decretale regel van het vermoeden van vergunning al dan niet gelding kan vinden ondanks de oprichting van de constructie in de decretaal voorziene tijdspanne. Op die wijze is de beoordelingsmarge van de overheid zeer ruim. Het tegendeel voorhouden, zou overigens inhouden dat de aanvrager het bestaan van zijn constructie in de bedoelde periode louter zou kunnen poneren zonder dat een gegrond onderzoek daarvan mogelijk zou zijn. Dat is uiteraard ondenkbaar." ...

... Verzoekende partij argumenteert dat verwerende partij noch een proces-verbaal, noch een bezwaarschrift kan bijbrengen dat dit vermoeden zou kunnen weerleggen. Dit is irrelevant. Er bestaat immers geen vermoeden van vergunning aangezien er niet op overtuigende wijze is aangetoond door verzoekende partij dat de 'bestaande' constructie effectief is opgericht in de geviseerde periode (de eerste stap).

Vermits verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid beschikt (nl. een actieve onderzoekplicht naar de aangebrachte elementen), kan de Raad zich niet in de plaats stellen. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

*...
Tweede onderdeel*

In het tweede onderdeel argumenteert verzoekende partij dat de buitenmuren van het linker bijgebouw nooit zijn afgebroken en heropgebouwd, maar dat de houten binnen panelen zijn vernieuwd waarna de buitenbekleding van de wanden werd verwijderd om deze vervolgens te vernieuwen. Verzoekende partij meent dat deze uitgevoerde werken dienen te worden beschouwd als noodzakelijke onderhoudswerken in de zin van artikel 4.4.1, 9° VCRO.

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.

Artikel 4.1.1, 9° definieert onderhoudswerken als volgt ...

Artikel 4.1.1, 11° definieert vervolgens wat wordt verstaan onder stabiliteitswerken ...

Verzoekende partij heeft zelf bevestigd in het verzoekschrift en de wederantwoordnota dat de buitenmuren van het linker bijgebouw zijn vernieuwd/vervangen. Bijgevolg kan er, volgens een juiste lezing van de wet, geen sprake zijn van onderhoudswerken. Bovendien wordt de afbraak van het rechter bijgebouw niet betwist door verzoekende partij.

Verwerende partij heeft dan ook terecht geoordeeld dat in casu sprake is van herbouwen aangezien méér dan veertig procent van de buitenmuren zijn vervangen of afgebroken.

Artikel 4.1.1, 6° definieert herbouwen als volgt ...

In het bestreden wordt hierover het volgende gemotiveerd ...

Verzoekende partij meent bovendien dat de overheid bij het beoordelen van de al dan niet bestaande toestand, dient rekening te houden met de toestand waarin de constructie zich bevond voordat de werken werden uitgevoerd, zijnde de toestand van voor de uitvoering van de werken die het voorwerp uitmaakten van de regularisatieaanvraag, omdat dat nu de essentie is van een regularisatieaanvraag, zijnde het vergunnen van werken die reeds werden uitgevoerd.

Dit standpunt kan eveneens niet worden bijgetreden.

In eerste instantie wenst verwerende partij te verwijzen naar rechtspraak van Uw Raad ...

Daarnaast heeft ook de Raad van State zich hierover uitgesproken:

*...
Vanuit deze optiek wenst verwerende partij te verwijzen naar een citaat uit het bestreden besluit van de deputatie om de argumentatie van verzoekende partijen te weerleggen ...*

Verwerende partij heeft terecht geoordeeld in het bestreden besluit dat er niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO waardoor het onmogelijk is om een regularisatie te bekomen voor de verrichte handelingen.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in het eerste onderdeel de beoordeling in de bestreden beslissing inzake de toepassing van artikel 4.4.16 VCRO en inzake het bewijs van het vergund geacht karakter van het weekendverblijf in de zin van artikel 4.2.14, §§1 en 2 VCRO, inzonderheid wat betreft het centraal gedeelte van het weekendverblijf. In het tweede onderdeel betwist zij het oordeel in de bestreden beslissing dat de linkse aanbouw volledig werd afgebroken en herbouwd, zodat er niet langer sprake is van een bestaand hoofdzakelijk vergund gebouw, en meent zij dat er daaraan slechts onderhoudswerken zijn uitgevoerd. In het derde onderdeel betwist zij de beoordeling in de bestreden beslissing inzake de toepassing van artikel 4.4.19, §1, 2° VCRO ten aanzien van de herbouw van de rechtse aanbouw, gezien de uitbreiding van het weekendverblijf noodzakelijk zou zijn omwille van gezondheidsredenen conform de Vlaamse Wooncode.

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt :

"§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

..."

Artikel 4.2.24, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt :

“§1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of na 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.”

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, heeft voorliggende aanvraag als voorwerp (onder meer) (de regularisatie van) werken aan een zonevreemd weekendverblijf. De aanvraag dient dan ook te worden getoetst aan de “*basisrechten voor zonevreemde constructies*” in de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.24 VCRO. Deze basisrechten betreffen uitzonderingsbepalingen. Zij verbieden de vergunningverlenende overheid om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming, die verordenende kracht heeft. Gelet op hun uitzonderlijk karakter dienen de basisrechten op restrictieve wijze te worden geïnterpreteerd, en is de vergunningverlenende overheid verplicht om de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren indien zij vaststelt dat de aanvraag niet voldoet aan de decretale voorwaarden (waarbij zij zich alsdan bevindt in een geval van gebonden bevoegdheid). Het staat aan verzoekende partij, als de partij die gebruik wenst te maken van de uitzonderingsmaatregelen, om aan te tonen dat er is voldaan aan de voorwaarden in de (hiernavolgende) toepasselijke artikelen.

Artikel 4.1.1, 6°, 7°, 9°, 11°, 12° en 17° VCRO, waarin de relevante begrippen worden gedefinieerd, luidt (in de toepasselijke versie) als volgt :

“Voor de toepassing van deze titel wordt verstaan onder :

6° herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;

7° hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:
a) bedrijven en hun constructies ...

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een

rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;

(...)

9° onderhoudswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen;

(...)

11° stabiliteitswerken: werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,

b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen;

12° verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden;

(...)

17° zonevreemde constructie: hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften”

Artikel 4.4.10, §1 VCRO, dat ressorteert onder de titel “Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen” (Onderafdeling 1), 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.”

De artikelen 4.4.16, 4.4.17, §1 en 4.4.19, §1 VCRO, die respectievelijk betrekking hebben op “Verbouwen”, “Herbouwen op dezelfde plaats” en “Uitbreiden en aanpassen”, ressorteren allen onder de titel “Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw” (sectie 2), dat op zijn beurt ressorteert onder de titel “Bestaande zonevreemde constructies” (Onderafdeling 2), en luiden (in de toepasselijke versies) als volgt:

“In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

...”

“§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 zonevreemde 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.

...”

“§1. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, is vergunbaar, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van: ...

2° gezondheidsredenen;

...”

Artikel 4.4.20, §1 VCRO, dat ressorteert onder de titel “Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies” (Onderafdeling 3), luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

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

1° voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw;

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

...”

Deze bepaling werd door de decreetgever in de memorie van toelichting (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, blz. 159, nr. 494) als volgt toegelicht:

“De nieuwe onderafdeling 3 ... 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 geciteerde bepalingen volgt dat de vergunningverlenende overheid bij een aanvraag tot verbouwen of herbouwen op dezelfde plaats of uitbreiden en aanpassen van een zonevreemde constructie, (onder meer) dient te oordelen of de aanvraag betrekking heeft op een op het ogenblik van deze aanvraag bestaande zonevreemde constructie, dan wel op een afgebroken constructie. In eerstgenoemd geval kan de vergunning worden verleend, indien is voldaan aan de voorwaarden in de artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.16, 4.4.17 of 4.4.19 VCRO, terwijl in andersluidend geval enkel een vergunning kan worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden in de artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.20 VCRO. De vraag welke van hoger geciteerde bepalingen (onderafdeling, sectie en subsectie) van toepassing is dient te worden beantwoord op het ogenblik dat de aanvraag waarbij men toepassing wenst te maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies ter beoordeling voorligt.

4.

Het zonevreemd weekendverblijf bestond blijkens de aanvraag en de bestreden beslissing initieel uit drie aaneengesloten volumes, met name een centraal gedeelte met zadeldak, met aan weerszijden een (linkse en een rechtse) aanbouw. De aanvraag, die betrekking heeft op alle (onderling samenhangende) volumes, voorziet onder meer in de herbouw op dezelfde plaats van (de voormalige keuken en badkamer in) de rechtse aanbouw (van circa 14m³), die (in 2013) volledig werd afgebroken. De aanvraag voorziet tevens bijkomende (verbouwings)werken aan (de muren en het dak van) de linkse aanbouw (van circa 20m³), die volgens de bestreden beslissing (in 2013) zonder vergunning werd herbouwd, terwijl dit door verzoekende partij wordt betwist. De aanvraag voorziet tenslotte ook (verbouwings)werken aan (de ramen en het dak van) het centraal gedeelte (van circa 31m³), waaraan volgens verzoekende partij nog geen werken werden uitgevoerd, en dat in de huidige staat zou dateren van voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan en vergund geacht moet worden, hetgeen door verwerende partij (vooralsnog) niet bewezen wordt geacht.

5.

Wat betreft (het onderdeel van) de aanvraag voor de rechtse aanbouw, blijkt uit het administratief dossier en wordt door partijen niet betwist dat de indertijd bestaande aanbouw, waarin de keuken en badkamer waren gesitueerd, ondertussen volledig werd afgebroken. De aanvraag voorziet de herbouw van deze aanbouw op dezelfde plaats en met dezelfde functie als keuken en badkamer. Herbouwen impliceert overeenkomstig artikel 4.1.1, 6° VCRO dat de bestaande constructie eerst

(al dan niet grotendeels) wordt afgebroken. Indien de afbraak evenwel gebeurt vooraleer de vergunning tot herbouw wordt gevraagd, heeft dit onvermijdelijk tot gevolg dat de 'bestaande' zonevreemde constructie verdwijnt en derhalve niet meer aanwezig is op het ogenblik dat de (regularisatie)vergunning wordt aangevraagd. Op het ogenblik van de aanvraag was er (alleszins) wat betreft dit deel van het weekendverblijf, dat mede het voorwerp vormt van de aanvraag, niet langer sprake van een 'bestaande' constructie. Gelet op deze vaststelling kon er geen vergunning meer worden verleend op basis van de artikelen 4.4.10 en 4.4.16, 4.4.17, §1 of 4.4.19, §1 VCRO, die allen betrekking hebben op het verbouwen, herbouwen op dezelfde plaats of uitbreiden en aanpassen van een 'bestaande' zonevreemde constructie. Verzoekende partij toont niet aan dat de overweging in de bestreden beslissing dat *"voor de toepassing van deze afwijkingen in de eerste plaats sprake dient te zijn van een 'bestaand' gebouw, op het ogenblik van de aanvraag"*, foutief is. Zij betwist evenmin de overweging in de bestreden beslissing dat de aanvraag ook niet kon vergund worden op basis van artikel 4.4.20, §1 VCRO, dat een uitzondering voorziet op de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten bestaan op het ogenblik van de vergunningsaanvraag. De aanvraag kon dan ook reeds op basis van deze legaliteitsbelemmering worden geweigerd.

Voormelde vaststellingen gelden eveneens wat betreft (het onderdeel van) de aanvraag voor de linkse aanbouw. Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, werden daaraan voorafgaandelijk aan de aanvraag reeds werken uitgevoerd. Terwijl verzoekende partij meent dat dit *"al dan niet vergunningsplichtige onderhoudswerken betreft"*, wordt in de bestreden beslissing geoordeeld dat deze aanbouw voorafgaandelijk aan de aanvraag wederrechtelijk werd herbouwd, gezien er *"te weinig van het origineel is overgebleven (fundering die als kleine sokkel boven het maaiveld komt)"*. De bewering van verzoekende partij tijdens de administratieve procedure dat er geen sprake is van herbouw, *"daar het houten skelet bewaard werd en dus slechts de bekleding en dakconstructie vervangen is (met isolatie)"*, wordt door verwerende partij niet gevolgd. Zij motiveert haar oordeel op basis van de vaststelling dat *"op het fotomateriaal in het dossier, inclusief foto's van tijdens de werken, zeer duidelijk is te zien dat er geen sprake is van een historisch houten skelet met invulling"*, en dat *"het zelfs zo is dat de wanden in zelfdragende sandwichpanelen zijn uitgevoerd, met uitsparingen waarin de draagbalken van het dak zijn gebracht, en waartegen een niet-dragend fijner latwerk aan de buitenzijde is bevestigd, als drager voor de toekomstige buitenbekleding"*. Zij wijst terzake tevens op het feit dat *"er zelfs fotomateriaal is waarop getoond wordt hoe een dergelijk paneel nog opzij staat om te worden geplaatst en een dakbalk in een ander paneel wordt geschoven, wat de dragende capaciteit hiervan bevestigt"*, terwijl *"het houten latwerk daarbij absoluut niet gedimensioneerd is om enige dragende functie te vervullen voor het dak en volledig (is) aangepast aan de gevelopeningen, wat nog eens bevestigt dat er geen gelijkmatige verdeling van het gewicht van het dak beoogd wordt"*, zodat *"niet valt te betwisten dat enkel de buitenmuren van het centrale deel werden bewaard, en minder dan 60% van het geheel"*. Verzoekende partij, die in beginsel de bewijslast draagt om aan te tonen dat er is voldaan aan de voorwaarden in de uitzonderingsbepalingen voor zonevreemde constructies, toont niet aan dat het (gemotiveerd) oordeel van verwerende partij dat de linkse aanbouw feitelijk volledig werd afgebroken en herbouwd (en derhalve niet langer kan worden beschouwd als een bestaande constructie) foutief is. Haar bewering *"dat er op geen enkel ogenblik sprake is geweest van het wegnemen of verwijderen van de wanden doch er slechts stapsgewijs, eerst aan de binnenzijde en vervolgens aan de buitenzijde werd overgegaan tot het vervangen van de versleten houten binnen-en buitenpanelen"*, evenals dat zij *"in plaats van deze muren af te breken eerst is overgaan tot het vervangen van de binnenbekleding van deze wanden door het aanbrengen van isolerende panelen die de functie van binnenwand kregen, dewelke werden aangebracht tegen het bestaande houten kader"*, en *"pas nadat deze isolerende wandpanelen werden aangebracht, de buitenpanelen en resterende planken op hun beurt werden verwijderd"*, vindt geen steun in de stukken van het dossier. Deze bewering, waaromtrent door verzoekende partij geen (pertinente)

stukken (zoals foto's) worden voorgelegd, is integendeel strijdig met de in het navolgend proces-verbaal van 3 september 2013 opgenomen vaststellingen van het Agentschap Inspectie RWO met betrekking tot de linkse aanbouw, waarbij op 30 augustus 2013 *de visu* werd vastgesteld dat *“de vroegere muren en het dak werden verwijderd en vervangen door isolerende panelen voor de muren en het vernieuwd dak werd bedekt met isolerende profielplaten”*, en waarbij *“de werken nog niet zijn voleindigd”*, gezien *“er nog houten platen op dit nieuwe gedeelte dienden aangebracht te worden”*. Dit proces-verbaal, waarin het bouwmisrijf met betrekking tot de linkse aanbouw wordt vastgesteld, geldt overeenkomstig (het toenmalig) artikel 6.1.5 VCRO tot bewijs van het tegendeel, dat door verzoekende partij niet wordt geleverd. Gelet op deze vaststelling toont verzoekende partij evenmin aan dat er sprake was van onderhoudswerken in de zin van (hoger geciteerd) artikel 4.1.1, 9° VCRO (samen gelezen met artikel 4.1.1, 11° VCRO), terwijl ook de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel in zijn vonnis van 24 februari 2014 oordeelde dat *“een aantal werken zijn uitgevoerd aan de muren en het dak die duidelijk wel stabiliteitswerken betreffen”*. Ook wat betreft de linkse aanbouw kon er geen vergunning meer worden verleend op basis van de artikelen 4.4.10 en 4.4.16, 4.4.17, §1 of 4.4.19, §1 VCRO.

6.

Gelet op de wederrechtelijke herbouw (in 2013) van de linkse aanbouw met een volume van circa 20m³ (en de afbraak van de rechtse aanbouw met een volume van circa 14m³) is er gelet op het volume van het centraal gedeelte van circa 31m³ tevens niet langer sprake van een hoofdzakelijk vergunde constructie in de zin van artikel 4.1.1, 7° VCRO. Hiervoor moet *“ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak”* *“vergund of vergund geacht”* zijn. Er wordt derhalve ook niet (langer) voldaan aan de algemene voorwaarden in artikel 4.4.10, §1 VCRO dat de *“basisrechten voor zonevreemde constructies”* slechts van toepassing zijn *“op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde zonevreemde constructies”*, waarbij *“het voldoen aan de(ze) voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden”*. Verzoekende partij toont niet aan dat de overwegingen in de bestreden beslissing dat *“onmogelijk nog over een hoofdzakelijk vergund geacht gebouw kan gesproken worden gezien slechts 56% van het volume nog aanwezig is”*, zodat *“de constructie niet alleen niet langer als ‘bestaand’ te beschouwen is, maar evenmin als hoofdzakelijk vergund”*, foutief is. De aanvraag kon eveneens op basis van deze legaliteitsbelemmering worden geweigerd.

7.

Gelet op voormelde overwegingen wordt vastgesteld dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt waarop verwerende partij zich heeft gesteund om te oordelen dat het (eigenlijke) voorwerp van de (eerste) vergunningsaanvraag, houdende (de regularisatie van) de herbouw van (drie onderling samenhangende volumes van) een zonevreemd weekendverblijf, geen betrekking (meer) heeft op een bestaande, hoofdzakelijk vergunde constructie, waardoor er geen vergunning kan worden verleend op grond van de artikelen 4.4.10 en 4.4.16, 4.4.17 of 4.4.19 VCRO. Het motief in de bestreden beslissing dat de aanvraag principieel onverenigbaar is met de geldende gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied volstaat om de weigering van de stedenbouwkundige vergunning in rechte te dragen. In die optiek betreft de kritiek in de overige onderdelen van het middel, inzonderheid omtrent het al dan niet vergund geacht karakter van het centraal volume, kritiek op overtollige motieven, zodat de gebeurlijke ontvankelijkheid en gegrondheid van deze middelonderdelen niet moet worden onderzocht. Verwerende partij is ingeval van vernietiging van de bestreden beslissing op basis van deze overige middelonderdelen immers verplicht om de gevraagde (regularisatie)vergunning opnieuw te weigeren. De bestreden beslissing overweegt terecht dat *“zelfs als afdoend zou kunnen worden aangetoond dat het middelste gedeelte van het verblijf dateert van de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van de gewestplannen, onmogelijk nog over een*

hoofdzakelijk vergund geacht gebouw kan gesproken worden gezien slechts 56% van het volume nog aanwezig is".

Het middel wordt verworpen.

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 verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 januari 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE