

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0435 van 28 juli 2015
in de zaak 1112/0435/A/2/0396

In zake:

1. de heer **Wim DE RYCKE**
2. mevrouw **Erica VYNCKE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sven BOULLART
kantoor houdende te 9000 Gent, Voskenslaan 419
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 januari 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 8 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 6 juli 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van het slopen van een bestaand weekendverblijf en van het bouwen van een weekendverblijf.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 september 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sven BOULLART die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak verdaagd naar de zitting van 23 oktober 2012 en aan de verzoekende partijen de mogelijkheid gegeven om het feitenrelaas via een korte aanvullende nota te updaten. De verwerende partij heeft de mogelijkheid gekregen hierop te antwoorden bij aanvullende nota.

De partijen hebben tijdig aanvullende nota's ingediend.

3.

Op de zitting van 23 oktober 2012 zijn advocaat Sven BOULLART die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

1.

Voor het betrokken perceel kan volgende voorgeschiedenis worden weergegeven:

Op 17 januari 1983 wordt voor het gehele weekendverblijfpark ten zuiden van de militaire luchthaven een verkavelingsvergunning verleend op basis van het koninklijk besluit van 30 oktober 1978 betreffende de weekendverblijfparken.

Op 25 mei 1983 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een chalet.

Op 29 april 2009 wordt een vergunning verleend voor het slopen van een bestaand weekendverblijf en het bouwen van een nieuw weekendverblijf.

Op 15 december 2010 wordt er een proces-verbaal opgesteld wegens het niet-naleven van de verleende stedenbouwkundige vergunning. In tegenstrijd met de verleende stedenbouwkundige

vergunning is er een bijkomende woonlaag gecreëerd buiten de gelijkvloerse woonlaag. Er wordt een bevel gegeven de werken te staken. Dit stakingsbevel wordt op 23 december 2010 bekrachtigd maar wordt door de verzoekende partijen in kort geding aangevochten. De rechtbank van eerste aanleg te Gent verklaart de vordering op 7 juli 2011 ontvankelijk doch ongegrond. De verzoekende partijen hebben tegen dit vonnis hoger beroep ingesteld. Deze zaak is nog hangende, ten tijde van de behandeling van het dossier voor de Raad.

2.

Op 13 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een weekendverblijf en het slopen van een bestaand weekendverblijf – regularisatieaanvraag”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Eeklo-Aalter', gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is als de loten [REDACTED] gelegen binnen de omschrijving van een verkaveling waarvan de verwerende partij stelt dat ze vervallen is. Het bestaande gebouw dat wordt gesloopt, is gelegen op lot [REDACTED]. Het nieuwe gebouw zal worden opgericht op lot [REDACTED].

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 24 mei 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 6 juli 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag& beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het perceel is gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied en binnen de perimeter van een door de Vlaamse regering vastgesteld Habitatgebied.

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, werd advies gevraagd aan Natuur en Bos. Het Agentschap verleende een gunstig advies.

Op 29 april 2009 werd een vergunning afgeleverd tot het optrekken van een weekendverblijf. De vloeroppervlakte bedroeg 59.54m² + 13.26m².

Op 15 december 2010 werd een stakingsbevel gegeven door de politie [REDACTED] wegen het uitvoeren der werken niet conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. In tegenstelling tot de goedgekeurde plannen waarbij het weekendverblijf open was tot in de nok, werd een verdieping ingericht : voor een uitgebreide beschrijving van de overtreding wordt verwezen naar het PV.

Door het Agentschap Inspectie RWO dit bevel tot staking van de werken werd bekrachtigd op 23 december 2010.

Huidige aanvraag behelst de regularisatie van de werken naar aanleiding van dit bouwmisdrijf.

De deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen heeft in zitting van 26 december 2009 de toekomstvisie voor de weekendverblijven op het grondgebied van de gemeente

goedgekeurd. Deze visie werd ruim en op verschillende wijzen o.a. op de algemene infovergadering van 3 februari 2010 in zaal , bekendgemaakt.

Dat binnen deze toekomstvisie ervan uitgegaan werd dat alle zones voor verblijfsrecreatie dienen te worden geherdefinieerd teneinde een steeds sterker wordende evolutie naar feitelijk permanent wonen te voorkomen; dat deze evolutie thans veel sterker aanwezig is dan op het ogenblik van de goedkeuring van de verkaveling; dat deze evolutie dringend een halt dient toegeroepen dient te worden; dat in deze toekomstvisie 4 typebestemmingen aangegeven worden, met name, wonen, recreatief verblijf, de open ruimte (bos of natuur) en specifieke zones voor camping of bungalowpark;

Overwegende dat, volgens deze visie, de cluster zal worden herbestemd naar een zone voor recreatieverblijven met nabestemming bosgebied waarbij het boskarakter maximaal dient behouden te blijven en er geen mogelijkheden voor nieuwe inplantingen voorzien zijn. Deze visie stelt verder dat vergunde verblijven enkel in stand kunnen worden gehouden. Uitbreiden, verbouw of herbouw kan volgens deze toekomstvisie niet meer worden toegestaan.

Overwegende dat, na de algemene infovergadering in zaal Katerhoek op 3 februari 2010, de goedgekeurde visie consequent door het College van Burgemeester en Schepenen wordt toegepast op aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning inzake weekendverblijven.

Overwegende dat deze aanvraag een regularisatieaanvraag betreft van werken in uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd op 29 april 2009, met name voor het inwerking treden van de visietekst, dat de afgeleverde vergunning nog niet is vervallen.

Overwegende dat, in het licht van de toekomstvisie voor de verblijfsrecreatie in door deze afgeleverde en niet vervallen vergunning hier niet kan gesproken worden over nieuwbouw, maar om een aanvraag tot wijziging (verbouwing) van een juridisch vergund weekendverblijf, dat de toekomstvisie geen dergelijke verbouwingen meer wenst toe te laten.

Overwegende dat de ordeningsmaatregelen in de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning dd. 23 januari 1983 het volgende stellen voor nieuwe constructies of als vervanging van een bestaande:

- B.Oppervlakte:
Maximum 60m² totale vloeroppervlakte, terrassen niet inbegrepen
terrassen: maximale vloeroppervlakte 20m².
Als uiterste vorm van wat onder terras verstaan wordt geldt : een overdekte ruimte, waarvan minstens één zijde volledig open is. Volledig afgesloten ruimten die kunne ingericht worden als verblijf, worden bij de bewoonbare oppervlakte bijgerekend.

Overwegende dat, door het inrichten van de verdieping, de vloeroppervlakte overschreden wordt.

Overwegende dat de aanvraag bijgevolg onverenigbaar is met de verkavelingsvoorschriften en dient geweigerd te worden.

Overwegende dat bovendien wordt vastgesteld dat plan 1/2 (goedgekeurde bouwaanvraag) niet strookt met de goedgekeurde plannen op de gemeente, dat, op de plannen in ons bezit, op snede AA volgende tekst werd geparafeerd door de architect : "open tot in de nok".

Dat de beschrijving “zoldertje + technische ruimte” niet op de goedgekeurde plannen voorkomt.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 27 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 oktober 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 18 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 8 december 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert dit als volgt:

“ ...

2.2 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het bouwterrein bevindt zich in een weekendverblijvenpark dat aan de zuidzijde van het militaire vliegveld grenst, op ongeveer anderhalve kilometer ten noordwesten van de kern van [REDACTED]

Het bouwperceel heeft een trapeziumvorm. Aan de straatzijde heeft het perceel een breedte van 51,1m. De achterste perceelsgrens loopt schuin ten opzichte van de voorste perceelsgrens. De perceelsdiepte varieert van 39 tot 56m diep.

De nieuwe constructie wordt op 6m van de linker perceelsgrens ingeplant, op een diepte van 20m van de voorste perceelsgrens (d.i. ongeveer halverwege het perceel).

De constructie heeft een oppervlakte op het gelijkvloers van 59,54m². Door overbouw bedraagt de oppervlakte op de verdieping 72,8m². Het geheel wordt overdekt met een zadeldak met nok loodrecht op de straat.

In de stedenbouwkundige vergunning van 29 april 2009 werd toelating gegeven tot de bouw van een weekendverblijf dat open was tot in de nok.

Huidige aanvraag voorziet de regularisatie van een houten vloer in het gebouw op een hoogte van 2,4m, zodat een verdieping in het gebouw wordt gecreëerd. Op de verdieping worden 2 grote slaapkamers, en een badkamer voorzien. De aanvraag voorziet tevens in een gebouw opgetrokken volgens traditionele constructiewijze (spouwmuren) eerder dan de voorheen vergunde houtskeletbouw.

...

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] als appellant gaan er van uit dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 op vandaag niet is vervallen.

Deze verkavelingsvergunning legt lasten op aan de verkavelaar, ondermeer het aanleggen van wegenis in de verkaveling (punt H). Deze last is een onmiddellijk uit te voeren last, zeker nu in de verkavelingsvergunning bijkomend wordt bepaald dat slechts bouwvergunningen kunnen worden afgeleverd nadat de lasten zijn uitgevoerd (punt I).

Op het plan nr. 2 van de verkaveling, met aanduiding van de wegenis, blijkt dat enkel de meest westelijk wegenis nog niet was aangelegd op het ogenblik dat de verkavelingsvergunning werd verleend. Nazicht ter plaatse leert dat ook op vandaag deze wegenis niet is aangelegd.

Artikel 4.6.4. §2 VCRO bepaalt:

“Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;”*

Artikel 7.5.6. VCRO maakt de regeling van artikel 4.6.4. toepasselijk op de voorliggende verkaveling:

“De artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 zijn van toepassing op de verkavelingsvergunningen die verleend zijn vanaf 22 december 1970 en vóór 1 mei 2000.”

De verkavelingsvergunning voorziet geen fasering, of opdeling van de verkaveling in verschillende deelgebied.

Het is gelet op bovenstaande duidelijk dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 is vervallen, zowel voor het bebouwde als het onbebouwde deel. De uitzonderingsbepaling van artikel 4.6.4. §5 VCRO geldt niet ten opzichte van een verval wegens het niet uitvoeren van de lasten.

Deze vervallen verkavelingsvergunning kan niet langer als grondslag voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning dienen.

De aanvraag beoogt de regularisatie van het bouwen van een weekendverblijf/woning. In vergelijking met de op 29 april 2009 vergunde toestand, wordt bij huidige aanvraag een verdieping voorzien (niet open tot in de nok) en is het ganse gebouw opgetrokken met spouwmuren, eerder dan de vergunde houtskeletbouw.

De constructie zoals die op vandaag reeds bestaat is aldus volledig onvergund. De regularisatie heeft betrekking op de ganse constructie.

Aangezien hiervoor werd vastgesteld dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 is komen te vervallen, kan deze niet langer als beoordelingsgrond dienen voor huidige aanvraag.

De gewestplanbestemming en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 8 juli 2005 inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven zijn van toepassing.

Er dient te worden vastgesteld dat de aanvraag niet overeenstemt met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Zo is het bouwvolume van de aangevraagde constructie 336,48m³ waar slechts 240m³ toegelaten is en heeft het gebouw een nokhoogte van 6,51m, waar slechts 5m toegelaten is.

Bovendien blijkt zowel op de aanduiding op de plannen, de letterlijke vermelding in de toelichtende nota bij de aanvraag, en het feit dat de aanvragers op het bouwperceel gedomicilieerd zijn, dat men tracht een nieuwe woning op te richten.

Het bouwterrein bevindt zich echter in een gebied voor verblijfsrecreatie. Een woning kan hierin niet worden opgericht, enkel een zogenaamd ‘weekendverblijf’.

Aangezien de aanvrager/appellant een wederrechtelijk gebruik beoogt, en deze wederrechtelijke toestand klaarblijkelijk wordt bereikt door realisatie van huidige aanvraag, is de aanvraag niet vergunbaar.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hierboven vermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen, kan de vergunning niet worden verleend, en dient geen opportuniteitsoverweging meer te worden gemaakt.

Subsidiar dient gesteld dat de deputatie in zitting van 26 november 2009 de toekomstvisie voor de weekendverblijven op het grondgebied van de gemeente █████ goedgekeurd.

Binnen deze toekomstvisie wordt ervan uitgegaan dat alle zones voor verblijfsrecreatie dienen te worden geherdefinieerd teneinde een steeds sterker wordende evolutie naar feitelijk permanent wonen te voorkomen, dat deze evolutie thans veel sterker aanwezig is dan op het ogenblik van de goedkeuring van de verkaveling; dat deze evolutie dringend een halt dient tegeeroepen dient te worden, dat in deze toekomstvisie 4 typebestemmingen aangegeven worden, met name, wonen, recreatief verblijf de open ruimte (bos of natuur) en specifieke zones voor camping of bungalowpark;

Volgens deze visie zal de cluster worden herbestemd naar een zone voor recreatieverblijven met nabestemming bosgebied waarbij het boskarakter maximaal dient behouden te blijven en er geen mogelijkheden voor nieuwe inplantingen voorzien zijn. Deze visie stelt verder dat vergunde verblijven enkel in stand kunnen worden gehouden. Uitbreiden, verbouw of herbouw kan volgens deze toekomstvisie niet meer worden toegestaan.

Deze goedgekeurde visie is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van deze specifieke zones, waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Er is een consensus bereikt over de verdere invulling van dergelijke gebieden, met als doel te komen tot een betere ruimtelijke kwaliteit.

Uit dit alles dient besloten dat de goede ruimtelijke ordening niet gebaat is met de voorgestelde werken, wel integendeel.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vooraf

Indien een bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten die motieven allen onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de gevraagde regularisatie weigert om de volgende legaliteitsredenen:

- De verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 is komen te vervallen, zodat deze niet langer een beoordelingsgrond kan vormen voor de aanvraag. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 8 juli 2005 inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven zijn van toepassing. De aanvraag stemt niet overeen met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening wat betreft bouwvolume en nokhoogte;
- Uit de aanduiding op de plannen, de letterlijke vermelding in de toelichtende nota bij de aanvraag en het feit dat de aanvragers op het bouwperceel gedomicilieerd zijn, blijkt dat men een nieuwe woning tracht op te richten. In een gebied voor verblijfsrecreatie kan echter geen woning worden opgericht;

Ondergeschikt is de verwerende partij van oordeel dat bovendien de goede ruimtelijke ordening niet gebaat is met de voorgestelde werken, gelet op de provinciale toekomstvisie van 26 november 2009 voor de weekendverblijven op het grondgebied van de gemeente [REDACTED].

De verzoekende partijen bekritisieren het eerste weigeringsmotief in het eerste en het derde middel, het tweede weigeringsmotief in het tweede middel en het weigeringsmotief met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening in het vierde middel.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23 en van de artikelen 4.6.4., §2, 1° en 4.6.4., §6, alsook artikel 7.5.6. VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de schending van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij op geen enkele wijze rekening heeft gehouden met hun replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en zich beperkt tot het woordelijk overnemen van het verslag. Uit de bestreden beslissing kan volgens hen niet worden nagegaan of en waarom de verwerende partij hun argumentatie terzijde heeft geschoven. De verwerende partij is volgens hen dan ook niet te werk gegaan als een zorgvuldige overheid.

In een tweede onderdeel van het eerste middel stellen de verzoekende partijen dat zij niet betwisten dat een deel van de wegenis, zoals dat voorzien was in de verkavelingsvergunning, nooit is aangelegd. De verzoekende partijen zijn terzake echter van mening dat artikel 7.5.6, eerste volzin VCRO met verwijzing naar de vervalregeling van 4.6.4, §2 VCRO, niet van toepassing is op de verkaveling van 17 januari 1983. Uit artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO en de definitie van het begrip “verkavelen” uit artikel 4.1.1, 14° VCRO vloeit volgens hen voort dat verkavelingsvergunningsplicht louter betrekking kan hebben op woningbouw, wat een permanente bewoning veronderstelt. Volgens hen is het oprichten van constructies weliswaar ook mogelijk binnen een verkaveling, doch die mogelijkheid geldt enkel voor vrijwillige verkavelingshandelingen zoals voorgeschreven door artikel 4.2.15, §1, tweede lid VCRO. Dit artikel werd slechts ingevoerd sinds de VCRO. Onder de gelding van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening kon volgens de verzoekende partijen louter facultatief een verkavelingsvergunning worden aangevraagd voor het verdelen van een stuk grond voor de bouw of aanleg van industriële, ambachtelijke of commerciële gebouwen, constructies of terreinen.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat de aanleg en het bebouwen van terreinen voor weekendverblijven viel onder het koninklijk besluit van 30 oktober 1973 betreffende de weekendverblijfparken wat inmiddels met ingang van 20 augustus 2005 is opgeheven. De verzoekende partijen stellen dat als gevolg van het vermelde koninklijk besluit van 30 oktober 1973 een verkavelingsvergunning moest worden aangevraagd voor het bebouwen van een terrein voor weekendverblijven.

Besluitend menen de verzoekende partijen dan ook dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 - die verplicht moest worden aangevraagd - verschilt van de facultatief te bekomen verkavelingsvergunning onder de VCRO en van een vergunning voor het verkavelen met het oog

op woningbouw. Artikel 7.5.6 VCRO is volgens de verzoekende partijen enkel voor de laatst vernoemde vergunning bedoeld die ononderbroken sedert de stedenbouwwet van 1962 heeft bestaan. De verzoekende partijen menen dan ook dat de verkavelingsvergunning niet vervallen is.

In een derde onderdeel van het eerste middel stellen de verzoekende partijen dat, zelfs indien de verkavelingsvergunning vervallen zou zijn, dit verval hen niet kan worden tegengeworpen. De verzoekende partijen verwijzen hierbij naar artikel 4.6.4, §6 VCRO en naar de parlementaire voorbereiding van dit artikel. Na het verval van de verkavelingsvergunning voor hun eigen loten werd volgens hen op 29 april 2009 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, die niet door de hogere overheid of de rechter onrechtmatig werd bevonden. Rekening houdende met de tekst van artikel 4.6.4, §6 VCRO menen de verzoekende partijen dan ook dat het verval van de verkavelingsvergunning hen niet tegenstelbaar is zodat de stedenbouwkundige vergunning niet op die basis kan worden geweigerd. De verzoekende partijen menen dat hierdoor eveneens het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel geschonden is.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat de motiveringsplicht niet vereist dat zij uitdrukkelijk alle argumenten van de verzoekende partijen moet beantwoorden, maar enkel de motieven moet weergeven waarop zij haar beslissing steunt. In de bestreden beslissing is volgens haar uitdrukkelijk gemotiveerd waarom de aanvraag wordt geweigerd.

Wat het tweede onderdeel betreft, antwoordt de verwerende partij dat de verzoekende partijen zelf stellen dat er een verkavelingsvergunningsplicht bestond op basis van het KB van 30 oktober 1973 betreffende de weekendverblijfparken. De verwerende partij houdt voor dat dit KB louter een uitvoeringsbesluit vormt van de stedenbouwwet van 1962. De verwerende partij stelt dat artikel 1 van het vermelde KB de artikelen 56 en 44 van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 uitdrukkelijk van toepassing maakt op de weekendverblijven en dat ook artikel 3 van het KB dit uitdrukkelijk stelt. De verwerende partij meent dan ook dat de verkavelingsvergunningen voor weekendverblijven werden afgeleverd op grond van en volgens de regels van de stedenbouwwet van 1962. De verwerende partij stelt verder dat artikel 7.5.6 VCRO spreekt over verkavelingen in het algemeen en geen enkele uitzondering maakt.

Wat het derde onderdeel betreft antwoordt de verwerende partij dat de in het verzoekschrift geciteerde overwegingen van de parlementaire voorbereiding niet overeenstemmen met de uiteindelijk goedgekeurde tekst van het decreet. De verwerende partij beweert dat in het artikel waarvan de verzoekende partijen de parlementaire voorbereidingen citeren niet wordt bepaald dat de verkavelingsvergunning in zijn geheel vervalt wanneer men binnen vijf jaar na het van kracht worden van de verkavelingsvergunning houdende aanleg van wegen niet overgaat tot de aanleg van die wegen en dit ook ten aanzien van de reeds verkochte of bebouwde loten. De verwerende partij meent dan ook dat artikel 4.6.4, §5 VCRO niet geldt ten opzichte van het verval wegens de niet-uitvoering van de lasten en wijst er op dat de bestreden beslissing dit uitdrukkelijk vaststelt. Het artikel 4.6.4, §6 VCRO is volgens haar dan ook niet van toepassing.

Verder meent de verwerende partij dat de verzoekende partijen geen beroep kunnen doen op het vertrouwensbeginsel dat juist de basis is van artikel 4.6.4, §6 VCRO nu de verzoekende partijen zelf zonder enige voorafgaande vergunning werken hebben uitgevoerd waarvan zij nu de regularisatie trachten te verkrijgen. De verwerende partij meent dat de verzoekende partijen geen rechten meer kunnen putten uit de stedenbouwkundige vergunning van 29 april 2009 nu de verzoekende partijen deze niet hebben nageleefd. Ondergeschikt wijst de verwerende partij er nog op dat zij geen vertrouwenswekkende handelingen heeft gesteld zodat zij niet door enig vertrouwensbeginsel gebonden is. De verwerende partij meent dan ook dat zij niet wordt geraakt door de bepaling van artikel 4.6.4, §6 VCRO.

3.

In hun wederantwoordnota wijzen de verzoekende partijen er nog op dat de decreetgever in artikel 4.6.4, §6 VCRO geen onderscheid maakt tussen de verscheidene overheden maar enkel spreekt over “de overheid” die de stedenbouwkundige vergunning heeft afgeleverd, in casu het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED]. Verder zijn de verzoekende partijen van oordeel dat artikel 4.6.4, §6 VCRO los staat van artikel 4.6.4, §5 VCRO.

4.

De Raad heeft de partijen op de openbare zitting van 25 september 2012 de mogelijkheid gegeven om een aanvullende nota in te dienen teneinde de feitelijkeheden in dit dossier aan te vullen.

De verzoekende partijen wijzen er in de aanvullende nota nog op dat de gemeente [REDACTED] in een procedure hangende voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te [REDACTED] stelt dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 niet is vervallen.

De verwerende partij antwoordt hierop in haar aanvullende nota dat de gemeente [REDACTED] uitgaat van een foutief uitgangspunt. Het is volgens haar onjuist dat ‘woningbouw’ of ‘vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt’ in de zin van artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO enkel betrekking zouden hebben op permanente bewoning. Weekendverblijven vallen volgens de verwerende partij ook onder de verkavelingsvergunningsplicht.

Beoordeling door de Raad

1.

Op 17 januari 1983 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] op basis van het koninklijk besluit van 30 oktober 1973 betreffende de weekendverblijfparken een verkavelingsvergunning voor een weekendverblijfpark mits voldaan wordt aan verschillende voorwaarden, waaronder het realiseren van de wegenis. Het bouwperceel van de verzoekende partijen is als de loten 60 en 61 gelegen binnen de omschrijving van deze verkaveling.

De partijen betwisten niet dat een deel van de wegenis die was voorzien binnen de verkaveling, niet is aangelegd. Het punt van discussie betreft de vraag of de verkavelingsvergunning is vervallen en of het eventuele verval tegenstelbaar is aan de verzoekende partijen.

2.

Uit de aanhef van het voormelde KB van 30 oktober 1973 blijkt dat het besluit is uitgevaardigd rekening houdende met de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw – hierna Stedenbouwwet genoemd. Het KB bevat eigen voorschriften over het indienen van de aanvragen van zowel stedenbouwkundige als verkavelingsvergunningen die op weekendverblijfparken betrekking hebben, maar verwijst voor het overige expliciet naar de artikelen van de stedenbouwwet.

Dit betekent dat de gemeenrechtelijke stedenbouwwetgeving inzake het verval van de verkavelingsvergunningen geldt, ongeacht het feit of het een verkavelingsvergunning betreft die afgeleverd is op basis van de gemeenrechtelijke regeling, dan wel op basis van het KB van 30 oktober 1973.

Aangezien de verkavelingsvergunning dateert van 1983, moet toepassing worden gemaakt van de op dat ogenblik geldende vervalregeling voor verkavelingsvergunningen, met name deze uit de Stedenbouwwet.

Artikel 57bis, §4 Stedenbouwwet bepaalt omtrent het verval van verkavelingsvergunning met de aanleg van wegenis het volgende:

“§ 4. De vergunning betreffende dergelijke verkavelingen vervalt indien de vergunninghouder de voorgeschreven werken en lasten binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft.”

Uit deze bepaling volgt dat het verval van de verkavelingsvergunning dus van rechtswege intreedt door het louter niet tijdig uitvoeren van de opgelegde wegeniswerken. Zoals onder punt 1 reeds werd gesteld, is een deel van de wegenis tot op heden nog steeds niet uitgevoerd, noch werden er financiële waarborgen verschaft. Er werd in de verkavelingsvergunning evenmin in de mogelijkheid voorzien om de verkaveling in fasen uit te voeren. Gelet op de bepalingen van artikel 57bis, § 4 stedenbouwwet moet de Raad dan ook vaststellen dat de verkavelingsvergunning met ingang van 17 januari 1988 vervallen is.

Aan deze vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door stellingen over dit verval die door de in het dossier betrokken partijen en vergunningsverlenende bestuursorganen zijn ingenomen in andere dossiers of voor andere rechtscolleges.

3.

Artikel 7.5.6, eerste lid VCRO bepaalt dat de artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 VCRO van toepassing zijn op verkavelingsvergunningen die zijn verleend vanaf 22 december 1970 en vóór 1 mei 2000. De verzoekende partijen kunnen dus beroep doen op de artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 VCRO, voor zover dergelijk beroep nog relevant is gelet op het vervallen karakter van de verkavelingsvergunning.

De verzoekende partijen beroepen zich op artikel 4.6.4, §6 VCRO om te stellen dat het verval van de verkavelingsvergunning niet aan hen kan worden tegengeworpen. Deze stelling hadden zij ook reeds uitgebreid uiteengezet in hun replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Artikel 4.6.4, §6 VCRO luidt als volgt:

*“ ...
Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.
...”*

Deze uitzonderingsregel is door de Vlaamse overheid ingevoerd in het kader van het vertrouwensbeginsel. De Vlaamse overheid had als doel dat bepaalde gestelde vertrouwenwekkende handelingen ertoe zouden leiden dat het verval van een verkaveling niet tegenstelbaar zou zijn aan bepaalde welomschreven personen. Deze vertrouwenwekkende handelingen kunnen volgens de Vlaamse overheid zowel gesteld zijn ten aanzien van de personen zelf als ten aanzien van de rechtsopvolgers (zie *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, p. 171).

De Raad stelt vast dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED]

op 29 april 2009 op basis van de op dat moment reeds vervallen verkavelingsvergunning een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend aan de verzoekende partijen voor het slopen van een bestaand weekendverblijf en het bouwen van een nieuw weekendverblijf op hun lot 61. Deze stedenbouwkundige vergunning werd niet onrechtmatig bevonden door een hogere overheid of door de rechter, zodat voldaan is aan de voorwaarden die worden gesteld in het artikel 4.6.4, §6 VCRO.

Dat de verzoekende partijen naderhand werken hebben uitgevoerd die niet conform de stedenbouwkundige vergunning van 29 april 2009 zijn, doet geen afbreuk aan het feit dat een vergunningverlenend bestuursorgaan door het afgeven van de niet-onrechtmatig bevonden stedenbouwkundige vergunning van 29 april 2009 het vertrouwen bij de verzoekende partijen heeft gewekt dat de verkavelingsvergunning niet vervallen was. De verwerende partij voegt dan ook onterecht voorwaarden aan artikel 4.6.4, §6 VCRO toe in zoverre zij stelt dat de vergunning op basis waarvan het vertrouwen is gewekt, als dusdanig en te goeder trouw moet worden uitgevoerd.

De verwerende partij kan evenmin gevolgd worden wanneer zij stelt dat zij niet door het vertrouwensbeginsel is gebonden aangezien zij de vertrouwensverwekkende handeling niet heeft gesteld. Voor de toepassing van artikel 4.6.4, §6 VCRO volstaat het dat het vergunningverlenend bestuursorgaan een stedenbouwkundige vergunning verleent die niet door een hogere overheid of rechter onrechtmatig wordt bevonden, om te spreken van een vertrouwensverwekkende handeling in hoofde van de vergunningverkrijger. Het feit dat de verwerende partij zelf geen vertrouwensverwekkende handeling heeft gesteld, doet dan ook geen afbreuk aan het gewekte vertrouwen bij de verzoekende partijen door de stedenbouwkundige vergunning van 29 april 2009.

Aangezien de verzoekende partijen voldoen aan de voorwaarden uit artikel 4.6.4, §6 VCRO, moet dan ook worden vastgesteld dat het verval van de verkavelingsvergunning hen niet tegenstelbaar was.

4.

Er moet dan ook worden vastgesteld dat de verwerende partij ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het feit dat het verval van de verkavelingsvergunning niet aan de verzoekende partijen tegenstelbaar was, ook al hadden zij hier uitgebreid op gewezen in de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Door bij de beoordeling van de aanvraag van de verzoekende partijen geen rekening te houden met de voorschriften uit de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983, heeft de verwerende partij niet alleen artikel 4.6.4, §6 en artikel 7.5.6 VCRO geschonden, maar ook de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verwerende partij zou volgens de verzoekende partijen ten onrechte stellen dat zij in plaats van een weekendverblijf van plan zouden zijn om wederrechtelijk een woning op te richten. De verzoekende partijen stellen dat zij reeds in de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar benadrukten dat uit alle documenten blijkt dat het gaat om de regularisatie van een gebouwd weekendverblijf, dat ook voorheen was vergund als weekendverblijf. Het is immers in de eerste plaats de aanvrager die het beoogde project in zijn aanvraag kwalificeert.

Het feit dat er in bepaalde aanvraagdocumenten gesproken wordt van een 'woning', valt volgens de verzoekende partijen te verklaren door de onduidelijkheid in de energiewetgeving over de toepassing van EPB-eisen op weekendverblijven. De verzoekende partijen benadrukken dat zij dit reeds in hun replieknota hadden uiteengezet, maar dat de verwerende partij geen enkele rekening heeft gehouden met deze uitleg, noch om verduidelijking heeft gevraagd. De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen dan ook geen enkele rekening gehouden met de werkelijke bedoeling van de aanvraag, zoals die uit de verschillende aanvraagdocumenten blijkt en die omstandig is uiteengezet in de replieknota.

Er is volgens de verzoekende partijen bovendien geen enkel bewijs dat zij een wederrechtelijk gebruik zouden beogen, zoals in de bestreden beslissing ongefundeerd werd gesteld. Het loutere feit dat de verzoekende partijen gedomicilieerd zijn op het bouwperceel, kan volgens hen niet in redelijkheid tot de conclusie leiden dat zij daardoor een wederrechtelijk gebruik zouden beogen. Deze loutere vaststelling laat volgens hen immers de vraag open of zij wel degelijk een domicilie op een ander adres dan het bouwperceel beogen.

De verzoekende partijen zijn dan ook van mening dat de verwerende partij onvoldoende heeft gemotiveerd waarom zij, ondanks de replieknota, de opvatting van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is gevolgd. De verwerende partij heeft volgens hen bovendien het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden omdat zij helemaal geen rekening heeft gehouden met de duidelijke toelichting van de verzoekende partijen en de aanvraag dus niet heeft behandeld op basis van alle beschikbare informatie.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat in de nota die bij de aanvraag is gevoegd, de aanvraag veelvoudig als 'woning' wordt benoemd. De stelling over het gebruik van het woord woning omwille van onduidelijkheid in de energiestatiewetgeving, vindt volgens haar geen grondslag in de beschrijvende nota bij de aanvraag. Het vermoeden dat de aanvragers de nieuwe constructie wederrechtelijk wensen te gebruiken, wordt volgens de verwerende partij nog versterkt door de algemeen bekende problematiek van permanente bewoning van weekendverblijven en de gebruikelijke wijze om door het oprichten van een bovenverdieping het weekendverblijf meer geschikt te maken voor bewoning. Bovendien wonen de verzoekende partijen volgens de verwerende partij nu reeds op illegale wijze in het bestaande weekendverblijf. De ingewikkelde technische redenering is volgens de verwerende partij dan ook ongeloofwaardig.

De verwerende partij besluit dat zij op zorgvuldige en redelijke wijze onderzocht en geoordeeld heeft dat het wonen het werkelijke en onvergunde gebruik van de nieuwe constructie is. Volledigheidshalve merkt de verwerende partij daarbij nog op dat het niet vereist is om op alle beroepsargumenten uitdrukkelijk te antwoorden.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij moedwillig voorbij blijft gaan aan het feit dat de aanvraag de regularisatie van het weekendverblijf betreft, dat ook eerder als weekendverblijf werd vergund en die term ook verschillende keren in de

aanvraagdocumenten werd vermeld. De verwerende partij pikt er net die term uit die wordt gebruikt inzake de EPB-eisen om dan de gehele aanvraag te kwalificeren als woning, hetgeen volgens de verzoekende partijen niet getuigt van de nodige zorgvuldigheid, temeer daar het dossier wel degelijk een EPB-nummer heeft.

De stelling over de algemeen bekende problematiek en de plaatsing van de bovenverdieping kan volgens de verzoekende partijen evenmin gevolgd worden. De algemene problematiek van de permanente bewoning strijdt volgens hen met de werkelijkheid van het aangevraagde en het is evenmin onlogisch dat in een weekendverblijf zowel een zithoek, een keukenhoek, een sanitaire ruimte als een slaapruijme wordt voorzien en dat deze worden verdeeld over een gelijkvloerse verdieping en een bovenverdieping.

Het feit dat de verzoekende partijen reeds woonachtig zijn in een constructie op het bouwperceel, doet volgens de verzoekende partijen aan het voorgaande geen afbreuk, aangezien zij over een tijdelijk woonrecht beschikken in de zin van artikel 5.4.3. VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij acht de aanvraag onvergundbaar omdat de verzoekende partijen een wederrechtelijk gebruik zouden beogen. Ze motiveert dit in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

Bovendien blijkt zowel op de aanduiding op de plannen, de letterlijke vermelding in de toelichtende nota bij de aanvraag en het feit dat de aanvragers op het bouwperceel gedomicilieerd zijn, blijkt dat men tracht een woning op te richten.

Het bouwterrein bevindt zich echter in een gebied voor verblijfsrecreatie. Een woning kan hierin niet worden opgericht, enkel een zogenaamd weekendverblijf.

...”

De verzoekende partijen bekritisieren deze motivering. Volgens hen blijkt uit de verschillende aanvraagdocumenten voldoende duidelijk dat het gaat om de regularisatie van een gebouwd weekendverblijf. In de replieknota wordt volgens de verzoekende partijen bovendien voldoende duidelijk aangegeven waarom zij in bepaalde aanvraagdocumenten het begrip woning hebben gebruikt.

2.

Hoewel het in de eerste plaats de aanvrager is die het beoogde project kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien de vergunningverlenende overheid toe om uit te maken wat het werkelijke gebruik van het gevraagde bouwwerk is en aan de hand van het werkelijke voorwerp de aanvraag zowel in feite als in rechte op zijn toelaatbaarheid vanuit het stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen.

Het bepalen van de werkelijke aard van de aangevraagde constructie betreft een louter feitelijke vaststelling. In de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht is de Raad niet bevoegd zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van de vergunningsverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd na te gaan of die overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De Raad moet vaststellen dat de verwerende partij op basis van het administratieve dossier niet op een redelijke en zorgvuldige wijze kon besluiten dat de verzoekende partijen in werkelijkheid de oprichting van een woning beogen.

Uit het aanvraagdocument blijkt immers dat de verzoekende partijen het voorwerp omschrijven als *“het bouwen van een weekendverblijf en het slopen van een bestaand weekendverblijf – regularisatieaanvraag”*. Dit wordt ook als opschrift op de plannen vermeld. Daarnaast wordt ook in de beschrijvende nota bij het voorwerp van de aanvraag vermeld dat deze ertoe strekt *“een regularisatie te bekomen voor een weekendverblijf met afwijkingen op de oorspronkelijk goedgekeurde bouwvergunning”* en wordt er in deze nota verschillende malen gesproken van *“het weekendverblijf”*. Hieruit kan worden afgeleid dat de verzoekende partijen de bedoeling hebben om het reeds opgerichte weekendverblijf te regulariseren.

De verzoekende partijen hebben in de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook duidelijk aangegeven dat het occasionele gebruik van de term *“woning”* in de beschrijvende nota en op het inplantingsplan voortvloeit uit de onduidelijkheid over de toepassing van de EPB-regelgeving op weekendverblijven. In deze replieknota op het verslag wordt nogmaals benadrukt dat het werkelijke voorwerp van de aanvraag de regularisatie van een weekendverblijf betreft. De verwerende partij lijkt met deze uiteenzetting in haar beoordeling geen enkele rekening te hebben houden, minstens blijkt dit onvoldoende uit de motivering in de beslissing.

Hoewel de motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, niet impliceert dat zij alle argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen, vereist ze in combinatie met het zorgvuldigheidsbeginsel wel dat uit de bestreden beslissing minstens blijkt dat in de beoordeling rekening werd gehouden met de replieknota. De Raad stelt echter vast dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk overneemt, zonder dat rekening lijkt te zijn gehouden met de kritiek van de verzoekende partijen op dit verslag. Minstens blijkt dit niet uit de motivering van de beslissing.

Uit het loutere feit dat de verzoekende partijen op heden gedomicilieerd zijn op het perceel en er in het verblijf een bovenverdieping wordt voorzien, kan naar het oordeel van de Raad bovendien niet, minstens niet zonder meer, worden afgeleid dat de verzoekende partijen in de toekomst een wederrechtelijk gebruik beogen van het gevraagde weekendverblijf.

De vraag of in een weekendverblijf al dan niet domicilie mag genomen worden betreft bovendien louter een administratief-fiscale vraag en heeft geen uitstaans met het stedenbouwkundig statuut van het bouwwerk.

Mochten de verzoekende partijen dit weekendverblijf toch gebruiken als een effectieve woning, los van de mogelijkheden die het tijdelijk woonrecht uit artikel 5.4.3 VCRO voorziet, hetgeen dan in strijd is met de bestemming, dan vormt dit eerder een probleem van handhaving.

Uit het voorgaande dient dan ook besloten te worden dat de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend. De opgegeven motieven kunnen redelijkerwijze niet volstaan om de beslissing op dit punt te dragen.

Het middel is gegrond.

VI. INJUNCTIE

1.

In het vierde middel roepen de verzoekende partijen onder meer de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2 VCRO.

De verzoekende partijen bekritiseren het in ondergeschikte orde geformuleerde motief waarbij de verwerende partij zich tevens beroept op haar eigen toekomstvisie van 26 november 2009 betreffende de weekendverblijven op het grondgebied van de gemeente [REDACTED], waarin wordt uitgegaan van een herbestemming naar een zone voor recreatieverblijven met nabestemming bosgebied. Binnen dergelijk gebied zouden geen nieuwe inplantingen, uitbreidingen, verbouwen of herbouwen meer mogelijk zijn. In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening, in het licht van deze toekomstvisie, niet gebaat zou zijn met de voorgestelde werken.

De verzoekende partijen betogen evenwel dat op datum van de bestreden beslissing, de verwerende partij zich niet meer kon steunen op de toekomstvisie van 26 november 2009 aangezien toen reeds een MER-screeningsnota voor het provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan (PRUP) "Reconversie verblijfsrecreatie Groen Ussel in [REDACTED]" werd aangenomen. Volgens de verzoekende partijen zou het PRUP de bedoeling hebben om in de zone [REDACTED] nog bebouwing, herbouw, uitbreiding en verbouw toe te laten, minstens tot 1 januari 2020.

De verzoekende partijen menen dan ook dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, afgeleid uit de toekomstvisie van 2009, gebrekkig is.

2.

Artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO voorziet de mogelijkheid voor de Raad om, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aan te wijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken.

Deze injunctiebevoegdheid van de Raad moet worden beschouwd als een wijze om aan adequate geschillenbeslechting te doen.

3.

Het bouwperceel van de verzoekende partijen is gelegen binnen de omschrijving van de op 17 januari 1983 verleende verkavelingsvergunning. Bij de bespreking van het eerste middel heeft de Raad vastgesteld dat deze verkavelingsvergunning is vervallen doch ook dat dit verval niet tegenstelbaar is aan de verzoekende partijen. Voor hun bouwperceel blijft de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 met inbegrip van de verkavelingsvoorschriften dan ook gelden.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een verkavelingsvergunning waarvan het verval niet tegenstelbaar is, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt. De beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften volstaat in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

In de verkavelingsvoorschriften wordt uitdrukkelijk opgenomen dat de percelen bestemd zijn voor de oprichting van een alleenstaande constructie van het type "weekendverblijf zoals chalet,

mobilhome, caravan of gelijkaardige constructies, geschikt voor intermitterend verblijf van een gezin.” Verder worden er ook ordeningsvoorschriften gegeven, waarbij de inplanting, de oppervlakte, de bouwhoogte, de dakvorm en –bedekking, de afsluitingen en de materialen worden bepaald. Er worden ook nog enkele overgangsmaatregelen bepaald voor de reeds bestaande weekendverblijven.

4.

De verwerende partij achtte de aanvraag in ondergeschikte orde onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening waarbij ze zich als volgt steunde op haar toekomstvisie van 26 november 2009:

“ ...

Binnen deze toekomstvisie wordt ervan uitgegaan dat alle zones voor verblijfsrecreatie dienen te worden geherdefinieerd teneinde een steeds sterker wordende evolutie naar feitelijk permanent wonen te voorkomen, dat deze evolutie thans veel sterker aanwezig is dan op het ogenblik van de goedkeuring van de verkaveling; dat deze evolutie dringend een halt dient toegeroepen dient te worden, dat in deze toekomstvisie 4 typebestemmingen aangegeven worden, met name, wonen, recreatief verblijf de open ruimte (bos of natuur) en specifieke zones voor camping of bungalowpark;

Volgens deze visie zal de cluster worden herbestemd naar een zone voor recreatieverblijven met nabestemming bosgebied waarbij het boskarakter maximaal dient behouden te blijven en er geen mogelijkheden voor nieuwe inplantingen voorzien zijn. Deze visie stelt verder dat vergunde verblijven enkel in stand kunnen worden gehouden. Uitbreiden, verbouw of herbouw kan volgens deze toekomstvisie niet meer worden toegestaan.

Deze goedgekeurde visie is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van deze specifieke zones, waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Er is een consensus bereikt over de verdere invulling van dergelijke gebieden, met als doel te komen tot een betere ruimtelijke kwaliteit.

Uit dit alles dient besloten dat de goede ruimtelijke ordening niet gebaat is met de voorgestelde werken, wel integendeel.

...”

De door de verwerende partij op 26 november 2009 goedgekeurde ‘toekomstvisie’ inzake de weekendverblijven op het grondgebied van de gemeente [REDACTED] was echter slechts een beleidsdocument en de start van een planningsproces dat uiteindelijk moest uitmonden in een ruimtelijk uitvoeringsplan waarin de toekomstige bestemmingen met hun specifieke voorschriften worden vastgesteld.

Als beleidsdocument werd deze toekomstvisie door de verwerende partij gehanteerd als beleidsmatig gewenste ontwikkeling om, weliswaar in ondergeschikte orde, de aangevraagde regularisatievergunning te weigeren.

De verzoekende partijen maken reeds tijdens onderhavige procedure melding van het volgende planningsproces, met name het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Reconversie verblijfsrecreatie - Groen Ursel” in [REDACTED]. Bij de behandeling van het dossier op de pleitzitting was dit planningsproces nog niet afgerond, maar de verzoekende partijen delen wel reeds de MER-screeningsnota mee waaruit zou blijken dat voor hun percelen toch bepaalde bebouwings-, herbouw-, uitbreidings- en verbouwmogelijkheden zouden bestaan.

Inmiddels is het planningsproces afgerond en werd het PRUP “Reconversie verblijfsrecreatie - Groen Ursel” in [REDACTED] door de provincieraad van Oost-Vlaanderen vastgesteld op 19 december

2012 en door de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport goedgekeurd op 26 februari 2013 en in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt op 2 april 2013.

5.

De percelen van de verzoekende partijen zijn volgens dit PRUP - voor zover de Raad dit kan nagaan - gelegen in een zone waarop artikel 3 van het PRUP van toepassing is. Met dit PRUP wordt voorzien dat de percelen van de verzoekende partijen worden herbestemd tot zone voor openluchtrecreatieve verblijven in een beboste omgeving met nabestemming bos/natuur.

Op basis van deze voorschriften is nieuwbouw weliswaar uitgesloten, maar bestaande weekendverblijven kunnen onder bepaalde voorwaarden verbouwd of herbouwd worden.

Op grond van zijn inquisitoriale onderzoeksbevoegdheid is de Raad tot de bevinding gekomen dat de verzoekende partijen dit PRUP met een vernietigingsberoep aanvechten bij de Raad van State. Dit beroep is evenwel nog hangende.

6.

Bij de te nemen herstelbeslissing zal de verwerende partij rekening dienen te houden met het inmiddels goedgekeurde PRUP (voor zover het door de Raad van State niet wordt vernietigd), maar tevens met de hierboven gegrond verklaarde middelen en dus met de niet tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 in hoofde van de verzoekende partijen.

Er moet dan ook nagegaan worden of de verkavelingsvoorschriften de in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO vermelde aandachtspunten bevatten en dus geacht worden criteria van goede ruimtelijke ordening te zijn, waarmee bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten - in bijkomende orde en in voorkomend geval - ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 december 2011, waarbij aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van het slopen van een bestaand weekendverblijf en van het bouwen van een weekendverblijf op een perceel gelegen te [REDACTED] met als kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad beveelt conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO de verwerende partij om bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing te handelen zoals bepaald in onderdeel VI van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 juli 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS