

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0389 van 9 juli 2013
in de zaak 1011/0557/A/3/0509

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan CLAES
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv ■■■■■, met zetel te ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris LEMMENS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tot tussenkomst tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle van 4 oktober 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij tot tussenkomst een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een voormalige hoeve en dit overeenkomstig de voorgebrachte plannen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 maart 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij is schriftelijk verschenen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

1.

De nv [REDACTED] verzoekt met een gewone brief van 10 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

Conform artikel 4.8.14 VCRO dienen op straffe van onontvankelijkheid alle processtukken per beveiligde zending aan de Raad te worden toegezonden. Noch artikel 1.1.2, 3° VCRO, noch artikel 1, eerste lid, 1° en 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2009 betreffende de beveiligde zendingen in de ruimtelijke ordening (*B.S.* 26 augustus 2009) beschouwen een gewone, niet aangetekende, ter post afgegeven brief als een beveiligde zending zodat het voorliggende verzoek tot tussenkomst noodzakelijk moet afgewezen worden als onontvankelijk.

De omstandigheid dat het voorliggende verzoek tot tussenkomst tijdig lijkt te zijn ingediend, is, gegeven de voorgaande vaststelling, irrelevant. De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 10 december 2007 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de hoeve tot ééngezinswoning, het verbouwen en het uitvoeren van instandhoudingswerken aan de overige bijgebouwen en het aanleggen van een infiltratiebekken en verharding.

In maart 2008 wordt overgegaan tot de afbraak de heropbouw van de hoeve, in plaats van een verbouwing. Op 15 januari 2009 wordt de staking van de werken bevolen. Een bevel dat op 21 januari 2009 wordt bekrachtigd door een stakingsbevel van de stedenbouwkundige inspecteur.

Op 19 oktober 2009 wordt de aanvraag voor het herbouwen van de hoeve tot eengezinswoning met kantoorruimte en van de berging tot overdekt terras, het aanleggen van een rietveld en verhardingen en twee parkeerplaatsen geweigerd.

Op 28 mei 2010 brengt de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een eensluidend advies uit over de voorgelegde herstellvordering tot herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand.

Op 23 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het herbouwen van een voormalige hoeve tot eengezinswoning met stallen en berging (regularisatie) en het aanleggen van een rietveld, verhardingen en 2 parkeerplaatsen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 juni 2010 tot en met 28 juli 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 20 juli 2010 een ongunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 27 juli 2010 een ongunstig advies uit voor het nieuwe stalgedeelte, maar een gunstig advies voor de aanleg van een rietveld, 2 parkeerplaatsen en verhardingen voor de woning.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle verleent op 30 augustus 2010 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

(1) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

Het betreft hier een vrijliggende hoeve, omringd door diverse buurtwegen. Rechts van het eigendom bevindt zich de Sint Antoniuskapel. Verder zijn in dit gehucht enkele volwaardige landbouwbedrijven gevestigd en enkele zonevreemde woningen in historische hoeves ingeplant.

De aanvraag voorziet in het herbouwen van een voormalige hoeve tot eengezinswoning met stallen en berging (regularisatie) en het aanleggen van een rietveld, verhardingen en 2 parkeerplaatsen.

De bestaande hoevewoning met stalling werd compleet gesloopt en herbouwd.

Het woongedeelte wordt uitgebreid deels binnen het bestaande volume, in de stallen en op de zolder om er een aantal woonruimten in onder te brengen. Het bestaande volume werd uitgebreid door het optrekken van de voor- en achtergevel en de nokhoogte. De voor- en achtergevel werd opgetrokken van 3,2 meter (vergunde toestand) naar 3,7 meter (actuele toestand) en de nokhoogte wordt opgetrokken van 8,06 meter (vergunde

toestand) naar 8,66 meter (actuele toestand). Onder de tv-kamer werd een bijkomende bergkelder voorzien met een breedte van 6,98 meter, een lengte van 4,35 meter en een diepte van 2,70 meter. Deze verhoging van de voor- en achtergevel en de nokhoogte wordt ongedaan gemaakt en de desbetreffende hoogtes worden teruggebracht tot de vergunde hoogtes (nr. 2007/240).

Het resterende stalgedeelte blijft behouden als stalling op de gelijkvloerse verdieping en berging op de dakverdieping. Beide delen zijn niet bereikbaar vanuit de woning.

In het voorste dakvlak wordt een dakkapel aangebracht en in het achterste dakvlak worden twee dakkapellen aangebracht. Er worden enkele ramen bijkomend aangebracht in de gevels. Het langgevelkarakter van de hoeve wordt bewaard.

De gevels worden uitgevoerd in rood-bruine gevelsteen en de dakbedekking wordt uitgevoerd in rood-bruine dakpannen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in te schilderen hout. Deze materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord.

Aan de bestaande gebouwen C, D en E worden enkel instandhoudingswerken uitgevoerd.

De bestaande kleine berging (gebouw B) werd volledig gesloopt en deze constructie wordt niet terug opgebouwd.

Links van de hoeve en voor en achter de bijgebouwen worden waterdoorlatende verhardingen aangelegd. Voor de bestaande schuur wordt een ondergrondse dubbelwandige mazouttank met een inhoud van 7.500 liter geplaatst. Links van de schuur wordt een infiltratiebekken aangelegd met een oppervlakte van 10 m² en een inhoud van 6.600 liter.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Basisrechten voor zonevreemde constructies

De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot bouwen, herbouwen of uitbreiden of op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging (art. 4.4.10).

In casu was de bestaande hoeve met bijgebouwen voorafgaand aan de afbraak niet verkrot en vergund in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning nr. 2007/24D d.d. 10 december 2007.

Voor recent afgebroken zonevreemde woningen en andere constructies (gebouw B) geldt dat de mogelijkheden die van toepassing zijn op bestaande zonevreemde constructies (art.4.4.12. e.v.) hiervoor eveneens gelden indien voldaan is aan volgende 2 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.

De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden. Op 10 december 2007, voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouwen verleend (2007/240) en heden vraagt de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning aan voor herbouw. De initiële vergunning tot verbouwen werd verleend op 10 december 2007 en

aangevangen omstreeks maart 2008 (volgens verklaring PV). De werken zijn onderbroken sedert het stakingsbevel van 15 januari 2009. De geldigheidstermijn ervan loopt alsdus, in toepassing van art. 4.6.2., tot 15 januari 2011. De aanvraag is niet gelegen in een gebied, zoals vermeld in art. 4.4.20 §2, dat uitgesloten is van de hierboven vermelde mogelijkheden.

Artikel 4.4.13 §1 bepaalt dat het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning mogelijk is.

Voor zover voldaan is aan bepaalde voorwaarden vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande woningen.

Voorwaarde is dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal en als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, dat dan het maximale volume van de herbouwde woning beperkt blijft tot 1.000 m³.

De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden. De plannen vermelden een bruto volume van de woning boven het maaiveld van 957 m³. Bij narekening door de administratie wordt dit volume bevestigd.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van art. 4.4.13 §2 m.b.t. herbouwen op dezelfde plaats en is niet gelegen in een gebied, zoals vermeld in art. 4.4.13 §3, dat uitgesloten is van de hierboven vermelde mogelijkheden.

Artikel 4.4.15 bepaalt dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De uitbreiding van de woning van 545 m³ naar 1.000 m³ werd vergund met de stedenbouwkundige vergunning nr. 2007/240. De voorliggende plannen vermelden een bruto volume voor de woning van 957 m³. De aanvraag maakt aldus geen gebruik van art. 4.4.15.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Art. 4.4.11. stelt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de basisrechten voor zonevreemde constructies de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort geldt. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

Het historisch karakter van het gehucht Salphen bestaat uit actieve grondgebonden landbouwbedrijven, woningen en natuur. Er zijn geen andere bestemmingen aanwezig alhier.

Algemene conclusie bij het interpreteren van de plannen en plaatsbezoek is dat de oorspronkelijke historische hoeve niet meer herkenbaar is in de nieuwe residentiële villa. Het kleinschalige karakter van de oorspronkelijke hoeve is momenteel vooraf verstoord door het verhogen en vergroten van het volume.

In de aanvraag worden de kroonlijsthoogte van de voor- en achtergevel en de nokhoogte teruggebracht tot de hoogte vergund met stedenbouwkundige vergunning nr. 2007/240 d.d. 10 december 2007.

De voorgestelde gevelaanpassingen komen, ten opzichte van de actuele toestand, de goede ruimtelijke ordening en de inpasbaarheid ten goede.

Conclusie m.b.t. de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag voorziet in het herbouwen van een voormalige hoeve tot eengezinswoning met stallen en berging (regularisatie) en het aanleggen van een rietveld, verhardingen en 2 parkeerplaatsen.

Er moet geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in het bijzonder met betrekking tot zonevrije constructies.

De voorgestelde gevelaanpassingen komen, ten opzichte van de actuele toestand, de goede ruimtelijke ordening en de inpasbaarheid ten goede.

...

De verzoekende partij verleent op 1 oktober 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Ter plaatse bevond zich een vrijliggende hoeve met bijgebouwen. Rechts van het eigendom bevindt zich de Sint-Antoniuskapel, beschermd als monument. Het betreft een open, structureel niet aangetast waardevol landschap, een gehucht, met verder enkel volwaardige landbouwbedrijven en nog enkele zonevrije woningen.

[In 2007 werd een vergunning aangevraagd voor het renoveren en verbouwen van de hoeve, en omvorming tot eengezinswoning. Voor deze werken kon een gunstig advies worden afgeleverd, aangezien bleek dat voldaan werd aan de afwijkingsbepalingen van de Codex i.v.m. het verbouwen van zonevrije woningen en aangezien ook vanwege Onroerend Erfgoed en Landbouw en Visserij gunstig advies werden bekomen.

In weerwil van deze vergunning, werd de hoeve echter nagenoeg volledig afgebroken, waarna werd gestart met een nieuwbouw.

De huidige aanvraag betreft regularisatie van de nieuwbouwwerken (het betreft blijkbaar ook gedeeltelijke afbraak van nieuwbouwwerken i.f.v. het verkrijgen van de volumes en afmetingen volgens de vergunning uit 2007).

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

(...)

Art. 4.4.10.

§1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije 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.

Art. 4.4.11. Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°,

onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

Na evaluatie van het dossier kan het volgende worden geconcludeerd:

- De oorspronkelijke hoeve kon blijkbaar vergund geacht worden; blijkbaar waren ook alle randvoorwaarden vervuld, tot het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwwerken (2007).
- De betrokken vergunning werd echter niet uitgevoerd. De aanvrager claimt de slechte staat van het bestaande gebouw, waardoor hij overgegaan is tot nieuwbouw. Afdoende bewijzen zijn echter niet aangeleverd, integendeel. Er werd nl. een vergunning afgeleverd voor een niet-verkrot gebouw, en er was een plaatsbezoek van verschillende adviesverlenende instanties (waarop suggesties worden gedaan voor een zorgvuldige en respectvolle renovatie) dus kan enkele maanden later bezwaarlijk worden gesteld dat ditzelfde gebouw in dermate slechte staat is, dat het enkel nog kan worden afgebroken.
- Voor de nieuwbouw werden blijkbaar andere maatvoeringen gehanteerd dan op de plannen ingetekend, en er is zelfs sprake van een praktische situatie waarbij 2 soorten plannen op de werf werden gehanteerd, nl. de vergunde en niet-vergunde, gewijzigde plannen. Concreet werd een ander gebouw gerealiseerd dan oorspronkelijk of vergund; werken die de aanvrager heden deels terug ongedaan wil maken, teneinde een regularisatie te bekomen.
- In feite is heden enkel nog sprake van een onvergunde toestand: alle werken zijn uitgevoerd zonder vergunning: voor de afbraak van de oorspronkelijke hoeve is geen vergunning bekend, en evenmin voor de nieuwbouw.
- Ondertussen ontstond nog de discussie rond de juistheid van de plannen en volumeberekeningen (+ 1000 m³).
- In de heden ingewonnen adviezen wordt gesproken van een ontoelaatbare en nietregulariseerbare verresidentialisering van de site, en verstoring van dit landschappelijk waardevolle gebied: het instandhouden (mits verbouwing en met innachtnaam van de historische waarde van het pand) kon door Onroerend Erfgoed worden gedoogd, echter kan geen gunstig advies worden gegeven voor de nieuwbouw; ook Landbouw en Visserij spreekt van doorgedreven residentialisering.

Er dient hierop gesteld dat niet meer aan de afwijkingsvoorwaarden van de Codex is voldaan, en dat geen vergunning kan worden verleend:: er is met name niet voldaan aan artikel 4.4.10 en 4.4.11.

Op het ogenblik dat de nieuwbouw werd aangevat was geen sprake meer van een vergund hoofdgebouw, aangezien dit zonder vergunning was afgebroken.

De aanvraag doorstaat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet. Door afbraak en nieuwbouw ontstaat er een verregaande residentialisering van de site.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Ik wens bijkomend op te merken dat in de uiteindelijke vergunning wel rekening dient te worden gehouden met de principes van de watertoets. Het behoort, zoals vermeld in het

decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14/11/2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Ongunstig

Er is niet voldaan aan de afwijkingsvoorwaarden van de Codex, voor wat betreft het herbouwen van zonevreemde woningen: er kan niet meer worden uitgegaan van een vergunde toestand, en er is door de nieuwbouw sprake van een architecturaal volledig andere toestand, en ongewenste verresidentialisering van het landschappelijk waardevolle agrarische gebied.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle weigert op 4 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college herneemt hierbij haar eigen gunstig advies en het bindend ongunstig advies van de verzoekende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 4 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 december 2010 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied en landschappelijk waardevol gebied.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de

landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag betreft de heropbouw van een voormalig hoevegebouw dat zal dienst doen als ééngezinswoning. Gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de niet zijnde landbouwactiviteit is het gevraagde gebouw zonevreemd. Derhalve zijn de basisrechten betreffende zonevreemde constructies van toepassing op het voorliggend dossier.

In 2007 werd voor het hoevecomplex een vergunning afgeleverd voor het verbouwen tot ééngezinswoning en het in stand houden van het bestaande hoevecomplex. Aan de hand van de afgeleverde vergunning werd destijds geoordeeld dat het geheel aan gebouwen hoofdzakelijk vergund was en niet verkrot. Echter de verzoekster brak het hoevegebouw volledig af om aldaar een nieuwbouw op te richten. Derhalve dient de aanvraag getoetst aan art. 4.4.20 VCRO De aanvraag voldoet aan de voorwaarden gesteld in dit artikel. De argumentatie van ekster en het college van burgemeester en schepenen wordt hieromtrent uitdrukkelijk bijgetreden. Namelijk voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouwen afgeleverd. Men wenst het plan nu om te zetten naar herbouw. De aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot verbouw gelet dat de werken binnen de geldigheidstermijn werden aangevat namelijk in 2008 en gelet dat de werken werden onderbroken op 15 januari 2009 via stakingsbevel. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege wanneer de werken meer dan twee jaar worden onderbroken.(art. 4.2.6, §1; 2° VCRO). De vergunning blijft geldig tot 15 januari 2011. De aanvraag dient getoetst aan de basisrechten voor een zonevreemde woning en niet-zijnde woning. De artikels 4.4.13 en 4.4.17 VCRO zijn van toepassing. De heropgebouwde woning overschrijdt de 1000m2 niet en is bestemd voor één gezin zoals oorspronkelijk. De stal in dit geval fysisch één geheel vormend met de hoevewoning mag herbouwd worden volgens art. 4.4.17 VCRO. De aanvraag is in overeenstemming met de reglementaire en decretale bepalingen.

Zowel het agentschap voor Landbouw en Visserij als het departement Ruimte en Erfgoed afdeling Onroerend Erfgoed staan ongunstig tegenover het gevraagde.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag betreft de herbouw van een voormalige hoeve. Het hoevecomplex is gelegen in een definitief vastgestelde ankerplaats en in het gezichtsveld van een beschermd monument namelijk de Sint-Antoniuskapel. De waarde van de ankerplaats wordt juist bepaald door de aanwezigheid van een geheel aan historische elementen gaande van historische gebouwen tot waardevolle fauna en flora. De aanwezigheid van de langgevelhoeve is juist een element dat de bescherming van dit landschapsgeheel

bepaald en waardevol maakt. Aanvankelijk was de cel Onroerend Erfgoed dan ook positief dat de bestaande hoeve zoveel mogelijk werd in standgehouden en verbouwd. Het immers een afwegen van mogelijks behoud en het voorzien van een hedendaagse bestemming om verval van historische constructies tegen te gaan. Gelet dat hier voorheen een hoevecomplex aanwezig was en gelet dat slechts de langgevelhoeve wordt herbouwd en de bijgebouwen in stand worden gehouden is de gevraagde herbouw ruimtelijk aanvaardbaar te meer de vormgeving van een langgevelhoeve wordt geïmiteerd om zich nog enigszins in te passen in de beeldbepalende typologie van de omgeving.

Watertoets:

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Er wordt een hemelwaterput voorzien van 30.000 L. De overloop van de regenwaterput wordt afgeleid naar een infiltratiebekken van 6900L. Het regenwater zal hergebruikt worden.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

”
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 14 januari 2011 conform artikel 4.7.23, §3 VCRO betekend aan de verzoekende partij. Het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende zending van 15 februari 2011, is bijgevolg tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikte ten tijde van het instellen van het beroep, op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 en 1.1.4 VCRO, artikel 4.4.1 VCRO, artikel 4.4.10 ev. VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de schending van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij licht haar eerste en enige middel als volgt toe:

“ ...

Doordat de bestreden beslissing zonder enige redengeving tot het besluit komt dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt verstoord;

Terwijl overeenkomstig art. 4.3.1. §1. VCRO een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening

En terwijl ingevolge art. 4.3.1. §2. VCRO de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden met inachtneming van volgende beginselen:

(...)

En terwijl artikel 1.1.4 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden;

Doordat in het bestreden besluit wordt gezegd dat "de aanvraag in overeenstemming is met de reglementaire en decretale bepalingen" (waarmee de bestendige deputatie bedoelde de artikelen 4.4.10 e.v. VCRO);

Terwijl blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving; Er is niet voldaan aan de afwijkingsvoorwaarden van de Codex, voor wat betreft het herbouwen van zonevreemde woningen: er kan niet meer worden uitgegaan van een vergunde toestand, en er is door de nieuwbouw sprake van een architecturaal volledig andere toestand, en ongewenste verresidentialisering van het landschappelijk waardevolle agrarische gebied;

En terwijl de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

En terwijl Uw Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekend 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 daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen;

Zodat de bestreden beslissingen de in het middel aangehaalde bepalingen schenden;

Toelichting:

Volgens het gewestplan Turnhout (KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied en landschappelijk waardevol gebied;

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. + 15.4.6.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

(...)

De aanvraag betreft het herbouwen van een voormalige hoeve tot ééengezinswoning met stallen en berging (regularisatie) en het aanleggen van een rietveld, verhardingen en 2 parkeerplaatsen; De voormalige hoeve ligt in de definitief vastgestelde ankerplaats "s Herenbos, Heihuizen en Zalfen" dd. 27 januari 2010;

De aanvraag ligt in het gezichtsveld van een beschermd monument nl. 'Sint Antonius kapel' (onmiddellijk rechts van de voorliggende aanvraag); De voormalige hoeve werd opgenomen in de vastgestelde lijst 'inventaris van het bouwkundig erfgoed' dd. 14 september 2009;

In de huidige vastgestelde lijst 'inventaris van het bouwkundig erfgoed' dd. 20 september 2010 wordt de hoeve niet meer vermeld wegens de teloorgang van de hoeve door de hierna geschetste historiek; De omgeving wordt gekenmerkt door enkele volwaardige landbouwbedrijven en enkele zonevreemde woningen in historische hoeves; De bestaande hoeve woning met stalling werd compleet gesloopt en herbouwd; Het woongedeelte wordt uitgebreid deels binnen het bestaande volume, in de stallen en op de zolder om er een aantal woonruimten in onder te brengen; Het bestaande volume werd uitgebreid door het optrekken van de voor- en achtergevel en de nokhoogte; De verhoging van de voor- en achtergevel en de nokhoogte wordt ongedaan gemaakt en de desbetreffende hoogtes worden teruggebracht tot de vergunde hoogtes (vergunning december 2007);

Onder de tv-kamer werd een bijkomende bergkelder voorzien (6m98 bij 4m35); Het resterende stalgedeelte blijft behouden als stalling op de gelijkvloerse verdieping en berging op de dakverdieping; In het voorste dakvlak wordt een dakkapel aangebracht en in het achterste dakvlak twee dakkapellen; Er werden bijkomende ramen aangebracht in de gevels; De gevels worden uitgevoerd in rood-bruine gevelsteen en de dakbedekking bestaat uit rood-bruine dakpannen; Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in te schilderen hout; Aan de bestaande bijgebouwen worden enkel instandhoudingswerken uitgevoerd; De bestaande kleine berging (gebouw B) werd volledig gesloopt en deze constructie wordt niet terug opgebouwd; Verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatend materiaal; Ter plaatse bevond zich een vrijliggende hoeve met bijgebouwen; Rechts van het eigendom bevindt zich de Sint-Antoniuskapel, beschermd als monument; Het betreft een open, structureel niet aangetast waardevol landschap, een gehucht, met verder enkel volwaardige landbouwbedrijven en nog enkele zonevreemde woningen;

In 2007 werd een vergunning aangevraagd voor het renoveren en verbouwen van de hoeve, en omvorming tot eengezinswoning; Voor deze werken kon een gunstig advies worden afgeleverd, aangezien bleek dat voldaan werd aan de afwijkingsbepalingen van de Codex i.v.m. het verbouwen van zonevreemde woningen en aangezien ook vanwege Onroerend Erfgoed en Landbouw en Visserij gunstig advies werden bekomen;

In weerwil van deze vergunning, werd de hoeve echter nagenoeg volledig afgebroken, waarna werd gestart met een nieuwbouw;

De huidige aanvraag betreft regularisatie van de nieuwbouwwerken (het betreft blijkbaar ook gedeeltelijke afbraak van nieuwbouwwerken in functie van het verkrijgen van de volumes en afmetingen volgens de vergunning uit 2007);

(...)

Welnu, na evaluatie van het dossier kan het volgende worden geconcludeerd:

- De oorspronkelijke hoeve kon blijkbaar vergund geacht worden; blijkbaar waren ook alle randvoorwaarden vervuld, tot het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwwerken (2007);

- De betrokken vergunning werd echter niet uitgevoerd; De aanvrager claimt de slechte staat van het bestaande gebouw, waardoor hij overgegaan is tot nieuwbouw; Afdoende bewijzen zijn echter niet aangeleverd, integendeel; Er werd nl. een vergunning afgeleverd voor een niet-verkrot gebouw, en er was een plaatsbezoek van verschillende advies verlenende instanties (waarop suggesties worden gedaan voor een zorgvuldige en respectvolle renovatie) dus kan enkele maanden later bezwaarlijk worden gesteld dat ditzelfde gebouw in dermate slechte staat is, dat het enkel nog kan worden afgebroken;

- Voor de nieuwbouw werden blijkbaar andere maatvoeringen gehanteerd dan op de plannen ingetekend, en er is zelfs sprake van een praktische situatie waarbij 2 soorten plannen op de werf werden gehanteerd, nl. de vergunde en niet-vergunde, gewijzigde plannen;

Concreet werd een ander gebouw gerealiseerd dan oorspronkelijk of vergund; werken die de aanvrager heden deels terug ongedaan wil maken, teneinde een regularisatie te bekomen;

- In feite is heden enkel nog sprake van een onvergunde toestand: alle werken zijn uitgevoerd zonder vergunning: voor de afbraak van de oorspronkelijke hoeve is geen vergunning bekend, en evenmin voor de nieuwbouw;

- Ondertussen ontstond nog de discussie rond de juistheid van de plannen en volumeberekeningen (4- 1000 m³);

- In de ondertussen ingewonnen adviezen wordt gesproken van een ontoelaatbare en niet-regulariseerbare verresidentialisering van de site, en verstoring van dit landschappelijk waardevolle gebied: het instandhouden (mits verbouwing en met inachtnaam van de historische waarde van het pand) kon door Onroerend Erfgoed worden gedoogd, echter kan geen gunstig advies worden gegeven voor de nieuwbouw; ook Landbouw en Visserij spreekt van doorgedreven residentialisering;

Er dient hierop gesteld dat niet meer aan de afwijkingsvoorwaarden van de Codex is voldaan, en dat geen vergunning kan worden verleend: er is met name niet voldaan aan artikel 4.4.10 en 4.4.11;

Op het ogenblik dat de nieuwbouw werd aangevat was geen sprake meer van een vergund hoofdgebouw, aangezien dit zonder vergunning was afgebroken;

De aanvraag doorstaat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet; Door de afbraak en nieuwbouw ontstaat er een verregaande residentialisering van de site;

Uit bovenstaande blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving;

Er is niet voldaan aan de afwijkingsvoorwaarden van de Codex, voor wat betreft het herbouwen van zonevreemde woningen: er kan niet meer worden uitgegaan van een vergunde toestand, en er is door de nieuwbouw sprake van een architecturaal volledig andere toestand, en ongewenste verresidentialisering van het landschappelijk waardevolle agrarische gebied;

(...)

De bestendige deputatie beroept zich ten onrechte op art. 4.4.20 VCRO:

Immers de regularisatieaanvraag (22 juni 2010) dateert van meer dan 2 jaar na de verkrijging van de oorspronkelijke vergunning (10 december 2007); De geldigheidsduur van de oorspronkelijke vergunning liep van 10 december 2007 tot 10 december 2009;

Op 15 januari 2009 werd de staking bevolen van de nieuwbouw- en uitbreidingswerkzaamheden na het afbreken van de oude hoeve, in strijd met de stedenbouwkundige vergunning nummer 2007/240 van 10 december 2007, waarin enkel het verbouwen tot eengezinswoning, het verbouwen en het uitvoeren van instandhoudingswerken aan de overige bijgebouwen en het aanleggen van een infiltratiebekken en verharding werden toegestaan;

De geldigheidsduur van de oorspronkelijke vergunning wordt vanzelfsprekend niet verlengd met de duur waarin de werken werden stilgelegd;

M.a.w. de vergunning van 10 december 2007 gold niet meer;

...

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.

In haar toelichtende nota herhaalt de verzoekende partij haar eerdere stellingen en voegt nog toe dat uit de bestreden beslissing niet kan afgeleid worden dat de beslissing is genomen op basis van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt verder dat de bestreden beslissing een formele motivering bevat met de juridische en feitelijke overwegingen die de bestreden beslissing schragen. Artikel 2 van de Formele Motiveringswet is dan ook niet geschonden aangezien de bestreden beslissing uitdrukkelijk motieven opneemt ter ondersteuning van haar beslissing.

Waar de verzoekende partij kritiek uitoefent op de deugdelijkheid van de motieven van de bestreden beslissing, met name de grondslag van de herbouw van een voormalige hoeve tot eengezinswoning, dient de Raad vast te stellen dat zij eerder doelt op een schending van de materiële motiveringsplicht, zoals vervat in artikel 3 van de Formele Motiveringswet.

2.

In zoverre de verzoekende partij wijst op een schending van artikel 4.4.20 VCRO, is de Raad van oordeel dat het middel in de aangegeven mate gegrond is. Om toepassing te kunnen maken van artikel 4.4.20 VCRO moet cumulatief worden voldaan aan twee voorwaarden:

1. voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of 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 verbouw.

Aan de eerste voorwaarde werd voldaan. Op 10 december 2007 verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij voor het verbouwen van de hoeve tot ééngesinswoning, het verbouwen en

het uitvoeren van instandhoudingswerken aan de overige bijgebouwen en het aanleggen van een infiltratiebekken en verharding.

3.

De verwerende partij meent dat ook aan de tweede voorwaarde werd voldaan wanneer zij stelt dat “... de aanvraag voldoet aan de voorwaarden gesteld in dit artikel...” en verder overweegt dat de “... aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot verbouw gelet dat de werken binnen de geldigheidstermijn werden aangevat namelijk in 2008 en gelet dat de werken werden onderbroken op 15 januari 2009 via stakingsbevel. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege wanneer de werken meer dan twee jaar worden onderbroken.(art. 4.2.6, §1; 2° VCRO). De vergunning blijft geldig tot 15 januari 2011.”

De verzoekende partij merkt echter op dat de initiële vergunning van 10 december 2007 verviel op 10 december 2009. Een stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen de twee jaar na afgifte van de vergunning. Dit lijkt in de voorliggende zaak het geval aangezien de tussenkomende partij kennelijk niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de initiële stedenbouwkundige vergunning van start lijkt te zijn gegaan maar wel, zoals blijkt uit de feitelijke antecedenten (het stakingsbevel van 15 januari 2009, de navolgende bekrachtiging van 21 januari 2009, de op 19 oktober 2009 geweigerde aanvraag tot herbouwen van de hoeve...), zonder meer is overgegaan tot het slopen en herbouwen van het hoevegebouw.

4.

In zoverre de verwerende partij enkel overweegt dat de werken binnen de geldigheidstermijn werden aangevat is dit op zich niet dienend, minstens onvoldoende. De verwerende partij diende immers evenzeer na te gaan of de tussenkomende partij binnen de twee jaar na de afgifte van de initiële stedenbouwkundige vergunning daadwerkelijk met de verwezenlijking ervan van start is gegaan. De omstandigheid dat de staking van de werken werd bevolen en bekrachtigd, is irrelevant voor de berekening van het verval van de initiële bouwvergunning. Een dergelijk bevel schorst immers niet de stedenbouwkundige vergunning maar wel de werken die in strijd ermee worden uitgevoerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER