

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0130 van 11 februari 2014
in de zaak 1011/0289/A/8/0252

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente SINT-LIEVENS-HOUTEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc DE LAT
kantoor houdende te 9420 Erpe-Mere, Gentsesteenweg 157
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 15 juli 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van het verwijderen van een veranda, het dichtwerken van de beglaasde voorgevel van de veranda met gevelsteen waarbij twee raamopeningen met een borstwering worden geplaatst, en het vervangen van de bestaande dakbedekking van het bijgebouw door een geïsoleerde dakbedekking met dakpannen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel aan de tweede kamer werd toegewezen, werd op 27 november 2013 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 december 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw [REDACTED] die voor de verwerende partij verschijnt, advocaat Arne DE LAT die loco advocaat Marc DE LAT voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 4 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 11 april 2011 vastgesteld dat dat de tussenkomenende partij de aanvrager van de door de bestreden beslissing afgegeven vergunning en dus belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO is.

De voorzitter van de tweede kamer heeft aan de tussenkomenende partij een eenmalige termijn van 30 dagen verleend, ingaande de dag na die van de betekening van de beschikking op 13 april 2011, om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen.

IV. FEITEN

Op 3 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van het verwijderen van een veranda, het vervangen van de bestaande beglazing van de veranda door twee nieuwe raamopeningen met een borstwering en het vervangen van de bestaande dakbedekking van het bijgebouw door een geïsoleerde dakbedekking met dakpannen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied met

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

Het perceel is als lot 1 gelegen binnen de omschrijving van een bij besluit van de verzoekende partij van 1 juni 1995 behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling bestaande uit twee loten.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 12 juli 2010 een ongunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 15 juli 2010 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De beslissing wordt, eensluidend met het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, als volgt gemotiveerd:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in woongebied met landelijk karakter;

Overwegende dat het perceel in aanvraag tot een goedgekeurde verkaveling behoort;

Overwegende dat de verkaveling in hoofdzaak bestemd is voor het oprichten van twee woningen van het type “halfopen bebouwing”, die echter mogen samengevoegd worden tot één lot voor een openbebouwing;

Overwegende dat de aanvraag strijdig is met de verkavelingsvoorschriften;

Overwegende dat lot 2 slechts kan uitgevoerd worden als de woning op lot 1 is afgebroken;

Overwegende dat er eerst een aanvraag moet ingediend worden om de verkaveling nietig te verklaren;

Gelet op het ontbreken van het akkoord van de mede verkavelaar;

...”

De tussenkomende partij tekent tegen die beslissing op 11 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 oktober 2010 om dit beroep niet in te willigen en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt als volgt:

“ ...

Het terrein is als het lot 1 gelegen in een op datum van 1 juni 1995 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, afgeleverd aan de consoorten [REDACTED].

De verkaveling omvat twee loten welke kunnen worden samengevoegd, en waarvan elk lot bestemd is voor het oprichten van een halfopen eengezinswoning of, na samenvoeging, één vrijstaande bebouwing.

Het lot 1 is binnen deze verkaveling bestemd voor het nieuw oprichten van een halfopen woning langsheen de laterale perceelsgrens rechts, tegenaan een eventuele halfopen bebouwing op het lot 2.

Om de bebouwing als voorzien in de beoogde verkaveling te kunnen realiseren, zal onvermijdelijk de bestaande bebouwing op het perceel moeten worden gesloopt. Enkel zo kan dit lot ingevuld worden conform de vergunde verkaveling.

Er kunnen geen stedenbouwkundige vergunningen verleend worden voor verbouwingswerken aan de bestaande woning die meer inhouden dan instandhoudings- en onderhoudswerken, gezien dit niet in overeenstemming is met de doelstelling van de verkaveling en deze de realisatie ervan in het gedrang brengen. Immers door het vergunnen van afwijkende bouwwerken wordt de realisatie van de in de verkaveling voorziene bebouwing steeds minder waarschijnlijk.

Het gebouw kan blijven bestaan totdat de in de verkaveling voorziene bestemming gerealiseerd wordt, maar de werken die dit gebouw kunnen worden toegelaten dienen zich te beperken tot onderhouds- en instandhoudingswerken daar enkel deze niet dienen geëvalueerd te worden t.o.v. de geldende verkaveling.

Het statistische formulier II bij de stedenbouwkundige vergunning geeft een volledige sloop van het bijgebouw weer, wat ook blijkt uit de plannen. Het wijzigen van de bestemming veranda na sloop ervan, en het herbouwen van een keuken, betreffen geen instandhoudingswerken aan een bestaand volume maar een herbouw ervan, wat niet mogelijk is.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

(...)

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

De op het perceel aanwezige bebouwing staat met de rechtse voorste gevelhoek ingeplant tot op de rooilijn van de voorliggende weg. De in 1995 vergunde verkaveling, waarbij de inplanting van de beoogde halfopen eengezinswoningen werden voorzien op minimum 8m achter de rooilijn resulteert hierdoor in een betere plaatselijke aanleg en goede ruimtelijke ordening.

Het vergunning van het verbouwen van de achter de woning aanpalende bijgebouwen, zal resulteren in het voor jaren bestendigen van een ordening die niet overeenkomt met deze die via de verkaveling vastgelegd werd voor deze plek, en die bezwaarlijk een betere ordening dan de in verkaveling voorziene ordening kan genoemd worden.

Ook vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is het bijgevolg aangewezen de beoogde werken niet te vergunnen, zodat de realisatie van de verkaveling, die als goede ruimtelijke ordening van deze omgeving vast gelegd werd, niet verder vooruit geschoven wordt.

De door de aanvrager gemaakte bespiegelingen aangaande dit project zijn niet dienend voor deze aanvraag.

...”

Na de hoorzitting van 12 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 21 oktober 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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

Het terrein is als het lot 1 gelegen in een op datum van 1 juni 1995 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, afgeleverd aan de consoorten [REDACTED].

De verkaveling omvat twee loten welke kunnen worden samengevoegd, en is bestemd voor het oprichten van twee halfopen eengezinswoningen of, na samenvoeging, één vrijstaande bebouwing.

Het lot 1 is binnen deze verkaveling bestemd voor het nieuw oprichten van een halfopen woning langsheen de laterale perceelsgrens rechts, tegenaan een eventuele halfopen bebouwing op het lot 2.

Om de bebouwing als voorzien in de beoogde verkaveling te kunnen realiseren, dient de bebouwing op het perceel te worden gesloopt.

Er kan geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden voor verbouwingswerken aan de bestaande woning, gezien dit niet in overeenstemming is met de doelstelling van de verkaveling.

Alleen onderhouds- en instandhoudingwerken kunnen worden uitgevoerd.

Hetgeen gevraagd wordt catalogeert zich onder de instandhoudings- en onderhoudswerken en kadert in het beter bewoonbaar maken van een bestaande vergunde woning.

(...)

Het gevraagde brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang: de bestaande toestand wordt immers in stand gehouden.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 29 oktober 2010 aan de verzoekende partij betekend. De aanbieding van de aangetekende zending vond op 2 november 2010 plaats. Het verzoekschrift is met een aangetekende brief van 2 december 2010 ingesteld.

Daaruit volgt dat het beroep tot vernietiging binnen de in artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bepaalde vervaltermijn van 30 dagen is ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij beschikt als het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO over het rechtens vereiste belang om bij de Raad de vernietiging van de bestreden beslissing te vorderen.

Uit het bij het verzoekschrift gevoegde uittreksel van de zitting van het college van burgemeester en schepenen van 25 november 2010 blijkt dat de verzoekende partij tijdig heeft beslist om bij de Raad beroep tegen de bestreden beslissing in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig Middel

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de verkavelingsvergunning van 1 juni 1995 afgeleverd aan de consoorten Bauwens (referentie gemeente 682), van de artikelen 4.1.1, 4.2.15 en 4.4.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel luidt als volgt:

“ ...

(...) Artikel 4.2.15 §2 VCRO stelt :

§2. Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

Op deze verkavelingsvoorschriften kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan met toepassing van artikel 4.4.1.

Een verkavelingsvergunning is een rechtshandeling met een verordenend of reglementair karakter.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning in strijd met de reglementaire voorschriften van de verkavelingsvergunning. Evenmin ligt er een beperkte afwijking voor.

(...) Het terrein is als het lot 1 gelegen in een op datum van 1 juni 1995 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, afgeleverd aan de consoorten [REDACTED].

De verkaveling omvat twee loten welke kunnen worden samengevoegd, en waarvan elk lot bestemd is voor het oprichten van een 2 gekoppelde eengezinswoningen of 1 vrijstaande eengezinswoning op de samengevoegde loten.

Het lot 1 is binnen deze verkaveling is dus bestemd voor het nieuw oprichten van een halfopen woning langsheen de laterale perceelsgrens rechts, tegenaan een eventuele halfopen bebouwing op het lot 2.

Om de bebouwing als voorzien in de beoogde verkaveling te kunnen realiseren, zal onvermijdelijk de bestaande bebouwing op het perceel moeten worden gesloopt. Enkel zo kan dit lot ingevuld worden conform de vergunde verkaveling.

Er kunnen dienvolgens geen stedenbouwkundige vergunningen verleend worden voor verbouwingswerken aan de bestaande woning die meer inhouden dan instandhoudings-

en onderhoudswerken, gezien dit niet in overeenstemming is met de doelstelling van de verkaveling en deze de realisatie ervan in het gedrang brengen. Immers door het vergunnen van afwijkende bouwwerken wordt de realisatie van de in de verkaveling voorziene bebouwing onwaarschijnlijk en op korte termijn onmogelijk..

Het gebouw kan blijven bestaan totdat de in de verkaveling voorziene bestemming gerealiseerd wordt, maar de werken die aan dit gebouw kunnen worden toegelaten dienen zich te beperken tot onderhouds- en instandhoudingwerken daar enkel deze niet dienen geëvalueerd te worden t.o.v. de geldende verkaveling.

De verleende vergunning is derhalve in strijd met de verkavelingsvoorschriften.

De deputatie besluit volledig ten onrechte :

“hetgeen gevraagd wordt catalogeert zich onder de instandhoudings- en onderhoudswerken en kadert in het beter bewoonbaar maken van een bestaande vergunde woning”.

De deputatie beperkt zich in de bestreden beslissing tot één zin om te besluiten dat de aangevraagde werken louter instandhoudings- en onderhoudswerken zijn.

Artikel 4.1.1., 9° VCRO definieert onderhoudswerken als

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

Er kan niet ernstig worden voorgehouden dat de door de bestreden beslissing vergunde werken, als onderhoudswerken te beschouwen zijn.

Het statistische formulier II bij de stedenbouwkundige vergunning geeft een volledige sloop van het bijgebouw weer, wat ook blijkt uit de plannen. Het wijzigen van de bestemming veranda na sloop ervan, en het herbouwen van een keuken, betreffen geen instandhoudings- of onderhoudswerken aan een bestaand volume maar een herbouw, minstens verbouwing ervan, wat niet mogelijk is volgens de verkavelingsvoorschriften.

Artikel 4.1.1. VCRO definieert ook nog herbouwen en verbouwen :

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

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

Het is duidelijk dat de vergunde werken hieronder vallen en geen instandhoudingswerken zijn.

Er ligt in casu geen rechtsgeldige afwijking van de verkavelingsvoorschriften voor (artikel 4.4.1. VCRO). Dit kan immers enkel voor beperkte afwijkingen en met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Deze liggen niet voor en werden trouwens ook niet onderzocht. De

deputatie oordeelt dat het niet om een afwijking gaat .

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

De vereiste dat de motivering afdoende is en voldoende draagkrachtig, houdt in dat de motivering duidelijk is, niet tegenstrijdig, juist, pertinent, concreet en precies.

Uit het voorgaande blijkt dat de deputatie zich in de bestreden beslissing beperkt tot één zin om te besluiten dat de aangevraagde werken louter instandhoudings- en onderhoudswerken zijn.

Dit is in strijd met de gegevens van het dossier.

Dit is bovendien ook in strijd met de bestreden beslissing zelf. Op pagina 3 wordt gesteld: “de aanvraag beoogt het verbouwen van de bestaande keuken, veranda en garage, achteraan de woning”. Op pagina 4 stelt dezelfde beslissing dat er geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor verbouwingswerken aan de bestaande woning. Op dezelfde pagina bestempelt zij dezelfde werken als onderhouds- en instandhoudingswerken.

(...) Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar adviseerde gemotiveerd om de vergunning te weigeren, omdat er volgens hem sprake was van herbouw en niet van instandhoudingswerken.

Door één enkele algemene zin legt de deputatie dit standpunt naast zich neer.

Ook op het punt van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maakt de deputatie er zich vanaf door een standaardzin :

“het gevraagde brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang :de bestaande toestand wordt immers in stand gehouden”.

De provinciale stedenbouwkundig ambtenaar stelde :

“De op het perceel aanwezige bebouwing staat met de rechtse voorste gevelhoek ingeplant tot op de rooilijn van de voorliggende weg. De in 1995 vergunde verkaveling, waarbij de inplanting van de beoogde halfopen eengezinswoningen werden voorzien op minimum 8m achter de rooilijn resulteert hierdoor in een betere plaatselijke aanleg en goede ruimtelijke ordening.

Het vergunning van het verbouwen van de achter de woning aanpalende bijgebouwen, zal resulteren in het voor jaren bestendigen van een ordening die niet overeenkomt met deze die via de verkaveling vastgelegd werd voor deze plek, en die bezwaarlijk een betere ordening dan de in verkaveling voorziene ordening kan genoemd worden.

Ook vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is het bijgevolg aangewezen de beoogde werken niet te vergunnen, zodat de realisatie van de verkaveling, die als

goede ruimtelijke ordening van deze omgeving vast gelegd werd, niet verder vooruit geschoven wordt.

De door de aanvrager gemaakte bespiegelingen aangaande dit project zijn niet dienend voor deze aanvraag.”

Gelet op de uitgebreide motivering van de eigen stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag, diende een concrete motivering zeker te worden opgenomen én bovendien een uitgebreide motivering te zijn.

De motivering mag niet beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het advies, maar moet duidelijk maken waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt niet te kunnen volgen. De motiveringsplicht is in dat geval strenger (...).

De Raad van State oordeelde meermaals dat de deputatie slechts mits een afdoende, draagkrachtige en nauwkeurige motivering kan afwijken van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, en dat zoniet de vergunning in kwestie is aangetast met een onwettigheid die tot de vernietiging aanleiding geeft (...).

Dergelijke afdoende motivering ligt niet voor.

(...) Het zorgvuldigheidsbeginsel kan worden omschreven als een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat de overheid verplicht zorgvuldig te werk te gaan bij de (vormelijke) voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd en gecontroleerd worden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen en de betrokken belangen zorgvuldig inschat en afweegt, derwijze dat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad.

*Uit het voorgaande blijkt dat dit in casu niet het geval is. Er wordt bij de beoordeling geen rekening gehouden de feitelijke gegevens van het dossier.
...”*

2.

De verwerende partij beantwoordt het middel als volgt:

“ ...

De deputatie overweegt:

“Er kan geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden voor verbouwingswerken aan de bestaande woning, gezien dit niet in overeenstemming is met de doelstelling van de verkaveling.

Alleen onderhouds- en instandhoudingwerken kunnen worden uitgevoerd.

Hetgeen gevraagd wordt catalogeert zich onder de instandhoudings- en onderhoudswerken en kadert in het beter bewoonbaar maken van een bestaande vergunde woning.”

*Deze beoordeling is niet kennelijk onredelijk en maakt voldoende duidelijk waarom de deputatie de vergunning verleende zodat eveneens aan de motiveringsplicht is voldaan.
...”*

3.

De repliek van de tussenkommende partij luidt als volgt:

“ ...

Concluant kan geenszins akkoord gaan met het thans ingenomen standpunt dat de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning in strijd zou zijn met deze verkavelingsvergunning die werd afgeleverd aan de consoorten [REDACTED] op 1.06.1995 door eisende partij.

Immers de verkavelingsvergunning dd. 1.06.1995 heeft geenszins de verplichting opgelegd tot een voorafgaande afbraak van de bestaande woning op lot 1 en dit tot realisatie van de verkavelingsvergunning.

Concluant heeft – samen met mevrouw [REDACTED] - de woning aangekocht ingevolge akte dd. 1.9.2006 , verleden voor Notaris Marc Janssens te Sint-Lievens-Houtem.

In deze akte wordt er al evenmin melding gemaakt van een verplichte afbraak van de woning. Integendeel , deze akte heeft wel degelijk als voorwerp een woonhuis met aanhorigheden op en met grond , gestaan en gelegen te [REDACTED] , ter kadaster gekend [REDACTED].

De werken, zoals aangevraagd, betreffen loutere instandhoudingswerken aan een overigens vergunde woning, hetgeen geenszins in strijd is met de bepalingen en voorwaarden in de voormelde verkavelingsvergunning.

De deputatie bij de Provincie OOST-VLAANDEREN heeft derhalve wel degelijk terecht bij besluit dd. 21.10.2010 het beroep van concluant ingewilligd en dit inderdaad op afdoende gemotiveerde wijze.

Het bestreden besluit heeft bovendien blijk gegeven van een zorgvuldige afweging van de voorliggende aanvraag .

Overigens wil concluant nog benadrukken dat in deze het zelfs zo is dat de kwestieuze werken niet vergunningsplichtig zijn en derhalve sowieso mochten worden uitgevoerd.

...”

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets inhoudelijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de bestreden beslissing werken vergunt aan de woning, gelegen op het perceel dat gekend is als lot 1 van de door de verzoekende partij op 1 juni 1995 vergunde verkaveling, afgegeven aan de consoorten [REDACTED], voor twee loten. Het gaat om een vóór de afgifte van de verkavelingsvergunning bestaande woning.

Zoals door artikel 4.2.15, §2, eerste lid VCRO wordt bevestigd, is een verkavelingsvergunning een reglementaire akte in de mate dat ze een plan en bijhorende voorschriften vaststelt. In overeenstemming met artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO moet het vergunningverlenende bestuursorgaan een stedenbouwkundige vergunning weigeren als de aanvraag niet met de verkavelingsvoorschriften strookt, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

2.

De bestemming van de op 1 juni 1995 vergunde verkaveling bestaat in de oprichting van een woning in halfopen bebouwing op elk van beide loten dan wel in de oprichting van een enkele woning in open bebouwing na samenvoeging van de loten.

De verwezenlijking van de verkaveling in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften houdt noodzakelijkerwijs in dat de op lot 1 bestaande woning wordt afgebroken. Dat de verkavelingsvergunning niet met zoveel woorden de afbraak van die woning oplegt, zoals de tussenkomen de partij opmerkt, doet daaraan geen afbreuk. Het valt niet in te zien hoe de verkaveling anders zou kunnen worden gerealiseerd. Ook de omstandigheid dat de akte van koop nergens stelt dat die woning moet worden afgebroken, mist relevantie.

3.

De vaststelling dat de verwezenlijking van de verkaveling de afbraak van de bestaande woning op lot 1 vereist, houdt in dat een aanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden van die woning principieel als strijdig met de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd. De verwerende partij overweegt terecht in de bestreden beslissing dat er *'geen stedenbouwkundige vergunning verleend (kan) worden voor verbouwingswerken aan de bestaande woning (...).'* Omdat zij van oordeel is dat de te regulariseren werken niet als een verbouwing maar als onderhouds- en instandhoudingswerken moeten worden gekwalificeerd, beslist zij tot de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning.

Die kwalificatie als onderhoudswerken is in tegenspraak met de eerder in de bestreden beslissing gegeven beschrijving van de aanvraag als *'het verbouwen van de bestaande keuken, veranda en garage'* en, waar het de watertoets betreft, als *'een verbouwing binnen het bestaande volume, zonder uitbreiding van het horizontaal gemeten dakoppervlak'*. Zoals de verzoekende partij opmerkt, negeert de verwerende partij in de bestreden beslissing ook het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat de aanvraag een 'herbouw' inhoudt en dat er bijgevolg een 'onoverkomelijke legaliteitsbelemmering' voor het inwilligen van de aanvraag bestaat.

Door te oordelen dat het om onderhoudswerken gaat, beslist de verwerende partij bovendien tegen de stukken van het aanvraagdossier in. Artikel 4.1.1, 9° VCRO definieert 'onderhoudswerken' als werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Uit de stukken van het aanvraagdossier, meer bepaald de plannen en het formulier 'statistiek van de bouwvergunningen', blijkt dat de veranda is afgebroken, dat de vrijgekomen ruimte bij de keuken is gevoegd en dat de beglazing van de veranda met gevelsteen is dicht gewerkt, waarbij twee raamopeningen met een borstwering zijn geplaatst.

Op grond van die stukken kon de verwerende partij niet rechtmatig tot de bevinding komen dat de regularisatieaanvraag, die door de tussenkomen de partij zelf op het aanvraagformulier als 'verbouwing van een keuken, berging en garage' wordt bestempeld, louter onderhoudswerken betreft, in welk geval er op grond van artikel 4.2.1, 1° VCRO overigens geen stedenbouwkundige vergunningsplicht zou gelden.

Het middel is gegrond.

VII. Kosten

De verwerende partij vraagt ‘in bijkomende orde en in voorkomend geval’ dat de kosten van het geding ten laste van het Vlaams Gewest worden gelegd.

Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding kan worden beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De omstandigheid dat de verwerende partij als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid is opgetreden, ontslaat de verwerende partij niet van de verplichting om die opdracht, dat wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 oktober 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een keuken, berging en garage op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dat binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 februari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Geert DE WOLF