

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0430
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0866-A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het Departement OMGEVING vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	mevrouw Kelly TAELEMANS vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 14 februari 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het herbouwen van vijf chalets op de percelen gelegen te 9070 Destelbergen, Solariumdreef 7A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 424K, 427A, 427B, 427C, 427D, 427E en 427F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 december 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 17 april 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 november 2018.

De partijen verschijnen schriftelijk.

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.

Op 25 augustus 1981 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van vijf chalets.

Op 29 februari 2016 wordt een proces-verbaal van bouwovertreding opgesteld voor het herbouwen van drie houten chalets en het plaatsen van twee betonnen vloerplaten om gelijkaardige chalets op te bouwen.

Op 11 oktober 2016 wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het herbouwen van vijf chalets, wegens het ontbreken van een project-mer in het aanvraagdossier en de vastgestelde strijdigheid met de vigerende bestemmingsvoorschriften van het toepasselijke gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.

De tussenkomende partij dient op 26 oktober 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het herbouwen van bestaande chalets een aanleg van riolering” op de percelen gelegen te 9070 Destelbergen, Solariumdreef 7A.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in gebied voor verblijfsrecreatie.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna het GRUP) ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, goedgekeurd op 16 december 2005. Het terrein maakt deel uit van het afbakeningsgebied ‘Groenpool’ en is gelegen in natuurgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 december 2016 tot en met 30 december 2016, wordt een bezwaarschrift ingediend door Natuurpunt Kern Damvallei

Het Agentschap voor Natuur en Bos, Regio Oost- en West-Vlaanderen adviseert op 14 december 2016 gunstig. Het advies luidt als volgt:

“ ...

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

De site is een vergund geacht recreatieterrein waar op zich 6 chalets voor korte weekendverblijven bevinden. De 6 chalets werden afgebroken en 5 nieuwe werden op dezelfde locatie en binnen hetzelfde volume opgetrokken. Het afvalwater van de chalets komt nu niet meer ongezuiverd terecht in de vijvers in habitatrichtlijngebied, maar is nu aangesloten op het rioleringsnetwerk van de naastgelegen straat.

Deze aanvraag dient als regularisatie voor de reeds uitgevoerde werken. De herbouw voldoet aan de voorschriften van artikel 1 van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting stelt het Agentschap voor Natuur en Bos vast dat de bestaande natuurwaarden niet worden geschaad. De aanvraag wordt gunstig geadviseerd.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 januari 2017 ongunstig:

“ ...

Juridische aspecten

De aanvrager wenst een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor het herbouwen van chalets, maar op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen waren de bestaande chalets reeds afgebroken.

De aanvraag betreft in feite het bouwen van 5 nieuwe chalets, waarvan er 3 reeds zijn opgetrokken.

Chalets zijn gebouwen bedoeld voor tijdelijk verblijf en behoren tot de functiecategorie 'Verblijfsrecreatie'. De bestaande chalets werden indertijd vergund op basis van de gewestplanbestemming 'gebied voor verblijfsrecreatie, maar zijn zonevreed worden ten gevolge van de bestemming 'natuurgebied' volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van dit GRUP. Voor de aanvraag kan, in tegenstelling tot wat de aanvrager en het Agentschap voor Natuur en Bos beweren, geen toepassing worden gemaakt van de afwijkingmogelijkheden voor zonevreedde woningen/bedrijven vervat in artikel 1 van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', aangezien chalets geen woningen noch bedrijven zijn.

Daarbij gaat de aanvrager ook voorbij aan een belangrijke voorwaarde om bestaande zonevreedde 'gebouwen' te mogen herbouwen:

(1) Het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot. Op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag (in juni 2016) waren de bestaande, vergunde chalets reeds afgebroken. Dit is vastgesteld bij procesverbaal van 29 februari 2016 (zie historiek).

Gelet op de definitie van "verkrot" volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, namelijk "niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit" (VCRO art. 4.4.1, 15°),

waren de chalets dus veel meer dan verkrot. Ze waren op het moment van de eerste vergunningsaanvraag onbestaand.

Er kan ook geen toepassing worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden (artikelen 4.4.1. t.e.m. 4.4.9.), noch van de basisrechten voor zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw (artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22.) zoals vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De basisrechten voor zonevreemde constructies laten in natuurgebied (ruimtelijk kwetsbaar gebied) enkel toe dat bestaande zonevreemde constructies 'verbouwd' worden (artikel 4.4.16 VCRO), hetgeen hier niet het geval is. De bestaande chalets zijn reeds afgebroken. De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het geldend RUP. Dit vormt een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

Juridische aspecten

De aanvrager wenst een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor het herbouwen van chalets.

De herbouw voldoet aan artikel 1 van het GRUP Grootstedelijk Gebied Gent (deelplan 22 Gentse Meersen - Damvallei) dat het volgende stipuleert:

Het gebied is bestemd voor natuur- en landschapsbehoud, -herstel en ontwikkeling en bosontwikkeling met mogelijkheden tot medegebruik voor zachte recreatie (wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, ...). In deze gebieden is natuur de hoofdfunctie.

In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden kunnen bovendien onthaalinfrastructuur, dagrecreatie, waterrecreatie, landbouw, parken en wonen, worden toegelaten.

Voor de niet-agrarische bedrijven (met inbegrip van horeca) buiten de woongebieden zoals bedoeld in artikel 6 en buiten de kasteelparkgebieden zoals bepaald in artikel 5 zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- (1) het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;*
- (2) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;*
- (3) op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en is de milieuvergunning nog geldig voor een periode van minstens 10 jaar;*

(4) het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag;

(5) de activiteiten in het gebouw dateren van voor 17 juli 1984. Terzake voldoet voorliggende aanvraag aan al deze voorwaarden, nu

- de chalets stedenbouwkundig vergund zijn, ook wat betreft de functie;
- niet verkrot waren,
- een milieuvergunning was en is nog steeds niet vereist,
- de activiteiten dateren van voor 17 juli 1984 en werden tot eind 2015 uitgeoefend.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De site was een recreatieterrein waar op zich zes vergunde chalets (weekendverblijven) bevonden. De bedoeling van de aanvrager was het aanpassen van de bestaande chalets aan de huidige normen wat betreft comfort, isolatie en afvoer van afvalwater.

Vijf van de zes bestaande chalets worden hiervoor afgebroken en herbouwd. De ruimtelijke impact van de aanvraag is beperkt. De nieuwe chalets worden opgetrokken binnen hetzelfde volume en met duurzame materialen.

Vier chalets worden op dezelfde plaats heropgebouwd. Eén chalet wordt op een gewijzigde plaats opgetrokken.

Aangezien het project gelegen is in een Habitatrichtlijngebied én een VEN-gebied, is het essentieel dat de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen geen betekenisvolle aantasting veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van deze speciale beschermingszone. Het college van burgemeester en schepenen is daarom van oordeel dat alle vijf chalets op de oorspronkelijke plaats moeten herbouwd worden. Deze maatregel die voortkomt uit de natuurtoets is dan ook een bindende voorwaarde voor het uitvoeren van de vergunning.

Algemene conclusie

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, op voorwaarde dat de chalets worden herbouwd op de oorspronkelijke plaats.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 8 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 april 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...

2.4.2 Planologische overeenstemming

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde RUP als meest recente en gedetailleerde plan.

Voorliggend project beoogt de regularisatie van het herbouwen van chalets, zijnde gebouwen in functie van verblijfsrecreatie. Deze werken hebben geen betrekking op

werken in functie van instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijke milieu en het landschap zoals bepaald in de basisvoorschriften inzake groenpool en natuurgebied, zie punt 1.1.

Binnen de afbakening groenpool zijn voor verschillende functiecategorieën van bestaande gebouwen uitzonderingsmogelijkheden voorzien. Er zijn uitzonderingen voorzien voor woningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven (met inbegrip van horeca).

Op basis van de voorgebrachte stukken dient geoordeeld dat de betrokken chalets, zijnde gebouwen opgetrokken in functie van verblijfsrecreatie, niet vallen onder voornoemde afwijkingsmogelijkheden aangezien de betrokken constructies geen woningen noch bedrijven zijn.

In tweede orde dient opgemerkt dat indien, zoals de gemeente Destelbergen vooropstelt, de gebouwen beschouwd kunnen worden als gebouwen in functie van "niet-agrarische bedrijven (met inbegrip van horeca)" de aanvraag nog niet voor een uitzonderingsbepaling in aanmerking komt. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften is er steeds sprake van een "bestaand gebouw".

Gelet op de voorafgaandelijke afbraak van de chalets is er geen sprake meer van een bestaand gebouw.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

In toepassing van artikel 4.1.1. ten 17° van VCRO wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als een zonevreemde constructie. Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de VCRO bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.

Art. 4.4.10. van de VCRO bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende :

"§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.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."

Een eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van 5 chalets werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen geweigerd in zitting van 11 oktober 2016.

Op basis van de stedenbouwkundige vergunning van 25 augustus 1981 dient besloten dat er sprake is van hoofdzakelijk vergunde gebouwen zoals bepaald in artikel 4.1.1 ten 7° van de VCRO.

Appellant vermeldt dat de betrokken gebouwen op het moment van herbouw niet verkrot waren, evenwel wordt dit onvoldoende aangetoond. Enkel wordt vermeld dat de afbraak en herbouw noodzakelijk zou geweest zijn omwille van de ontduubeling van de riolering. Bezwaarlijk kan dergelijke motivatie worden aangenomen als bewijs voor de niet verkrotting van de betrokken gebouwen. Dergelijk gegeven vormt eerder een indicatie omtrent de bedenkelijke bouwfysische toestand van de betrokken gebouwen.

In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies zijn onder meer volgende afwijkingsmogelijkheden opgenomen :

Art. 4.4.17.: "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."

In voornoemd artikel is er sprake van een 'bestaande' zonevreemde constructie. In onderhavig geval kan bezwaarlijk gesproken worden van een bestaande constructie op het moment van de vergunningsaanvraag aangezien de oorspronkelijke constructie reeds voorafgaand werd afgebroken.

Voor een reeds afgebroken constructie kan slechts een stedenbouwkundige vergunning verleend worden voor het herbouwen indien voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20. §1 van de VCRO.

Art. 4.4.20. §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.

Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan."

De laatst verleende vergunning voor dit gebouw dateert van 25 augustus 1981. Geenszins is er sprake van dat voorafgaand aan de afbraak een stedenbouwkundige vergunning tot ver- of herbouw werd afgeleverd, zodat onomstotelijk vaststaat dat niet aan de voorwaarden van artikel 4.4.20. van de VCRO is voldaan.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor een afwijkingsbepaling en een regularisatievergunning niet kan worden verleend. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

...

Na de hoorzitting van 9 mei 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 juni 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.4.2 Planologische overeenstemming

Voorliggend project beoogt de regularisatie van het herbouwen van chalets, zijnde gebouwen in functie van verblijfsrecreatie.

Deze werken hebben geen betrekking op werken in functie van instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijke milieu en het landschap zoals bepaald in de basisvoorschriften inzake groenpool en natuurgebied, zie punt 1.1.

De aanvrager het volgende :

De bestaande chalets werden vergund bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van Destelbergen van 25 augustus 1981 en dat de herbouw (5 van de 6) gebeurt binnen de bestaande, vergunde volumes (betreffen standaard bouwpakket — chalets) op dezelfde plaats.

De herbouw wordt thans juridisch gesteund op de voorschriften van artikel 1 van het GRUP Gentse Meersen ® Damvallei (groenpool).

In tegenstelling tot hetgeen in het verslag dd. 28 april 2017 wordt gesteld, dient vastgesteld te worden dat voornoemd RUP en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften in casu wel degelijk van toepassing is nu:

Het RUP op zich geen definitie bevat van wat als een 'bestaand gebouw' dient beschouwd te worden, noch op welk tijdstip men zich hiertoe dient te plaatsen (artikel 1 GRUP);

Door de psa derhalve wordt teruggerepen naar de algemene bepalingen inzake basisrechten voor zonevreedde constructies (artikel 4.4.10 tem 4.4.23 VCRO) en het 'bestaand karakter' van een constructie aldus interpreteert conform artikel 4.4. 10 VCRO volgens hetwelk men zich hiertoe op het ogenblik van de vergunningsaanvraag dient te plaatsen;

Hierbij gaat men evenwel voorbij aan artikel 4.4.10,§2 VCRO dat stipuleert dat een RIJP de basisrechten inzake zonevreedde constructies kan aanvullen en uitbreiden (lees: versoepelen);

Nu er thans een RUP van toepassing is en dit tevens stedenbouwkundige voorschriften inzake zonevreedde bouwen/ver- en herbouwen bevat die deze in de VCRO 'overrulen', dient men zich ook wat betreft het 'bestaand karakter' van een constructie te richten naar de bepalingen betrokken RUP.

Dit betekent dan ook concreet, dat - bij gebreke aan een definitie van het begrip 'bestaand' in dergelijk RUP - dit volgens recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zodanig dient geïnterpreteerd te worden als zijnde 'bestaand' op het ogenblik van inwerkingtreding van betrokken RUP, in casu 2 februari 2006.

Dit laatste is perfect mogelijk, temeer de bepalingen van een RUP voornoemde voorschriften mogen aanvullen, uitbreiden (versoepelen) en wat ook effectief is gebeurd door middel van de opmaak van een RUP die de standaardvoorschriften van de VCRO in casu vervangen.

Het leidt geen twijfel dat voornoemde chalets bestaand waren op voornoemde datum van inwerkingtreding van het RUP, i.e. 2 februari 2006 .

Derhalve zijn de voorschriften van voornoemd GRUP van toepassing.

In casu is tevens voldaan aan alle voorwaarden om tot een herbouw (niet-agrarische bedrijven, met in begrip van horeca) te kunnen overgaan, nu de chalets stedenbouwkundig vergund zijn, ook wat betreft de functie, niet verkrot waren, een milieuvergunning voor uitbating was en is nog steeds niet vereist, de activiteiten dateren van voor 17 juli 1984 (vergunning dateert van 1981 waarna exploitatie gebeurde) en werden uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, er zich reeds van oudsher chalets bevinden op betrokken site die oorspronkelijk één geheel uitmaakte met Solariumdreef 7, i.e. principe dat na uitvoering van de gevraagde werken, blijft behouden, de bestaande chalets worden op identiek dezelfde wijze (kleur, uiterlijk) en in hetzelfde materiaal als voorheen (hout) herbouwd, binnen de bestaande volumes, op die wijze vormen zij zonder meer een harmonisch geheel met de omgeving, de gevraagde aanpassingswerken hebben geen negatieve impact op de omgeving - zelfs in tegendeel - nu deze tot gevolg hebben dat er geen afvalwater meer geloosd zal worden op de bestaande vijvers en dit voortaan via riolering naar de straat zal worden afgevoerd worden, hetgeen de waterkwaliteit van de plassen alleen maar ten goede zal komen (Het Agentschap Natuur en Bos heeft in dat verband reeds tot tweemaal toe een gunstig advies verleend), het gebied is bestemd voor zachte recreatie (wandelen, fietsen, mountainbiken, vissen, paardrijden, niet-gemotoriseerde watersporten cfr artikel 3 GRUP), in welk verband de chalets steeds hebben gefungeerd, het hier een historisch gegroeide functie betreft (cfr Solarium naar hetwelk de straat is genoemd) die - samen met de locatie Solariumdreef nr 7 en de Deputatie recent nog bij besluit van 7 april 2016, een stedenbouwkundige vergunning afleverde voor het bouwen van een cafetaria en feestzaal - deze plek mee vormt heeft gegeven.

*Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden :
Het gevraagde doorstaat de legaliteitstoets.*

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde, een bestemming van een sinds lang op deze plek voorkomende toestand, brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar enig middel de schending aan van de artikelen 4.4.10 e.v. en artikel 4.3.1.§1 VCRO, de artikelen 1 en 3 van het Verordenend grafisch plan 22 - Deelproject Gentbrugse Meersen Damvallei van het GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsverplichting, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet dit als volgt uiteen:

" ...

Naast de afwijkingsmogelijkheden in Afdeling 1, die in casu niet relevant zijn, kan worden teruggevallen op de Afdeling 2 - basisrechten voor zonevreemde constructies, waarvan Onderafdeling 1 het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen bevat. Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt:

...

10. De bouwplaats is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk RUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent", zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005. Volgens het Verordenend grafisch plan 22 - Deelproject Gentbrugse Meersen Damvallei, maakt de bouwplaats deel uit van het afbakeningsgebied 'Groenpool' en is de bouwplaats gelegen in natuurgebied.

...

11. De bestreden beslissing beoogt de regularisatie van het herbouwen van chalets, zijnde gebouwen in functie van verblijfsrecreatie.

De deputatie bevestigt in de bestreden beslissing dat de chalets gebouwen zijn bedoeld voor tijdelijk verblijf en behoren tot de functiecategorie 'verblijfsrecreatie'.

Eveneens bevestigt zij dat de werken geen betrekking hebben op werken in functie van instandhouding, de ontwikkeling van het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en het landschap zoals bepaald in de basisvoorschriften inzake groenpool en natuurgebied.

Artikel 1, tweede lid van het GRUP – verordenend plan 22 voorziet vervolgens dat in daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden onthaalinfrastructuur, dagrecreatie, waterrecreatie, landbouw, parken en wonen, kunnen worden toegelaten.

Verblijfsrecreatie is hieronder niet begrepen.

In de volgende bepalingen voorziet artikel 1 dat in de Groenpool bepaalde werken, handelingen, enz. vergunbaar zijn. Het betreft uitsluitend mogelijkheden (afwijkingen) voor woningen en bedrijven.

Het oprichten, verbouwen, herbouwen, uitbreiden van chalets voor verblijfsrecreatie is hier nergens onder vervat.

De betrokken chalets, zijnde gebouwen opgetrokken in functie van verblijfsrecreatie, vallen niet onder voornoemde (afwijkingen)mogelijkheden aangezien de betrokken constructies geen woningen noch bedrijven zijn.

Artikel 4 van het bedoelde GRUP bepaalt trouwens onder meer specifiek voor recreatie:

Bebouwing voor recreatieve activiteiten met inbegrip van de bestaande is toegelaten binnen de op het plan met een zwarte rand (overdruk) aangegeven gebieden. De delen van deze gebieden die niet voor gebouwen, sportterreinen of andere recreatieve voorzieningen en bijbehorende accommodatie worden ingenomen, dienen een natuurlijke parkaanleg te krijgen teneinde zachte recreatie (spelen, wandelen, zitten, rusten) mogelijk te maken.

Dergelijke bestemming is voor de zone waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, geenszins van toepassing.

12. De deputatie meent in de bestreden beslissing nochtans dat er voldaan is aan de voorwaarden van het GRUP om tot herbouw van een “niet-agrarisch bedrijf (met inbegrip van horeca)” te kunnen overgaan.

De bestreden beslissing toont weliswaar op geen enkele wijze aan dat of waarom de chalets (gebouwen in functie van verblijfsrecreatie) als niet-agrarisch bedrijf zouden kunnen worden beschouwd.

Dit is ook geenszins ernstig : het bouwen van chalets kan op geen enkele wijze worden aangezien als “een bedrijf”.

“Bedrijf” wordt niet gedefinieerd in het GRUP en dient derhalve in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen. Een bedrijf is een “onderneming” (zie Van Dale woordenboek) . Het valt niet in te zien hoe de bouw van een chalet als een onderneming of bedrijf kan worden gezien.

Uit de concrete voorwaarden die worden opgelegd om de werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen voor niet-agrarische bedrijven vergunbaar te maken, blijkt dit trouwens des te meer. Bij elke mogelijkheid (verbouwen, herbouwen, uitbreiden) wordt telkens verwezen naar de noodzaak van een milieuvergunning en

uitbating in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag. Dit benadrukt dat de aard van niet-agrarisch bedrijf in casu niet van toepassing is. De bouw van een chalet noodzaakt geen milieuvergunning en evenmin is er sprake van uitbating.

De deputatie verwijst naar het feit dat zich van oudsher chalets op de site bevonden die deel uitmaakten met Solarium nr. 7, waar thans opnieuw een cafetaria en feestzaal zal opgericht worden. Waarom de chalets dan als (niet-agrarisch) bedrijf zouden worden aangezien, wordt op geen enkele wijze verduidelijkt.

Er blijkt uit het dossier zelfs op geen enkel wijze dat – voor zover al relevant – de chalets worden opgericht als geheel met de cafetaria of feestzaal.

Het dossier vermeldt nergens dat er van een bedrijf of onderneming sprake is.

De aangevraagde herbouw van chalets valt niet onder de bepalingen van het GRUP “Afbakening grootstedelijk gebied Gent - Verordenend grafisch plan 22 - Deelproject Gentbrugse Meersen Damvallei.

De stedenbouwkundige voorschriften uit het GRUP worden derhalve geschonden, alsook de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Minstens motiveert de bestreden beslissing op geen enkele wijze waarom de chalets onder niet-agrarisch bedrijf kunnen worden begrepen. De formele motiveringsplicht noodzaakt dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen opgeeft, waarop zij is gesteund, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. Dit is op dit punt niet het geval.

13. Het is - en dit ondergeschikt - geenszins omdat het gebied als natuurgebied bestemd is voor zachte recreatie, dat de chalets plots als een niet-agrarisch bedrijf kunnen worden beschouwd.

Zachte recreatie is trouwens enkel mogelijk als ondergeschikte functie van het natuurgebied (bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu) en dit voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht niet daardoor niet in het gedrang komt.

Dit alles is geenszins onderzocht door de deputatie, en komt op geen enkele wijze in de bestreden beslissing of het dossier aan bod.

Ondergeschikt

14. Voor zover de bouw van chalets toch als een niet-agrarisch bedrijf zou kunnen worden beschouwd – quod non – dan is helemaal niet voldaan aan de voorwaarden van het artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP. Verbouwen of herbouwen van een dergelijk bedrijf is slechts mogelijk indien er sprake is van een bestaand gebouw of bestaande constructie.

De deputatie stelt vast dat er geen definitie van “bestaand” in het GRUP zit vervat en neemt dan maar als datum het ogenblik van het inwerkingtreden van het RUP, met name op 2 augustus 2006.

Het is echter niet duidelijk hoe de inwerkingtreding van een bestemmingsvoorschrift een impact zou hebben op deze definitie.

De VCRO bepaalt immers wel wat hieronder kan worden begrepen en zelfs indien deze definiëring niet van toepassing zou kunnen zijn dan kan enkel het indienen van de bouwaanvraag relevant zijn. Ofwel is derhalve de datum van de eerste vergunningsaanvraag van toepassing, ofwel zal de vergunningverlenende overheid enkel rekening kunnen houden met de situatie zoals die op het ogenblik van de aanvraag voorligt. In geen van de gevallen is sprake van een bestaand gebouw of constructie, aangezien de chalets op die ogenblikken reeds waren gesloopt.

15. *De deputatie is van mening in de bestreden beslissing dat het vermelde GRUP stedenbouwkundige voorschriften inzake zonevreemd bouwen/ver- en herbouwen bevat en dat deze bepalingen de bepalingen uit de VCRO 'overrulen'.*

Artikel 4.4.10, §2 VCRO stelt enkel dat een ruimtelijk uitvoeringsplan de basisrechten van deze afdeling kan aanvullen en uitbreiden (of strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw).

Het is derhalve niet omdat er een RUP van toepassing is voor het gebied en dat dit bepalingen zou bevatten inzake zonevreemd bouwen/ver- en herbouwen, dat het volledige hoofdstuk uit de VCRO over de zonevreemde constructies zou worden "overruled". De deputatie vertrekt verkeerdelijk van het standpunt dat het aanvullen of uitbreiden van de voorschriften de volledige vervanging van de voorschriften van de VCRO zou meebrengen. In casu blijkt zelfs zeer duidelijk dat voor de herbouw van chalets, zijnde gebouwen in functie van verblijfsrecreatie, enkele bepalingen zijn opgenomen in het GRUP, maar dat deze geen betrekking hebben op de zone waarin de bouwplaats thans is gelegen. Integendeel blijkt dat de afwijkingsmogelijkheden nauwgezet en gedetailleerd in de voorschriften van het GRUP zijn opgenomen en dat voor de zone natuurgebied, waarin de bouwplaats is gelegen, geen afwijkingsmogelijkheid voor het herbouwen van gebouwen in functie van verblijfsrecreatie is voorzien.

Er kan dan ook niet worden vastgesteld dat er in het GRUP een afwijkingsmogelijkheid voor de chalets is voorzien.

16. *Nog meer ondergeschikt – indien ook het bovenstaande niet worden aanvaard – blijkt niet dat de chalets op het ogenblik van het inwerkingtreden van het RUP niet verkrot waren.*

Ook dit is een voorwaarde voor de toepassing van verbouwen of herbouwen van een niet-agrarisch bedrijf.

De bestreden beslissing heeft hieraan geen enkele aandacht besteed.

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd nochtans wel gesteld dat de aanvrager enkel aanvoerde dat afbraak noodzakelijk zou zijn geweest omwille van de ontdebbling van de riolering, wat volgens hem eerder een indicatie omtrent de bedenkelijke bouwfysische toestand van de betrokken gebouwen was.

Besluit :

17. De bestaande chalets werden indertijd vergund op basis van de gewestplanbestemming 'gebied voor verblijfsrecreatie', maar zijn zonevreed worden ten gevolge van de bestemming 'natuurgebied' volgens het GRUP.

Binnen de afbakening Groenpool zijn voor verschillende functiecategorieën van bestaande gebouwen wel uitzonderingsmogelijkheden tot vergunning voorzien. Deze uitzonderingen worden voorzien voor woningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven (met inbegrip van horeca).

De betrokken chalets, zijnde gebouwen opgetrokken in functie van verblijfsrecreatie, vallen niet onder voornoemde afwijkingsmogelijkheden aangezien de betrokken constructies geen woningen noch bedrijven zijn.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het GRUP.

Afwijkingsmogelijkheden volgens de VCRO

18. In toepassing van artikel 4.1.1., 17° VCRO dient de bebouwing op het perceel beschouwd te worden als een zonevreedde constructie.

Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 VCRO bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreedde constructies.

Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen:

...

De titel is derhalve enkel van toepassing op aanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreedde constructies. Deze voorwaarde moet worden beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Een eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van 5 chalets werd ingediend in juni 2006 (en door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen geweigerd in zitting van 11 oktober 2016).

Op het ogenblik van deze eerste vergunningsaanvraag waren de eventueel nog bestaande vergunde chalets weliswaar reeds afgebroken. Dit is vastgesteld bij proces-verbaal van 29 februari 2016. Ze waren op dat ogenblik dus reeds onbestaande en misschien bij afbraak verkrot.

Er is derhalve niet voldaan aan de basisrechten voor zonevreedde constructies.

19. Daarenboven zou – indien wel zou voldaan zijn aan de basisrechten, quod non – evenmin aan de afwijkingsmogelijkheden voor zonevreedde constructies kunnen zijn voldaan aangezien in ruimtelijk kwetsbaar gebied, waaronder natuurgebied, enkel een verbouwing mogelijk is. Artikel 4.4.16, eerste lid VCRO luidt als volgt :

...

Er is in casu geen sprake van een verbouwing maar van herbouw van 5 chalets. Daarenboven was de oorspronkelijke constructie op het ogenblik van de eerste

vergunningsaanvraag reeds afgebroken en is er dus geen sprake van een bestaande constructie.

De vermelde bepalingen zijn geschonden.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt de gegrondheid van het enige middel van de verzoekende partij dan ook niet te betwisten.

3.

De tussenkomen partij antwoordt als volgt:

“ ...

Verzoekende partij kan evenwel niet gevolgd worden in haar redenering zoals trouwens uitvoerig blijkt uit het bestreden besluit, nu:

➔ *De herbouw van 5 chalets geenszins gebeurt voor loutere privé-doeleinden, doch wél in functie staat van een bedrijfsactiviteit die de verhuur omvat van vakantiechalets/vakantiewoningen voor korte termijn (verblijfsrecreatie).*

Dit betreft derhalve wel degelijk een ‘niet-agrarische bedrijfsactiviteit’ (in casu, het aanbieden van diensten, met name de korte termijn - verhuur van vakantiechalets), zoals bedoeld in artikel 1 van voornoemd RUP.

De oprichting van een vennootschap die de exploitatie op zich neemt, is daartoe geenszins noodzakelijk, nu dit ook onder de vorm van een éénmanszaak kan worden uitgevoerd.

Voor zoveel als nodig, weze bovendien aangestipt dat:

- de site benevens de vakantiewoningen/chalets, tevens 2 vijvers en een restaurant omvat (zie vermeldingen in aankoopakte, stuk 5). De verhuur van de chalets dient gekaderd te worden in functie van o.a. het toegestane niet-gemotoriseerd gebruik van de bestaande vijvers (voor vissport) en de meer algemene recreatiemogelijkheden die op en rond de site voorhanden zijn zoals wandelen, fietsen, paardrijden enz.
De aanwezigheid van een restaurant (zie stuk 5) betreft bovendien een horeca-activiteit die conform artikel 1 van voornoemd RUP uitdrukkelijk vernoemd wordt als een ‘niet agrarische bedrijfsactiviteit’.
De uitbating van de chalets dient dan ook gekaderd te worden in de uitbating van de volledige site en vormt er – samen met de uitbating van de vijvers en bijhorend restaurant – één geheel mee.*
- betrokken chalets conform de stedenbouwkundige vergunning dd. 1981 vergund werden in functie van watertherapie, i.e. een watergebonden recreatieve activiteit zoals eveneens toegestaan conform artikel 1 van voornoemd RUP;*

- Terloops de hoorzitting, werden door de aanvrager stukken en foto's voorgelegd waaruit voldoende blijkt dat deze geenszins als verkrot konden worden beschouwd. Meer zelfs, de aanvrager heeft in 2015 enkele bewoners nog via gerechtsdeurwaarder moeten uitdrijven omdat zij weigerden de chalets te verlaten nav de geplande herbouw (stuk 6 + 10).

Het gaat dan ook niet op om thans te 'suggereren' of louter 'aan te nemen' dat deze verkrot waren, quod non.

- Tot slot dient vastgesteld dat – zoals door de Deputatie uitvoerig in het bestreden besluit wordt uiteengezet - voornoemd RUP en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften in casu zonder enige twijfel van toepassing is/zijn.

Immers, de bepalingen van artikel 1 van voornoemd RUP (deelproject Gentbrugse Meersen Damvallei) bevatten stedenbouwkundige voorschriften die de standaardvoorschriften van de VCRO inzake zonevrije woningen/gebouwen en constructies en de mogelijkheden inzake verbouwen, uitbreiden en herbouwen (artikel 4.4.10 VCRO tot 4.4.20 VCRO) vervangen, respectievelijk verfijnen.

Zoals genoegzaam bekend, mag een RUP geen afbreuk doen aan de basisrechten voor zonevrije woningen/gebouwen/constructies (artikel 4.4. 10 VCRO – 4.4.20 VCRO), doch mag het deze wél uitbreiden (lees: versoepelen) of verfijnen:

Dit artikel creëert met andere woorden op ondubbelzinnige wijze een permanente basisrechtszekerheid voor eigenaars van zonevrije woningen in niet-kwetsbare gebieden. Bovendien worden deze bepalingen op dusdanige wijze in het decreet ingeschreven dat ze een volwaardig onderdeel vormen met betrekking tot de zonevrije constructies. De gemeentelijke, provinciale of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten via een moeten via een gebiedsgerichte en gebiedsspecifieke benadering verdere verfijningen aanbrengen. Parl. St. VI. R. 2000-2001, nr. 720/2, 8-9.

Vermits het toepasselijk RUP op zich geen definitie bevat van wat als een 'bestaand gebouw' dient beschouwd te worden, noch verduidelijkt op welk tijdstip men zich hiertoe dient te plaatsen (artikel 1 GRUP), wordt door de verzoekende partij geoordeeld dat het 'bestaand karakter' van een constructie aldus moet beoordeeld worden conform artikel 4.4. 10 VCRO volgens hetwelk men zich hiertoe op het ogenblik van de vergunningsaanvraag dient te plaatsen;

Hierbij gaat men evenwel voorbij aan artikel 4.4.10,§2 VCRO dat – zoals voormeld - stipuleert dat een RUP de basisrechten inzake zonevrije constructies kan aanvullen en uitbreiden (lees: versoepelen);

Nu er thans een RUP van toepassing is en dit tevens stedenbouwkundige voorschriften inzake zonevrij bouwen/ver- en herbouwen bevat die deze in de VCRO 'overrulen', dient men zich ook wat betreft het 'bestaand karakter' van een constructie te richten naar de bepalingen betrokken RUP.

Dit betekent dan ook concreet, dat – bij gebreke aan een definitie van het begrip 'bestaand' in dergelijk RUP – dit volgens recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbestwistingen zodanig dient geïnterpreteerd te worden als zijnde 'bestaand' op het ogenblik van inwerkingtreding van betrokken RUP, in casu 2 februari 2006.

Ter zake zij verwezen naar de rechtspraak van uw Raad – arrest nr RvVb/A/1617/0450 dd. 20 december 2016 – waarin het volgende werd gestipuleerd (stuk 11):

“ Artikel 0.1 van het RUP omschrijft het toepassingsgebied ervan als volgt: “

...

De verordenende voorschriften zijn van toepassing op:

- De bestaande huiskavels, gelegen buiten de gebieden die volgens de grondkleur bestemd zijn als woonzone;*
- Alle bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde en geacht vergunde woningen inclusief de woningbijgebouwen en aanhorigheden, op de bestaande huiskavel.*

Bijkomende voorwaarde is dat de woonfunctie vergund of geacht vergund is.

Een woning wordt gedefinieerd als elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van een gezin of een alleenstaande"

... ”

Artikel 0.10 van het RUP bepaalt onder meer:

“ ...

Met de term 'volume' wordt steeds verwezen naar een bruto bouwvolume, aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP.

(...)

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet een gedetailleerde berekening gevoegd worden van het volume van alle bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen, inclusief woningbijgebouwen en -aanhorigheden, op de huiskavel waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Dit is het 'referentievolume'.

... ”

Bij besluit van 7 maart 2013 heeft de verwerende partij het RUP goedgekeurd. Het goedkeuringsbesluit is bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad van 8 mei 2013 bekendgemaakt. In overeenstemming met artikel 2.2.18, eerste lid VCRO is het RUP veertien dagen na de bekendmaking in werking getreden.

Uit het geciteerde artikel 0.1 en artikel 0.10 volgt dat het fysisch bestaan van een woning op het tijdstip van de inwerkingtreding zelf een voorwaarde is voor de toepasselijkheid van het RUP. Het volstaat niet dat de woning op enig moment vóór de inwerkingtreding van het RUP bestond.”

De bepalingen van voornoemd RUP zijn dan ook onmiskenbaar van toepassing. Het eerste en enige middel is ongegrond.

... ”

4.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota nog het volgende:

“ ...

De tussenkomende partij stelt hier tegenover dat de herbouw van de vijf chalets niet gebeurt voor privédoeleinden maar wel in functie van een bedrijfsactiviteit, met name één die de verhuur omvat van vakantiechalets en vakantiewoningen voor korte termijn, zijnde verblijfsrecreatie. Zij meent derhalve dat deze activiteiten vallen onder "niet-agrarische bedrijfsactiviteiten" zoals bedoeld in artikel 1 van het GRUP. Als dergelijke bedrijfsactiviteit ziet zij het aanbieden van diensten, met name korte termijn verhuur.

De tussenkomende partij gaat voorbij aan de uiteenzetting in het verzoekschrift waarbij onder meer verwezen wordt naar artikel 4 van het GRUP dat specifiek handelt over bebouwing voor recreatieve activiteiten, met inbegrip van de bestaande.

Zij tracht aan de hand van een aantal punten aan te tonen dat er inderdaad een bedrijvigheid voorligt. Er moet in ieder geval worden vastgesteld dat deze motivering, voor zover al correct, niet terug te vinden is in de bestreden beslissing. In de bestreden beslissing blijkt niet waarom de chalets als niet-agrarisch bedrijf zouden kunnen worden aangezien.

Het is daarenboven volledig onduidelijk, zelfs met de opmerkingen van de tussenkomende partij, hoe de bouw van een chalet als een onderneming of bedrijf kan worden gezien. De tussenkomende partij verwijst vooral naar andere activiteiten op de site.

Het is niet omdat er zich op het terrein recreatiemogelijkheden bevinden, dat ook het oprichten van chalets als het aanbieden van diensten kan worden beschouwd en dus onder het GRUP zouden vallen. Dit is een foutieve redenering.

De verzoekende partij verwijst nadrukkelijk naar de uiteenzetting in het verzoekschrift dat verder door de tussenkomende partij niet wordt tegengesproken.

...

De tussenkomende partij sluit zich uiteraard aan bij het standpunt uit de bestreden beslissing. Ze blijft van mening dat wordt voorbijgegaan aan artikel 4.4.10, § 2 VCRO dat de mogelijkheid voorziet dat een RUP de basisrechten inzake zonevreemde constructies kan aanvullen en uitbreiden. Bij gebrek aan een definitie van het begrip bestaand in het RUP zou dit moeten worden geïnterpreteerd als zijnde bestaand op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP.

De rechtspraak waarnaar wordt verwezen is weliswaar niet relevant voor huidige casus. In het vermelde arrest was sprake van een stedenbouwkundig voorschrift waar uitdrukkelijk naar de inwerkingtreding van het RUP werd verwezen. Dit ligt in casu niet voor, reden waarom op de algemene regels wordt teruggevallen. Ofwel is dus de datum van de eerste vergunningsaanvraag van toepassing ofwel kan enkel rekening worden gehouden met de situatie zoals die op het ogenblik van de aanvraag voorlag.

In casu wordt in het GRUP geen afwijkmogelijkheid voorzien voor het herbouwen van gebouwen in functie van verblijfsrecreatie.

6. *De verzoekende partij vermeldde in het verzoekschrift ook dat niet was onderzocht of de chalets op het ogenblik van het in werking treden van het GRUP verkrot waren of niet. De bestreden beslissing heeft hieraan geen enkele aandacht besteed.*

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd wel gesteld dat de aanvrager enkel aanvoerde dat afbraak noodzakelijk zou zijn geweest omwille van de ontduubeling van de riolering, wat een indicatie was omtrent de bedenkelijke bouwfysische toestand van de betrokken gebouwen. De tussenkomende partij stelt dat dit niet correct is en verwijst naar foto's die zouden zijn neergelegd tijdens de hoorzitting.

Dit neemt weliswaar niet weg dat de deputatie deze uitdrukkelijke voorwaarde niet heeft onderzocht, terwijl er in het dossier wel aanwijzingen waren dat er een verkrotte toestand voorlag.

7. *In het verzoekschrift werd vermeld door de verzoekende partij dat er in geen geval toepassing kan gemaakt worden van de basisrechten voor zonevreemde constructies, gelet op de bestemming van het gebied. De tussenkomende partij antwoordt hierop niet.*

Zoals ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag vermeldde, kan voor een reeds afgebroken constructie slechts een stedenbouwkundige vergunning verleend worden voor het herbouwen indien (onder meer) voorafgaand aan de afbraak een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of herbouw was afgeleverd. De laatst verleende vergunning voor het gebouw dateert van 25 augustus 1981. Er ligt dus geen stedenbouwkundige vergunning tot ver-of herbouw voor, voorafgaand aan de afbraak. Er is niet aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO voldaan. Op het ogenblik van de eerste vergunningaanvraag waren de chalets reeds afgebroken.

Er is derhalve geen sprake van een bestaande zonevreemde constructie en er is geenszins voldaan aan de bepalingen van artikel 4.4.20 VCRO. Er is niet voldaan aan de basisrechten voor zonevreemde constructies.

*Er kan dus van geen enkele afwijkingsmogelijkheid gebruik worden gemaakt.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

In een eerste en enig middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de aangevraagde herbouw van de chalets strijdig is met de bepalingen van het toepasselijke gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (hierna GRUP) aangezien deze niet als een 'niet-agrarisch bedrijf' kunnen worden beschouwd waarvoor het herbouwen op grond van het GRUP toegelaten is. De verzoekende partij merkt tevens op dat evenmin is voldaan aan de voorwaarde dat het moet gaan om een 'bestaand' gebouw.

2.1

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO definieert een "stedenbouwkundig voorschrift" als een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een

stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Uit het voorgaande volgt dat de reglementaire bepalingen van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te beschouwen zijn als “stedenbouwkundige voorschriften” zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO.

Bijgevolg moet een stedenbouwkundige vergunning in principe worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de bepalingen van het toepasselijke gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

2.2

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 bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt. In het kader van zijn wettigheidscontrole kan de Raad enkel acht slaan op de motieven die in de betwiste beslissing zelf zijn opgenomen en kan er bijgevolg geen rekening gehouden worden met motieven en redenen die naderhand in het kader van de procedure voor de Raad desgevallend aanvullend worden aangevoerd.

2.3

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste (formele) zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.1

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een vergunning voor de herbouw van vijf chalets waarvan de bouw in het verleden vergund werd op grond van de gewestplanbestemming ‘gebied voor verblijfsrecreatie’. Op het ogenblik van het indienen van de aanvraag zijn de chalets reeds afgebroken en zijn de ruwbouwwerken van drie chalets reeds uitgevoerd.

Het wordt niet betwist dat de chalets sinds de inwerkingtreding van het GRUP onder toepassing vallen van de hierin opgenomen bepalingen, met name deze die gelden voor het gebied ‘Groenpoel’ waarbinnen de percelen van de aanvraag gelegen zijn.

3.2.

Artikel 7.4.5 VCRO bepaalt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt. Zodoende zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP van toepassing op de aanvraag, voor zover deze niet anders bepalen. De voor het aangevraagde relevante bepalingen van het GRUP luiden als volgt:

‘ ...

Artikel 1: Groenpool

Het gebied is bestemd voor natuur- en landschapsbehoud, -herstel en ontwikkeling en bosontwikkeling met mogelijkheden tot medegebruik voor zachte recreatie (wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, ...). In deze gebieden is natuur de hoofdfunctie.

In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden kunnen bovendien onthaalinfrastructuur, dagrecreatie, waterrecreatie, landbouw, parken en wonen, worden toegelaten.

De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten, met name hoofdzakelijk als nat meersengebied. In het bijzonder dient de relatie tussen vallei en rivier, hersteld en ontwikkeld te worden door de inrichting van een groot aaneengesloten halfopen weidelandschap met afwisseling van natte en droge zones.

...

Voor de woningen buiten de woongebieden zoals bedoeld in artikel 6 en buiten de kasteelparkgebieden zoals bedoeld in artikel 5, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is vergunbaar:

...

Voor de agrarische bedrijven zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

...

Voor de niet-agrarische bedrijven (met inbegrip van horeca) buiten de woongebieden zoals bedoeld in artikel 6 en buiten de kasteelparkgebieden zoals bepaald in artikel 5 zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

...

- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- 1) het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot,*
- 2) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;*
- 3) op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en is de milieuvergunning nog geldig voor een periode van minstens 10 jaar;*

- 4) het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag;
 - 5) de activiteiten in het gebouw dateren van voor 17 juli 1984.
- ...

De percelen van de aanvraag zijn eveneens gelegen binnen het in het GRUP omschreven natuurgebied. Hiervoor gelden onder meer volgende bepalingen:

‘ ...

Artikel 3: Natuurgebied

Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijke milieu. Binnen dit gebied zijn bosbouw, landbouw, natuureducatie, zachte recreatie en waterbeheersing mogelijk als ondergeschikte functies voor zover de ruimtelijke-ecologische draagkracht daardoor niet in het gedrang komt.

...

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn de riviernatuurgebied volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- *alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu en het landschap;*
- *het plaatsen van afsluitingen op de grens tussen een bebouwd en een niet bebouwd perceel. Deze afsluitingen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 meter met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm;*

...”

Uit de geciteerde bepalingen blijkt dat in het gebied ‘Groenpool’ natuur de hoofdfunctie uitmaakt, maar dat voor wat betreft ‘niet-agrarische bedrijven’ buiten woongebied, *in casu* natuurgebied, herbouw van bestaande gebouwen is toegestaan onder bepaalde voorwaarden. In natuurgebied is onder meer zachte recreatie als ondergeschikte functie mogelijk.

3.3

De bepalingen van het GRUP die onder bepaalde voorwaarden het herbouwen van constructies in het gebied ‘Groenpool’ toelaten, vormen uitzonderingsbepalingen die als dusdanig restrictief moeten worden toegepast. Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt in deze over de discretionaire bevoegdheid om, rekening houdend met deze restrictieve interpretatie, te bepalen of een aanvraag aan de opgenomen voorwaarden voldoet en derhalve in toepassing daarvan kan worden vergund.

De Raad is hierbij niet bevoegd om zelf te beoordelen of de betrokken aanvraag al dan niet als een ‘niet-agrarisch bedrijf’ of als ‘bestaand’ in de zin van het GRUP kan worden aangemerkt. Deze beoordeling komt enkel toe aan het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad kan en mag zijn beoordeling op dat punt dus niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Anderzijds impliceert het aan de Raad opgedragen wettigheidscontrole wel dat in voorkomend geval dient nagegaan te worden of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar ter zake toegekende bevoegdheid 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 besluit is kunnen komen.

3.4.

In het licht van de beoordeling van de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde acht de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de herbouw van de chalets in strijd met de geciteerde bepalingen van het GRUP onder meer omdat de chalets niet voldoen aan de hierin opgenomen afwijkingsmogelijkheden die herbouw in het gebied 'Groenpool' toelaten. Hij overweegt in dit verband het volgende:

“ ...

Binnen de afbakening groenpool zijn voor verschillende functiecategoriën van bestaande gebouwen uitzonderingsmogelijkheden voorzien. Er zijn uitzonderingen voorzien voor woningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven (met inbegrip van horeca).

Op basis van de voorgebrachte stukken dient geoordeeld dat de betrokken chalets, zijnde gebouwen opgetrokken in functie van verblijfsrecreatie, niet vallen onder voornoemde afwijkingsmogelijkheden aangezien de betrokken constructies geen woningen noch bedrijven zijn.

...”

4.1.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vooreerst dat de betrokken chalets gebouwen zijn in functie van verblijfsrecreatie en dat daarnaast de aangevraagde werken geen betrekking hebben op werken in functie van instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijke milieu en het landschap, zoals bepaald in de basisvoorschriften van het GRUP inzake groenpool en natuurgebied.

Vervolgens oordeelt de verwerende partij dat de herbouw van de chalets wel degelijk voldoet aan de voorwaarden van de afwijkingsbepalingen van het GRUP en steunt hiertoe op de argumentatie van de tussenkomende partij in diens nota neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting. Zij argumenteert als volgt:

“ ...

In casu is tevens voldaan aan alle voorwaarden om tot een herbouw (niet-agrarische bedrijven, met in begrip van horeca) te kunnen overgaan, nu de chalets stedenbouwkundig vergund zijn, ook wat betreft de functie, niet verkrot waren, een milieuvergunning voor uitbating was en is nog steeds niet vereist, de activiteiten dateren van voor 17 juli 1984 (vergunning dateert van 1981 waarna exploitatie gebeurde) en werden uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, er zich reeds van oudsher chalets bevinden op betrokken site die oorspronkelijk één geheel uitmaakte met Solariumdreef 7, i.e. principe dat na uitvoering van de gevraagde werken, blijft behouden, de bestaande chalets worden op identiek dezelfde wijze (kleur, uiterlijk) en in hetzelfde materiaal als voorheen (hout) herbouwd, binnen de bestaande volumes, op die wijze vormen zij zonder meer een harmonisch geheel met de omgeving, de gevraagde aanpassingswerken hebben geen negatieve impact op de omgeving - zelfs in tegendeel - nu deze tot gevolg hebben dat er geen afvalwater meer geloosd zal worden op de bestaande vijvers en dit voortaan via riolering naar de straat zal worden afgevoerd worden, hetgeen de waterkwaliteit van de plassen alleen maar ten goede zal komen (Het Agentschap Natuur en Bos heeft in dat verband reeds tot tweemaal toe een gunstig advies

verleend), het gebied is bestemd voor zachte recreatie (wandelen, fietsen, mountainbiken, vissen, paardrijden, niet-gemotoriseerde watersporten cfr artikel 3 GRUP), in welk verband de chalets steeds hebben gefungeerd, het hier een historisch gegroeide functie betreft (cfr Solarium naar hetwelk de straat is genoemd) die - samen met de locatie Solariumdreef nr 7 en de Deputatie recent nog bij besluit van 7 april 2016, een stedenbouwkundige vergunning afleverde voor het bouwen van een cafetaria en feestzaal - deze plek mee vormt heeft gegeven.

...

4.2.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij het standpunt van de tussenkomende partij bijtreedt en de chalets zonder meer als een 'niet-agrarische bedrijf' beschouwt waardoor de herbouw in dit gebied vergunbaar is. Deze motivering kan evenwel niet als een afdoende en zorgvuldige motivering beschouwd worden om te stellen dat de betrokken chalets voldoen aan de hierboven aangehaalde voorschriften van het GRUP waar bij uitzondering bepaalde werken, zoals herbouw, toegestaan worden in het gebied 'Groenpool'. Immers licht de verwerende partij in het geheel niet toe op welke wijze de chalets als 'niet-agrarische bedrijven' kunnen beschouwd worden.

Daarnaast kan de omstandigheid dat de chalets steeds hebben gefungeerd in het kader van zachte recreatie en zij samen met de feestzaal en cafetaria deel uitmaken van een historisch gegroeide functie, anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, niet ernstig doen besluiten dat de chalets een 'niet-agrarisch bedrijf' vormen. Deze elementen vormen eerder een verantwoording voor de overeenstemming van deze chalets met het natuurgebied waarbinnen zij gelegen zijn, waarbij onder meer zachte recreatie wordt toegestaan.

5.1.

In tweede orde stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het geciteerde ongunstig advies dat zelfs indien de gebouwen, zoals het college van burgemeester en schepenen in haar vergunningsbeslissing, als gebouwen in functie van 'niet-agrarische bedrijven (met inbegrip van horeca)' kunnen worden aangemerkt, de aanvraag nog niet in aanmerking komt voor de toepassing van de afwijkingsbepalingen van het GRUP.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt op dat, gegeven de voorafgaande afbraak van de chalets, er geen sprake meer kan zijn van een bestaand gebouw zoals in vermelde afwijkingsbepalingen wordt vereist. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dan ook dat de aanvraag strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP.

5.2.

De verwerende partij treedt in haar beoordeling van het bestaand karakter van de chalets evenwel opnieuw de tussenkomende partij bij en stelt dat er wel degelijk sprake is van bestaande chalets:

“ ...

De aanvrager het volgende :

...

In tegenstelling tot hetgeen in het verslag dd. 28 april 2017 wordt gesteld, dient vastgesteld te worden dat voornoemd RUP en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften in casu wel degelijk van toepassing is nu:

Het RUP op zich geen definitie bevat van wat als een 'bestaand gebouw' dient beschouwd te worden, noch op welk tijdstip men zich hiertoe dient te plaatsen (artikel 1 GRUP);

Door de psa derhalve wordt teruggesproken naar de algemene bepalingen inzake basisrechten voor zonevreemde constructies (artikel 4.4.10 tem 4.4.23 VCRO) en het 'bestaand karakter' van een constructie aldus interpreteert conform artikel 4.4. 10 VCRO volgens hetwelk men zich hiertoe op het ogenblik van de vergunningsaanvraag dient te plaatsen;

Hierbij gaat men evenwel voorbij aan artikel 4.4.10,§2 VCRO dat stipuleert dat een RUP de basisrechten inzake zonevreemde constructies kan aanvullen en uitbreiden (lees: versoepelen);

Nu er thans een RUP van toepassing is en dit tevens stedenbouwkundige voorschriften inzake zonevreemd bouwen/ver- en herbouwen bevat die deze in de VCRO 'overrulen', dient men zich ook wat betreft het 'bestaand karakter' van een constructie te richten naar de bepalingen betrokken RUP.

Dit betekent dan ook concreet, dat - bij gebreke aan een definitie van het begrip 'bestaand' in dergelijk RUP - dit volgens recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zodanig dient geïnterpreteerd te worden als zijnde 'bestaand' op het ogenblik van inwerkingtreding van betrokken RUP, in casu 2 februari 2006.

Dit laatste is perfect mogelijk, temeer de bepalingen van een RUP voornoemde voorschriften mogen aanvullen, uitbreiden (versoepelen) en wat ook effectief is gebeurd door middel van de opmaak van een RUP die de standaardvoorschriften van de VCRO in casu vervangen.

Het leidt geen twijfel dat voornoemde chalets bestaand waren op voornoemde datum van inwerkingtreding van het RUP, i.e. 2 februari 2006 .

Derhalve zijn de voorschriften van voornoemd GRUP van toepassing.

...

5.3.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij op grond van de argumentatie van de tussenkomenende partij oordeelt dat om het al dan niet bestaand karakter van de chalets te beoordelen, bij gebreke van een definitie van het begrip 'bestaand' en volgens recente rechtspraak van de Raad, dit begrepen dient te worden als 'bestaand' op het ogenblik van de inwerkingtreding van het GRUP en niet op het tijdstip van de vergunningsaanvraag zoals bij de toepassing van de zonevreemde basisrechten in de VCRO.

In zoverre de verwerende partij aldus verwijst naar artikel 4.4.10, §2, tweede lid VCRO op grond waarvan een ruimtelijk uitvoeringsplan de basisrechten voor zonevreemde constructies kan aanvullen en uitbreiden, moet vastgesteld worden dat in de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen en handhavingsbeleid inzake het destijds nieuw ingevoerde artikel 133/1, §2, tweede lid DRO wordt verduidelijkt dat bij stilzwijgen van een ruimtelijk uitvoeringsplan de decretale basisrechten sowieso van toepassing zijn (*Parl. St. Vl. Parl, 2008 - 09, nr. 2011/1, 468*).

Aangezien de verwerende partij zelf erkent dat het ruimtelijk uitvoeringsplan het begrip 'bestaand' niet definieert, kan zij bijgevolg niet zonder meer verwijzen naar een bepaalde invulling van dit begrip, maar moet redelijkerwijze gekeken worden naar het voorhanden zijn van een definitie in de decretale regelgeving, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar advies vooropstelt en ook de verzoekende partij in haar administratief beroepschrift heeft gedaan.

5.4.

Nog los van de vraag of daarnaast een loutere verwijzing naar recente rechtspraak van de Raad, een afdoende grond kan vormen om een bepaalde invulling te geven aan het begrip 'bestaand', moet vastgesteld worden dat de verwerende partij niet verder toelicht welke rechtspraak wordt bedoeld en dat bijgevolg evenmin kan worden nagegaan of hierbij de juiste en dus geen onredelijke draagwijdte aan deze rechtspraak wordt verleend.

Met de argumentatie in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij waarbij in dit verband een arrest van de Raad wordt aangehaald, kan bovendien geen rekening worden gehouden, gezien bij de beoordeling van de motiveringsplicht enkel rekening kan gehouden worden met de overwegingen die zijn opgenomen in de bestreden beslissing. De betrokken overwegingen zijn bijgevolg niet afdoende om te kunnen besluiten dat voor het beoordelen van het bestaand karakter van de chalets steeds moet teruggegrepen worden naar het ogenblik van de inwerkingtreding van het GRUP.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij niet in redelijkheid tot het besluit kon komen dat de te herbouwen chalets enerzijds als 'niet-agrarisch bedrijf', anderzijds als 'bestaand' in de zin van artikel 1 GRUP kunnen worden aangemerkt.

6.

Tot slot moet worden vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing met betrekking tot de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geïssueerde afwijkingen van het toepasselijke GRUP een geheel andersluidend standpunt inneemt, hiermee uitdrukkelijk, zo blijkt uit een onderzoek van de stukken van het administratief dossier, volledig en *quasi* letterlijk de nota van de tussenkomende partij overneemt die zij heeft neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting.

Hoewel het op zich niet mag worden uitgesloten dat de verwerende partij zich door de argumentatie van de aanvrager (dewelke principieel het recht heeft om zich te verweren en schriftelijk bijkomende argumenten aan te reiken om een dreigende ongunstige uitkomst van de beroepsprocedure af te wenden) laat overtuigen, kan dit alleszins niet zonder kritisch onderzoek van de deugdelijkheid in feite en in rechte ervan. De bovendien ontoereikend bevonden motivering in de bestreden beslissing lijkt een letterlijke kopie van deze argumenten te zijn. Door het bijna woordelijk overnemen van deze motivering van de tussenkomende partij in de bestreden beslissing, rijst er gerede twijfel of de beoordeling van de stedenbouwkundige toelaatbaarheid van de aanvraag wel op een eigen onderzoek van de verwerende partij is gesteund.

Dit klemt des te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend standpunt innam inzake de toepassing van de afwijkingsbepalingen van het GRUP en de verzoekende partij ook in haar beroepschrift aanvoerde dat de chalets niet in aanmerking kwamen voor deze afwijkingsbepalingen. Wanneer de verwerende partij dan toch oordeelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, waar de

provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eerder vaststelde dat de chalets niet als woningen, noch bedrijven konden aanzien worden, en evenmin als bestaand beschouwd konden worden in de zin van het GRUP, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op deze punten des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De conclusie van het voorgaande is dat uit de bestreden beslissing geen zorgvuldige beoordeling blijkt van de verenigbaarheid van het aangevraagde met artikel 1 van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij verzoekt om de kosten, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, ten laste van de verwerende partij te leggen.

De tussenkomende partij verzoekt om de kosten van het beroep ten laste van de verzoekende partij te leggen.

2.

Artikel 33 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad de kosten van het beroep, waaronder ook het door de verzoekende partij betaalde rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding wordt begrepen, ten laste van de ten gronde in het ongelijk gestelde partij legt.

Gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 21, § van het DBRC-decreet, zijn de kosten in de voorliggende zaak beperkt tot de door de verzoekende partij gevraagde rechtsplegingsvergoeding.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen is er grond om een rechtsplegingsvergoeding aan de verzoekende partij toe te kennen en dient de verwerende partij als de in het ongelijk gestelde partij beschouwd te worden. Het komt dan ook passend voor de rechtsplegingsvergoeding ten laste van de verwerende partij te leggen. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

3.

In zoverre de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure, is de Raad van oordeel dat de (vrijwillige) tussenkomst van tussenkomende partij de inzet van de procedure niet mag verzwaren voor de andere partijen, met inbegrip van de verwerende partij zodat de Raad het passend acht dat de tussenkomende partij de kosten van haar tussenkomst, zijnde het door haar betaalde rolrecht, zelf draagt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Kelly TAELEMANS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 juni 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbouwen van vijf chalets op de percelen gelegen te 9070 Destelbergen, Solariumdreef 7A, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 424K, 427A, 427B, 427C, 427D, 427E en 427F.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten verbonden aan het rolrecht, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 december 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER