

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0450 van 24 juni 2014
in de zaak 1011/0328/A/8/0283

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64, bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat van 28 juni 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een bijgebouw met een conciërgewoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 4 november 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 november 2014, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging op verzoek van de partijen is verdaagd naar de openbare terechtzitting van 4 februari 2014.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 4 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Wim SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Karolien BULKMANS die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verwerende partij en de tussenkomen- de partij en haar advocaat Yves LOIX, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 16 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 februari 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Er zijn geen redenen om hierover ten gronde anders te oordelen.

IV. FEITEN

Op 22 maart 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomen- de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de regularisatie van uitgevoerde bouwconstructies*”.

Het dossier heeft een voorgeschiedenis. De tussenkomen- de partij is in 1998 eigenaar geworden van de kwestieuze percelen gelegen aan de [REDACTED] waarop zich een woning met manege en een

aantal weilanden en buitenpistes bevonden. Zij heeft een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend om de bestaande manege af te breken en om een hooi- en stroberging op te richten met 8 paardenstallen en een 'conciergerie'. Het college van burgemeester en schepenen heeft op 16 februari 1999 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van de bestaande paardenstallen, manege en bijgebouwen, het bouwen van een hooi- en stroberging, paardenstallen en conciërgewoning en het bijplaatsen van drie dakramen in het bestaande hoofdgebouw, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat "aan de bijgebouwen geen enkele andere bestemming, zoals bijvoorbeeld de aanwending voor de uitbating van een manège of enig andere commerciële activiteit, zelfs maar gedeeltelijk, wordt toegestaan". De verleende stedenbouwkundige vergunning werd niet conform de vergunde plannen uitgevoerd. Zo werd volgens de tussenkomen partij het aantal paardenstallen vermeerderd tot 15, werd een tuinmuur opgericht (die later werd geregulariseerd), werd de binneninrichting gewijzigd en werden een aantal gevelwijzigingen doorgevoerd. Er werd op 8 augustus 2000 een proces-verbaal opgesteld waarin wordt gesteld dat de bouwwerken niet conform het vergunde bouwplan werden uitgevoerd, o.a. omdat een cafetaria werd gebouwd en de hooi- en stroberging een manege werd. Een eerste aanvraag voor het regulariseren van de reeds uitgevoerde werken en het uitvoeren van enkele aanpassingswerken wordt geweigerd door het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 28 april 2008, waarbij wordt overwogen dat "het eigendom niet mag bestemd worden tot een afzonderlijke woning, de afmetingen van het gebouw, het gebruik en de aanleg van het eigendom in strijd zijn met de goedgekeurde voorschriften en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar zijn". Om een aantal in strijd met de vergunning uitgevoerde werken te regulariseren dient de tussenkomen partij een nieuwe regularisatieaanvraag in die heeft geleid tot de thans bestreden beslissing.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woonparkgebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 27 februari 1978 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 11, 'Mishagen', meer bepaald in een strook voor binnenplaatsen en tuinen. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat verleent op 28 juni 2010 het volgende gunstig advies:

"...

In de [] komen uitsluitend vrijstaande ééngezinswoningen voor.

In 1999 werd er een vergunning verleend voor het bouwen van een hooi- en stroberging, paardenstallen en een conciërgewoning in functie van de bestaande woning []. De ingediende bouwplannen en de statistiek gaven het terrein weer als één geheel en op die basis werd de vergunning voor het landgebouw met conciërgerie verleend.

Het regulariseren van een landgebouw met 1 woongelegenheid voor een conciërge in functie van een bestaande ééngezinswoning brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat verleent op 28 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij op grond van voornoemde motivering uit haar gunstig advies. De aandacht van de bouwheer wordt er op

gevestigd dat “het landgebouw met conciërgedeelte niet bestemd mag worden tot een afzonderlijke woning”.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 4 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Hierin wordt het volgende gesteld:

“ ...

De gewijzigde inrichting van het gebouw is in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg ‘Mishagen’. De inrichting van het gebouw (een grote oppervlakte aan woongelegenheid, een fitnessruimte en een bureau) kan niet aanzien worden als bergplaats of hok, zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften. De woonfunctie heeft geen betrekking meer op een beperkte conciërgewoning, maar moet aanzien worden als een volwaardige woning. Dit kan afgeleid uit de verschillende ruimtes die de woonfunctie omvat namelijk keuken, eetplaats, living, 3 slaapkamers, dressing, 2 badkamers, was- en strijkkamer, berging, fitnessruimte en een grote oppervlakte aan logeerruimte omvattende afzonderlijke living, keuken, slaapkamer en badkamer. Het vergunde woonvolume was eerder kleinschalig omvattende keuken, eetplaats, living, 3 slaapkamers en een badkamer; hier kon men inderdaad nog spreken over een conciërgewoning, een nevengeschikte functie. Huidige inrichting heeft geen betrekking meer op een nevenfunctie, maar betreft een volwaardige woning met volwaardige logeerruimte wat in strijd is met de voorschriften van de zone voor binnenplaatsen en tuinen. Tevens is de volledige buitenruimte ingericht in functie van de paarden, namelijk met een buitenpiste, een stapmolen en mestopslag. Op het vergunde plan dd. 16/02/1999 werd de aanleg van het terrein (onbebouwde gedeelte) voorzien met gazon, nieuw aan te planten fruitbomen, bestaande te behouden beplanting, Er was op dit plan totaal geen sprake van een buitenpiste, stapmolen, mestopslag en weide. De stedenbouwkundige voorschriften behorende bij het bijzonder plan van aanleg stellen ook dat het niet-bebouwde gedeelte van de strook als tuin dient te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd. ***De volledige inrichting van de onbebouwde oppervlakte met buitenpiste, stapmolen en mestopslag is dan ook in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg ‘Mishagen’.***

Er kan worden besloten dat de te regulariseren werken in strijd zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de strook voor binnenplaatsen en tuinen, zowel wat betreft de inrichting van het gebouw (volwaardige woning met logeerruimte) als de inrichting van de buitenruimte (buitenpiste, stapmolen en mestopslag).

....”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn niet-gedateerd verslag om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel
- BPA: niet
- Vlaamse Codex: niet
- Verordeningen: wel

- Uitvoeringsbesluiten: wel
- Sectorregelgeving: wel

Toelichting:

De inrichting van het landgebouw werd zodanig gewijzigd dat niet meer over een beperkte conciërgewoning gesproken kan worden. Ook al neemt het volume van het gebouw niet toe, toch neemt het woongedeelte een veel grotere oppervlakte in binnen het gebouw bestemd voor hooiopslag. Een groot gedeelte (ca. 120m²) van de bovenverdieping van de hooiberging werd omgevormd naar fitnessruimte, dressing en terras bij de conciërgewoning en een bijkomende woongelegenheden (ca. 100m²) werd gecreëerd door de logeerruimte met afzonderlijke living, keuken, slaapkamer en badkamer.

Het geheel, vergund als landgebouw met conciërgedeelte, wordt derhalve niet meer als hoofdzakelijk vergund beschouwd. Meer dan 10% van het bouwvolume is niet vergund voor wat betreft de functie.

Vermits de woonfunctie dermate wordt uitgebreid en zelfs in een bijkomende woongelegenheden (logeergedeelte) voorziet, is de bestemming niet meer in overeenstemming met de strook voor binnenplaatsen en tuinen, waarin volgens het geldende BPA alleen bergplaatsen en hokken en de vergunde nevenfunctie van conciërgewoning kunnen worden toegelaten.

Ook de inrichting van de buitenruimte is in strijd met het BPA. Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient immers aangelegd te worden als tuin en als dusdanig gehandhaafd. Dit werd ook zo vergund in 1999, vermits de bouwplannen een tuinaanleg met gazon en fruitbomen voorzien. Op deze plannen van 1999 was er totaal geen sprake van een buitenpiste, stapmolen, mestopslag en kunnen dan ook niet als bestaand en vergund worden beschouwd. De buiteninrichting kon dan wel in de jaren 60 op luchtfoto's aanwezig zijn, met de vergunning van 1999 werd de bestaande manege gesloopt en het niet bebouwde gedeelte voorzien als tuin.

De aanvraag is bijgevolg niet meer in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 11 'Mishagen'. Afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften voor wat betreft bestemmingen kunnen niet worden toegestaan volgens art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex.

De vergunning moet worden geweigerd omdat het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en daarvan niet op geldige wijze is afgeweken (art. 4.3.1 §1 VCRO).

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

Omdat het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk plan van aanleg, worden de voorschriften ervan geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Strijdigheid met de voorschriften van het BPA betekent dan ook een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 21 september 2010 beslist de verwerende partij op 23 september 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarden zoals bepaald door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg n° 11 'Mishagen' dd. 27 februari 1978 situeert de aanvraag zich in strook voor binnenplaatsen en tuinen.

Op dit perceel werd eerder, in 1999, een landgebouw met hooi- en stroberging en 8 paardenstallen, en een conciërgegedeelte vergund, na het slopen van de manege en bijgebouwen. Met huidige aanvraag wil men de niet overeenkomstig de vergunning uitgevoerde werken regulariseren.

De inrichting van het landgebouw werd gewijzigd. Het volume van het gebouw neemt niet toe, maar het woongedeelte neemt een grotere oppervlakte in binnen het gebouw bestemd voor hooiopslag. Een deel van de bovenverdieping van de hooiberging werd omgevormd tot fitnessruimte, dressing en terras bij de conciërgewoning en bijkomende woonruimten (ca. 100m²) werden gecreëerd.

In het motiveringsbesluit van de voorwaardelijke vergunning, stelt het college van burgemeester en schepenen, dat het aantal paardenstallen wordt teruggebracht tot het vergunde aantal, maar met grotere afmetingen en dat de indeling van de conciërgewoning werd gewijzigd en vergroot binnen het vergunde volume.

Het perceel heeft geen publieke functie, de constructies zijn louter voor privégebruik. Luchtfoto's van 1948 en 1969 tonen aan dat het perceel altijd al gebruikt werd voor paardenactiviteiten.

Omdat het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk plan van aanleg, worden de voorschriften ervan geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De overeenstemming met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg betekent dan ook verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie volgt het standpunt van de gemeente, en is van oordeel, dat de aanvraag niet strijdig is met de bestemming van het bijzonder plan van aanleg. In de strook voor binnenplaatsen en tuinen kunnen volgens het geldende bijzonder plan van aanleg bergplaatsen en hokken én de vergunde nevenfunctie van conciërgewoning worden toegelaten. De voorwaarden gesteld in het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen worden opgelegd.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd betekend met een aangetekende brief van 4 november 2010 die door de verzoekende partij werd ontvangen op 5 november 2010.

De laatste dag om een beroep in te stellen is bijgevolg zondag 5 december 2010. Indien de vervaldag een zaterdag, zondag of wettelijke feestdag is, wordt de termijn verlengd tot de eerst volgende werkdag, in casu maandag 6 december 2010.

Het beroep werd ingesteld met een aangetekende brief van 6 december 2010 en is bijgevolg tijdig ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verwerende partij voert aan dat het beroep niet ontvankelijk is. Zij stelt dat enkel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en niet het Vlaamse Gewest, in rechte optreedt, en dat eerstgenoemde niet over rechtspersoonlijkheid beschikt en dus niet over de vereiste procesbevoegdheid beschikt om een beroep te kunnen instellen bij de Raad.

Beoordeling door de Raad

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO over het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen. Het beroep is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in: schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen alsook algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij licht het middel als volgt toe:

“ ...

1.

De Deputatie dient als zorgvuldige overheid haar beslissing afdoende te motiveren.

Dit niet alleen op basis van het motiveringsbeginsel, doch ook op basis van art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering bestuurshandelingen:

Art. 2.

De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

Art. 3.

De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Zij moet afdoende zijn.

2.

Wanneer de Deputatie geconfronteerd wordt met negatieve adviezen, dan dient zij nog concreter en precieser te motiveren waarom zij meent dat het aangevraagde toch vergund kan worden. Dit algemene principe kan men afleiden uit de rechtspraak van de Raad van State.

Meerbepaald stelt de Raad van State in het arrest Vereecke (arrest nr. 135.631 d.d. 1 oktober 2004:

“Overwegende dat, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, de bestendige deputatie, wanneer zij over een beroep uitspraak doet, er niet toe gehouden is alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd te beantwoorden; dat zij kan volstaan aan te geven welke, met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen haar beslissing verantwoorden; dat deze redengeving des te meer concreet en precies moet zijn wanneer de gemachtigde ambtenaar in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht en in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd”

3.

Uw Raad zal moeten vaststellen dat in casu de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar, verzoekende partij, geen advies diende te geven over de aanvraag gelet op het feit dat de gemeente Brasschaat ontvoogd is. Toch vond de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar het noodzakelijk om, nadat hij kennis had genomen van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Brasschaat, beroep aan te tekenen tegen de beslissing van eerdergenoemd College middels een beroepschrift d.d. 4 augustus 2010.

4.

*In dit beroepschrift geeft de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar, verzoekende partij, zeer duidelijk alle redenen weer waarom hij niet akkoord kan gaan met de verleende vergunning. Zeer goed gemotiveerd geeft de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar weer waarom het aangevraagde in strijd is met de voorschriften van het BPA. Het beroepschrift is bijgevoegd als **stuk 9**.*

5.

Niet alleen verzoekende partij, doch ook de eigen Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar (PSA) adviseerde negatief.

De PSA motiveerde ook zeer duidelijk waarom naar zijn mening het aangevraagde in strijd was met de stedenbouwkundige voorschriften, waarom het gebouw niet gezien kan worden als hoofdzakelijk vergund en waarom het gebouw niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

6.

In haar beoordeling wijdt de Deputatie acht paragrafen aan het louter weergeven van feitelijkheden om vervolgens in de negende paragraaf te stellen dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk plan van aanleg, de voorschriften ervan de criteria van de goede ruimtelijke ordening uitmaken.

In de tiende paragraaf, die de eigenlijke motivering moet voorstellen, besluit de Deputatie in drie zinnen dat ze het standpunt van de gemeente volgt die stelde dat het aangevraagde niet in strijd is met de voorschriften van het BPA omdat in de strook voor binnenplaatsen en tuinen bergplaatsen en hokken en de nevenfunctie van conciërgewoning toegelaten kan worden.

7.

Deze motivatie kan men op geen enkele manier afdoende noemen, zeker niet nu blijkt dat zowel de Gewestelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar (verzoekende partij) alsook de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar zo uitgebreid hebben weergegeven waarom het aangevraagde niet in overeenstemming is met de voorschriften.

De Deputatie schendt ontegensprekelijk haar motiveringsverplichting.

8.

Het moet eveneens opgemerkt worden dat de Deputatie haar motivering stoelt op foutieve feiten.

Zoals reeds gesteld wordt van de Deputatie verwacht dat zij uiterst zorgvuldig optreedt bij het motiveren van een beslissing. Dergelijke zorgvuldigheidsverplichting houdt in dat de Deputatie zich stoelt op correcte feiten.

“Het bestuur dient zijn beslissing op een zorgvuldige wijze voor te bereiden. De beslissing dient te steunen op een correcte feitenvinding”

9.

In de bestreden beslissing stelt de Deputatie dat in 1999 een landgebouw met hooi- en stroberging en 8 paardenstallen werd vergund en dat met de huidige aanvraag een deel van de bovenverdieping van de “hooiberging” wordt omgevormd tot fitnessruimte, dressing en terras bij de conciërgewoning.

Daarnaast stelt de Deputatie dat het perceel geen publieke functie heeft en dat de constructies louter gebruikt worden voor privégebruik, hetgeen manifest onjuist is.

10.

De Deputatie gaat dus volledig voorbij aan de feiten. De Deputatie diende immers op basis van het PV van 8 augustus 2000 op de hoogte te zijn van het feit dat de “hooiberging” waarnaar zij verwijst thans geen hooiberging is maar een cafetaria. Dit PV diende op basis van art. 4.2.24, §2VCRO bijgevoegd te worden bij de aanvraag zodat de Deputatie niet kan voorhouden deze feiten niet te kennen.

Artikel 4.2.24, 62 VCRO stelt immers:

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

Niet alleen die ene specifieke hooiberging kent thans geen gebruik meer als hooiberging, ook de op de plannen aangeduide grote centrale hooiberging wordt thans niet meer als hooiberging gebruikt maar als binnenpiste van een manege. Tot deze vaststellingen had de Deputatie eveneens moeten komen op basis van het PV maar eveneens had ze deze

informatie kunnen terugvinden via de website van de manege dewelke vrij toegankelijk is voor iedere internetgebruiker. Deze website werd bijgevoegd als **stuk 21**.

10.

Ook de stelling dat de gebouwen een zuiver private functie hebben is de waarheid oneer aandoen. De hooiberging waarnaar de Deputatie verwijst kent thans een gebruik als cafetaria voor de manege. De cafetaria en de manege bij uitbreiding kennen dus wel degelijk een publieke functie. Op het internet wordt er uitgebreid reclame gemaakt voor de vele faciliteiten van de Valkenhoeve, zoals de manege heet.

11.

Uw Raad kan bijgevolg niet anders dan oordelen dat de Deputatie bij het voorbereiden en het nemen van de bestreden beslissing uiterst onzorgvuldig is geweest door (bewust?) uit te gaan van foutieve feitelijke gegevens. Daarnaast zal Uw Raad ook moeten vaststellen dat de motivatie die de Deputatie heeft opgenomen in de bestreden beslissing vooreerst gebaseerd is op foute gegevens en daarnaast ook sowieso onafdoende is om de beslissing te kunnen schragen.

12.

De Deputatie schendt de in dit middel aangehaalde algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de Wet van 29 juli 1991.

Dit middel is gegrond.

...

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De bestreden beslissing werd genomen conform aan voornoemde rechtspraak. Er wordt immers verwezen naar het standpunt van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar van Brasschaat en de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen. Er wordt verder aangegeven waarom wordt afgeweken van de ongunstige adviezen: in de “strook voor binnenplaatsen en tuinen” kan volgens het BPA niet enkel “bergplaatsen” en “hokken” worden vergund, maar de nevenfunctie wonen. Daarenboven wordt gewezen op de reeds lang bestaande paardenactiviteiten op het perceel, en de afwezigheid van enige commerciële exploitatie ter plaatse. Ook wordt de feitelijke toestand correct weergegeven, nu de beperkte wijzigingen worde opgesomd, en worden besproken ten opzichte van de vergunde toestand.

De motivering is afdoende, en verzoekende partij was in staat om te begrijpen waarom de beslissing heeft genomen, en kan zich op grond ervan verweren.

Tevens is de bestreden beslissing genomen in conformiteit met de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids-, en het redelijkheidsbeginsel, hetgeen voorschrijft dat een vergunningverlenende overheid de plicht heeft tot zorgvuldige feiten- en informatiegaring tijdens de voorbereidende fase en de plicht heeft om alle elementen, aspecten of belangen van een dossier in ogenschouw te nemen met het oog op een zorgvuldige besluitvorming (...). Ook dit is gebeurd.

...”

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Tussenkomende partij moet vaststellen dat verzoekende partij een zeer eenzijdige lezing van de bestreden beslissing geeft. De bestreden beslissing geeft immers wel degelijk de beroepsargumentatie van verzoeker weer, zelfs onder een aparte hoofding:

(...)

Uit het overwegende gedeelte van de bestreden beslissing blijkt voorts zeer duidelijk dat deze beroepsargumentatie in de beslissing werd betrokken:

(...)

De motivering van de bestreden beslissing is duidelijk. De argumentatie van verzoekende partij wordt afdoende weerlegd. Zo wordt ingegaan op:

- Het vergund (geacht) karakter van de terreininrichting*
- Het vergund karakter van de bestemmingen*
- Het feit dat de activiteiten niet commercieel van aard zijn*
- De overeenstemming met het BPA*

Elk van de door verzoekende partijen ontwikkelde beroepsargumenten wordt met andere woorden expliciet weerlegd in de bestreden beslissing. Er kan onmogelijk voorgehouden worden dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd.

Verzoekende partij stelt voorts dat verwerende partij op foutieve informatie is voortgegaan bij het beoordelen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Zo zou voorbijgegaan worden aan het feit dat de ‘hooiberging’ op de verdieping (op de goedgekeurde bouwplannen uit 1999 overigens aangeduid als bergplaats) inmiddels een cafeteria zou zijn, en dat de berging beneden een binnenpiste zou zijn.

Verzoekende partij gaat volledig voorbij aan het feit dat de aanvraag een regularisatieaanvraag betreft. Uiteraard is de bestaande toestend (hetgeen aangevraagd wordt) niet conform hetgeen eerder vergund werd. Indien dat het geval zou zijn zou geen regularisatievergunning aangevraagd moeten worden. In die zin is het logisch dat in de bestreden beslissing een vergelijking gemaakt wordt tussen hetgeen vergund werd, en hetgeen aangevraagd wordt (om te regulariseren). Dit betekent niet dat er van wordt uitgegaan dat de bestaande toestand conform is aan de toestand die in 1999 werd vergund!

Bovendien moet nogmaals worden benadrukt dat er geen sprake is van een cafeteria zoals omschreven door verzoekende partij. Evenmin is er sprake van een permanente binnenpiste. Deze ruimte is in se een hooi- en stroberging, en wordt soms gebruikt voor de paarden wanneer er minder hooi aanwezig is. De feiten zoals voorgesteld door verzoeker zijn foutief!

Ook het derde middel is niet gegrond.

...”

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar haar uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij stelt in dit middel in essentie dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd in het licht van haar beroepschrift en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin werd gewezen op de strijdigheid van de aanvraag met de voorschriften van het toepasselijke BPA n° 11 'Mishagen'. Verder stelt de verzoekende partij dat de motivering van het bestreden besluit foutief is in zoverre wordt overwogen dat het perceel geen publieke functie heeft, nu het goed in kwestie gebruikt wordt als een manege met cafetaria.

De percelen in kwestie, volgens het gewestplan gelegen in woonparkgebied, zijn tevens gelegen binnen het BPA n° 11 'Mishagen' zodat de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA van toepassing zijn. Het eigendom is gelegen in een gebied voor vrijstaande bebouwing (artikel 2). Het BPA voorziet in een voortuinstrook (2.03), een strook voor binnenplaatsen en tuinen (2.02) en in een strook voor hoofdgebouwen bestemd voor vrijstaande eengezinshuizen (2.01).

Het wordt door partijen niet betwist dat het aangevraagde volgens het toepasselijke BPA n° 11 gelegen is in de strook voor binnenplaatsen en tuinen. Volgens artikel 2.02, 1° is deze strook bestemd voor de volgende vrijstaande bebouwing:

“
...
Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 3 pct. van de perceeloppervlakte niet overschrijdt.

Volgens de definities van artikel 0.01, 5° van het BPA wordt onder “bergplaats” verstaan:

“
...
Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.
...”

Volgens artikel 0.01, 22° van het BPA wordt onder “hok” het volgende verstaan:

“
...
Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.
...”

De Raad stelt vast dat zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn beroepschrift, als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag, uitdrukkelijk stellen dat het (vergunde) woongedeelte van het “landgebouw met conciërgewoning” dermate wordt uitgebreid, dat men niet meer kan spreken van een nevenfunctie als conciërgewoning zoals vergund door het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 16 februari 1999, maar dat het daarentegen gaat om een volwaardige woning (met volwaardige logeerruimte) hetgeen niet meer in overeenstemming kan worden gebracht met de toegelaten bestemming in de zone voor binnenplaatsen en tuinen volgens het toepasselijke BPA 'Mishagen'.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn beroepschrift hieromtrent uitdrukkelijk het volgende:

“
...
De gewijzigde inrichting van het gebouw is in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg 'Mishagen'. De inrichting van het gebouw (een grote oppervlakte aan woongelegenheden, een fitnessruimte en een bureau)

kan niet aanzien worden als bergplaats of hok, zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften. De woonfunctie heeft geen betrekking meer op een beperkte conciërgewoning, maar moet aanzien worden als een volwaardige woning. Dit kan afgeleid uit de verschillende ruimtes die de woonfunctie omvat namelijk keuken, eetplaats, living, 3 slaapkamers, dressing, 2 badkamers, was- en strijkkamer, berging, fitnessruimte en een grote oppervlakte aan logeerruimte omvattende afzonderlijke living, keuken, slaapkamer en badkamer. Het vergunde woonvolume was eerder kleinschalig omvattende keuken, eetplaats, living, 3 slaapkamers en een badkamer; hier kon men inderdaad nog spreken over een conciërgewoning, een nevengeschikte functie. Huidige inrichting heeft geen betrekking meer op een nevenfunctie, maar betreft een volwaardige woning met volwaardige logeerruimte wat in strijd is met de voorschriften van de zone voor binnenplaatsen en tuinen.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn negatief verslag onder meer het volgende:

“ ...

Vermits de woonfunctie dermate wordt uitgebreid en zelfs in een bijkomende woongelegenheden (logeergedeelte) voorziet, is de bestemming niet meer in overeenstemming met de strook voor binnenplaatsen en tuinen, waarin volgens het geldende BPA alleen bergplaatsen en hokken en de vergunde nevenfunctie van conciërgewoning kunnen worden toegelaten.

...”

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat op een afdoende wijze.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt en uitdrukkelijk motiveren waarom de aanvraag in overeenstemming is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

De motiveringsplicht vereist niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan punt per punt elk argument of bezwaar uit het andersluidend advies en beroepsschrift beantwoordt, doch het is wel noodzakelijk dat uit de motivering van de bestreden beslissing kan worden afgeleid op grond van welke met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning heeft verleend en om welke redenen het uitgebrachte advies niet werd gevolgd en het beroepsschrift niet werd ingewilligd.

Gelet op het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diende de verwerende partij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger te motiveren.

De Raad stelt vast dat, waar de in 1999 vergunde plannen een eerder kleinschalig opgevat woongedeelte voorzien omvattende een keuken, living, 3 slaapkamers en een badkamer, de woonfunctie in werkelijkheid aanzienlijk werd uitgebreid zodat deze volgens de plannen bij onderhavige regularisatieaanvraag een keuken, eetplaats, living, 3 slaapkamers, dressing, 2 badkamers, was- en strijkkamer, berging, fitnessruimte en een grote oppervlakte aan logeerruimte omvattende afzonderlijke living, keuken, slaapkamer en badkamer omvat.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing in essentie tot de overweging dat zij van oordeel is dat het aangevraagde niet in strijd is met de bestemming van het BPA, nu in de strook voor binnenplaatsen en tuinen volgens het BPA bergplaatsen en hokken én de vergunde nevenfunctie van conciërgewoning kunnen worden toegelaten. Zij overweegt het volgende:

“ ...

De deputatie volgt het standpunt van de gemeente, en is van oordeel, dat de aanvraag niet strijdig is met de bestemming van het bijzonder plan van aanleg. In de strook voor binnenplaatsen en tuinen kunnen volgens het geldende bijzonder plan van aanleg bergplaatsen en hokken én de vergunde nevenfunctie van conciërgewoning worden toegelaten. De voorwaarden gesteld in het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen worden opgelegd.

...”

De loutere affirmatie van de verwerende partij dat de aanvraag niet strijdig is met het BPA nu volgens dit BPA naast bergplaatsen en hokken ook de “vergunde *nevenfunctie* van conciërgewoning” kunnen worden toegelaten, kan niet beschouwd worden als een afdoende weerlegging van het bezwaar uit het beroepschrift van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Nog los van de vraag of het college van burgemeester en schepenen er destijds in de stedenbouwkundige vergunning van 16 februari 1999 op een correcte en zorgvuldige wijze heeft kunnen toe besluiten dat het oorspronkelijk aangevraagde beperkte woongedeelte *als nevenfunctie* (conciërgewoning) verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA van toepassing in de strook voor binnenplaatsen en tuinen (een vergunning die evenwel niet werd aangevochten en een definitief karakter heeft), stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom de in strijd met de verleende vergunning uitgevoerde aanzienlijke uitbreiding van het oorspronkelijk vergunde woongedeelte nog in overeenstemming kan worden geacht met de toepasselijke voorschriften van het BPA die deze strook bestemmen voor bergplaatsen en hokken.

Zowel in het beroepschrift van de verzoekende partij als in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt er immers van uitgegaan dat waar er destijds nog kon worden gesproken over een conciërgewoning als *nevengeschikte* functie met een eerder kleinschalig woonvolume, de huidige inrichting geen betrekking meer heeft op een nevenfunctie maar daarentegen aanzien moet worden als een volwaardige woning, hetgeen blijkt uit de verschillende ruimtes die een woonfunctie omvatten namelijk keuken, eetplaats, living, 3 slaapkamers, dressing, 2 badkamers, was- en strijkkamer, berging, fitnessruimte en een grote oppervlakte aan logeerruimte omvattende afzonderlijke living, keuken, slaapkamer.

De verwerende partij mocht zich in het licht van de aangevoerde bezwaren in het verslag van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het beroepschrift van verzoekende partij dan ook niet beperken tot de loutere overweging dat de vergunde *nevenfunctie* van conciërgewoning toegelaten kan worden volgens de toepasselijke voorschriften van het BPA voor de strook voor binnenplaatsen en tuinen, nu in het andersluidend verslag en in het beroepschrift concreet en omstandig werd gesteld dat er gelet op de uitbreiding van de woonfunctie sprake is van een volwaardige woning en niet meer van een toegelaten nevenfunctie als conciërgewoning.

Zij diende daarentegen *in concreto* na te gaan of het aangevraagde, gelet op de aanzienlijke uitbreiding van de woonfunctie waardoor er nog bezwaarlijk sprake kan zijn van een *nevenfunctie* als conciërgewoning, nog wel in overeenstemming kan worden gebracht met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het BPA voor de zone voor binnenplaatsen en tuinen.

Nog los van de vraag of - zoals door de verzoekende partij eveneens wordt aangevoerd doch door de tussenkomenende partij wordt betwist - het gebouwencomplex vandaag de dag (nog) als een manege wordt gebruikt en dus een publieke functie heeft, stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing alleszins niet afdoende is gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de toepasselijke voorschriften in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het beroepschrift van de verzoekende partij.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen dienen niet te worden onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 september 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van uitgevoerde bouwconstructies op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Katrien VISSERS

Pieter Jan VERVOORT