

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0015 van 17 januari 2012
in de zaak 1112/0029/A/2/0018

In zake:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk ABBELOOS
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, Noordlaan 82-84
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 24 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas van 21 maart 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een zonevreemde woning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 januari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk ABBELOOS die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FETEN

Op 24 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie van een alleenstaande woning (< 1000m³)”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Sedert 14 januari 1969 is er een vergunning voor een stal voor 120 mestvarkens op het betreffend perceel en op 3 maart 1994 wordt een vergunning bekomen voor de regularisatie van een loods met runderstal. De bijhorende woning mocht hersteld worden op basis van een vergunning van 24 januari 1995.

Op 16 september 1996 wordt bij proces-verbaal de oprichting van een nieuwe woning zonder voorafgaandelijke vergunning vastgesteld. Op 25 november 1998 wordt ook bij proces-verbaal de aanleg van een oprit zonder voorafgaandelijke vergunning vastgesteld.

Op 8 januari 2001 wordt een aangevraagde regularisatie voor de woning geweigerd. Bij arrest van het Hof van Beroep te Gent van 19 juli 2008 wordt het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat bevolen door afbraak van de woning, het verwijderen van de eventuele vloerplaat, kelder en funderingen en het herstellen van de bodem. Het arrest heeft kracht van gewijsde.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas verleent op 26 april 2011 een vergunning voor een termijn van 20 jaar om de bestaande inrichting te hernieuwen en te veranderen naar een rundveehouderij (65 runderen).

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Nikolaas-Lokeren’, gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen in een ruilverkaveling van 7 januari 1998.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 december 2010 tot en met 13 januari 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling, dat het voorwerp van de aanvraag als een woning bij een niet-professionele agrarische of para-

agrarische activiteit beschouwt, brengt op 9 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 21 maart 2011 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas weigert op 21 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de regularisatie van een eengezinswoning in agrarisch gebied.

Zoals hierboven uiteengezet verschaft de aanvrager momenteel onvoldoende documenten, inlichtingen en feiten, om de vergunningverlenende overheid, zonder miskennis van het gezag van gewijsde van het arrest van 19.09.2008, toe te laten stellen dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Zoals voormeld voldoet de aanvraag evenmin aan de bepalingen inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Er zijn geen afdoende en pertinente motieven tot het verlenen van een regularisatievergunning. Er dient geoordeeld dat de aanvraag noch in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, noch met de plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 8 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale dienst landbouw en platteland brengt op 26 mei 2011 een ongunstig advies uit. Deze dienst wijst op de leeftijd van de aanvragers en de aanwezigheid van nog slechts 26 dieren in 2010 om te stellen dat hier nog slechts een activiteit in nevenberoep aanwezig is. Tevens duidt zij op het feit dat de site – ingesloten tussen twee landbouwbedrijven – geen enkele potentie meer heeft voor beroepsmatige landbouwactiviteiten.

In zijn verslag van 30 mei 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 31 mei 2011, beslist de verwerende partij op 14 juli 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, aangezien de aanvraag niet in functie van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf staat.

Hoewel appellant tracht aan te tonen dat de woning vergunbaar is als bedrijfswoning bij een leefbaar landbouwbedrijf, blijkt uit het advies van dienst Landbouw en Platteland van de provincie Oost-Vlaanderen, uitgebracht op 26 mei 2011, dat de woning als zonevreemde woning moet beschouwd worden:

"...

Op dit bedrijf is er een zekere landbouwactiviteit aanwezig (er wordt geteeld voor de verkoop en het bedrijf heeft de nodige vergunningen, BTWnr, mestbank- en productienummers enz). De aanvrager is inmiddels al lang gepensioneerd en de activiteit is zo beperkt dat het hooguit als een activiteit in nevenberoep beschouwd kan worden.

Een woning kan echter alleen maar vergund worden als bedrijfswoning als het om een volwaardige beroepsmatige landbouwactiviteit gaat waarin het werk op het landbouwbedrijf minstens 1 volwaardige arbeidskracht vergt en het inkomen uit het bedrijf het hoofdkomen van de bedrijfsleider is. De overheid moet geen minimaal inkomen voor de landbouwer eisen maar het bedrijf moet wel toekomstgericht zijn. Vanuit het standpunt van een goede ruimtelijke ordening is het essentieel om activiteiten te vermijden die slechts een beperkte tijd overeind blijven om dan stopgezet te worden en te residentialiseren. Als kan ingeschat worden dat een beroepsactiviteit niet groot genoeg is om op langere termijn een voldoende inkomen te verschaffen om de activiteiten draaiende te houden en de bedrijfsleider een normale levensstandaard te garanderen dan kan ze niet als een volwaardig bedrijf beschouwd worden.

De activiteiten op dit bedrijf zijn niet als een volwaardige activiteit te beschouwen, leveren niet het hoofdkomen van de bedrijfsleider en zijn ook geen aanzet tot het verder uitbouwen naar een volwaardig bedrijf. De bedrijfsleider is immers al lang gepensioneerd en de site heeft naar de toekomst toe geen enkele potentie voor beroepsmatige landbouwactiviteiten.

Een eventuele vergunning voor de woning kan dan ook enkel verleend worden binnen de randvoorwaarden van zonevrije woningen in agrarisch gebied."

...

De aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden inzake het niet verkrot en vergund zijn van de woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, zijnde 24 januari 1995. Op basis van de toen vastgestelde toestand en de verleende stedenbouwkundige vergunning dient besloten dat de voormalige woning geenszins verkrot was en als geacht vergund werd beschouwd. Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevrije constructies.

...

een "bestaande" zonevrije woning, evenwel is dit niet toepasbaar op onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarbij de voormalige woning wederrechtelijk werd afgebroken en herbouwd.

...

Er kan geen toepassing meer kan gemaakt worden van de bepalingen van art. 4.4.20. Het gaat in dit geval immers niet om een aanvrager die een vergund doch niet uitgevoerd plan wenst aan te passen of om te zetten naar herbouw, maar om een eigenaar die na het bekomen van een (eerste) stedenbouwkundige vergunning een nieuwe invulling door herbouw wenste te geven aan het betrokken terrein, en dit nu ruim 25 jaar na datum wenst te regulariseren. Voormelde bepaling is naar de geest van de wet enkel bruikbaar voor recente afgebroken zonevrije woningen, wat ook blijkt uit de titel van deze onderafdeling, waarbij bijvoorbeeld om bouwtechnische redenen plaanadaptaties of herbouw in plaats van verbouw noodzakelijk zijn. In onderhavig geval kan bezwaarlijk gesproken worden van een recent afgebroken constructie.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

2.6 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, door de verwerende partij aan de verzoekende partijen betekend per aangetekende brief van 26 juli 2010.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 24 augustus 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning.

De Raad stelt vast dat artikel 4.8.16 §1 VCRO de verschillende belanghebbenden aanduidt die bij de Raad beroep kunnen instellen. De tekst van artikel 4.8.16 §1, 1° VCRO is duidelijk en duidt de aanvrager van de vergunning aan als een belanghebbende die beroep kan instellen bij de Raad. De aanvrager van de vergunning moet zijn belang niet verder bewijzen.

V. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.15 VCRO TOT HET DOEN OVERLEGGEN VAN BESCHIEDEN EN INLICHTINGEN AAN DE RAAD

Bij arrest van het Hof van Beroep van Gent van 19 juli 2008 werden de verzoekende partijen veroordeeld tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat. Ondermeer de woning, voorwerp van de huidige stedenbouwkundige aanvraag, diende afgebroken te worden. Dit arrest zou, volgens de gegevens van het dossier, in kracht van gewijsde zijn gegaan.

Zowel de verzoekende partijen als de verwerende partij verwijzen naar dit arrest. De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat het toekennen van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning het kracht van gewijsde van het arrest van het Hof van Beroep van Gent niet schendt. De verwerende partij repliceert in haar antwoordnota dat de overwegingen van het arrest van het Hof van Beroep van Gent het leefbaar karakter van het landbouwbedrijf van de verzoekende partijen niet aantoon. Noch de verzoekende partijen noch de verwerende partij brengen dit arrest bij in hun stukkenbundel.

Alvorens de zaak ten gronde te beoordelen acht de Raad het noodzakelijk in het bezit gesteld te worden van volgende stukken:

- Het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 19 juli 2008;
- De herstellvordering van de gewestelijk inspecteur, waarnaar verwezen wordt in voormeld arrest;
- De stedenbouwkundige vergunning van 24 januari 1995.

De verzoekende partijen als meest gereede partijen worden verzocht deze stukken aan de Raad te bezorgen.

Nu deze nieuwe stukken een determinerende invloed kunnen hebben op de verdere behandeling van het dossier dienen de debatten heropend te worden teneinde de tegenspraak te eerbiedigen. Partijen krijgen de mogelijkheid met betrekking tot deze nieuwe stukken hun opmerkingen mede te delen in een aanvullende nota.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad verzoekt de verzoekende partijen om, binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, de hierboven gevraagde stukken over te maken aan de Raad én aan de verwerende partij, samen met een eventuele aanvullende nota houdende hun opmerkingen omtrent deze nieuwe stukken.
3. De verwerende partij wordt de mogelijkheid verschaft om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in de sub 2 vermelde stukken en eventuele nota van de verzoekende partijen, met een aanvullende nota, eveneens haar opmerkingen op de voorgebrachte nieuwe stukken te formuleren en mee te delen aan de Raad en aan de verzoekende partijen.
4. De uitspraak over de kosten van het beroep wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 januari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS