

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. S/2013/0009 van 15 januari 2013
in de zaak 1011/0637/SA/2/0571

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Eva PAUWELS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Broederminstraat 9
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de heer [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 7 maart 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en 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 en andere derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 21 september 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 21 september 2010 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een bestaande stalling bij een pachthoeve.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing zit vervat in haar verzoek tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 juni 2011, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Eva PAUWELS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Jo VAN LOMMEL die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer ██████ vraagt met een op 1 april 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 28 april 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 14 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een bestaande stalling bij een pachthoeve”*.

De pachthoeve bestaat, momenteel, uit een woning met links en rechts van deze woning stallingen. De tussenkomende partij wenst deze stallingen te regulariseren en te renoveren.

Deze aanvraag kent volgende voorgeschiedenis.

Ten laste van de tussenkomende partij werd er op 28 maart 2008 en op 16 september 2009 proces-verbaal opgesteld voor het wederrechtelijk uitvoeren van werken rondom en aan de

hoeve. De tussenkomende partij wou aanvankelijk van zijn hoeve een vierkantshoeve maken. Aan de bestaande stallen werden werken uitgevoerd en er werden nieuwe stallen opgericht.

Op 18 augustus 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie van de bestaande pachtwoning en voor de regularisatie van in pandige constructieve aanpassingen. In administratief beroep werd bij besluit van 7 januari 2010 deze stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie van de woning en in pandige constructieve aanpassingswerken bevestigd en werd de door het college opgelegde afbraakwerken inzake de houten uitbouw onder rieten dak aan de rechterzijgevel opgeheven. Deze vergunning betreft uitsluitend het woongedeelte en niet de stallingen.

Een eerste regularisatieaanvraag voor de zonder vergunning nieuw opgerichte stallen werd geweigerd. Deze stallen werden inmiddels opnieuw afgebroken.

Op 14 juni 2010 wordt dan een aanvraag ingediend tot regularisatie van 'bestaande stalling bij een pachthoeve'. Het betreft terzake de werken uitgevoerd aan de oorspronkelijk bestaande stallingen. Tijdens de loop van de aanvraagprocedure wordt nog proces-verbaal opgesteld (op 15 oktober 2010) omdat gestart werd met de werken binnen de schorsingsperiode van 35 dagen na afgifte van de vergunning.

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

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 juli 2010 tot en met 1 augustus 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige verzoekende partij.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 7 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 7 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Ministerie van Defensie brengt op 8 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, entiteit Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen brengt op 30 augustus 2010 een gunstig advies uit.

Op 1 september 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten het volgende standpunt in:

“ ...

Voorliggende aanvraag betreft de bijgebouwen: deze stallen werden deels afgebroken en stalen profielen werden geplaatst om de heropbouw mogelijk te maken. Oorspronkelijk werden nog enkele nieuwe bijgebouwen voorzien zodat het principe van een vierkantshoeve werd gereconstrueerd. Deze nieuw op te richten bijgebouwen worden in huidige aanvraag allen afgebroken wat tevens gevraagd werd in het proces-verbaal wat voor deze werken werd opgemaakt.

De verbouwde stallen worden allen verbouwd met respect voor de vroegere situatie, vanuit de verschillende erfgoedinstanties werd dan ook geen advies bekomen waardoor geconcludeerd kan worden dat zij geen bezwaar hebben.

De verbouwde stallen moeten allen de functie hebben van berging bij een woongebouw. Wegens het ontbreken van de bestemming wordt dit tevens mee opgenomen in de voorwaarden van de vergunning. Er mag geen bedrijvigheid zijn op het terrein, het kan louter berging zijn in functie van het hoofdgebouw of het onderhoud van het domein.

De inkompoort wordt ook opnieuw opgetrokken, hiervan kan niet aangetoond worden wat de oorspronkelijke hoogte was van de poort. Aangezien er geen tegenbewijs kan geleverd worden dient de poort te worden aanvaard wegens inpasbaar binnen het project.

...

Het ontwerp kan qua vorm, materiaalgebruik en inplanting stedenbouwkundig aanvaard worden en wordt inpasbaar geacht in de omgeving.

Gelet op de schaal, de bestemming, inplanting en algemeen karakter en inzicht van het ontwerp.

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De aanvraag is bestaanbaar in de omgeving.

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 21 september 2010 een gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

De aanvraag is principieel in strijd met het gewestplan.

Zoals uit de beschrijvende nota en de bouwplannen blijkt, blijft minstens 60% van de buitenmuren behouden zodat van een verbouwing kan gesproken worden, De aanvraag voldoet aan de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen van artikel 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Gunstig met voorwaarden:

- de verbouwing dient te gebeuren met dezelfde materialen als de oorspronkelijke materialen (baksteen).*
- de oorspronkelijke functie van de bijgebouwen dient te worden behouden d.w.z. stalling, schuur, berging.*
- het advies van Defensie dient strikt te worden nageleefd.*
- het advies van het agentschap voor Natuur en Bos dient strikt te worden nageleefd wat betreft volgende voorwaarden:*
- alle illegale en/of onvergunde constructies rondom de ommuurde pachthoeve dienen te worden verwijderd;*
- illegale ontbossingen dienen herbepplant te worden, beweiding dient onmiddellijk stopgezet te worden, tenzij andere wetgeving en juridische uitspraken zich hier anders over uitspreken.*
- het houden van paarden buiten de ommuurde pachthoeve kan enkel op percelen die sinds 1989 geen bos meer waren en dit enkel in functie van extensieve begrazing; opdeling van de weide in meerdere begrazingsblokken wordt niet toegestaan.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten verleent op 21 september 2010 onder voorwaarden aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Voorwaardelijke vergunning:

- *Alle illegale of onvergunde constructies rondom de ommuurde pachthoeve dienen voor de start van de regularisatiewerken (waarvoor deze aanvraag) afgebroken te worden. Deze overtredingen zijn het stallen van diverse voertuigen en zware machines, een kleine houten uitbouw onder rieten dak aan de rechterzijgevel van de woning, het verharden van de binnenplaats met kasseien, het aanleggen van nutsvoorzieningen nabij de in aanbouw zijnde stallen, het stallen van 5 containers, het oprichten rechts naast het huis van een paviljoen op betonnen sokkel, het oprichten van een hangar rechts naast de hoevewoning, het stapelen nabij de hangar van allerlei materialen en materieel, het verharden met betonplaten vooraan op het perceel nabij de oprit, het stapelen van stenen en het storten van zand ter hoogte van de toegang tot het perceel, afsluiten en innemen van een deel van de openbare weg.*
 - *De bosoppervlakte dient eveneens integraal hersteld te worden voor de start van de regularisatiewerken, illegale ontbossingen dienen herbeplant te worden, beweiding dient onmiddellijk stopgezet te worden.*
 - *Het houden van paarden buiten de ommuurde pachthoeve kan enkel op percelen die sinds 1989 geen bos meer waren en dit enkel in functie van extensieve begrazing, opdeling van de weide in meerdere begrazingsblokken wordt niet toegestaan.*
 - *De verbouwde stallen moeten allen de functie hebben van berging bij een woongebouw. Er kan geen bedrijvigheid zijn op het terrein, het mag louter een woonfunctie betreffen.*
- “ ...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 21 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De tussenkomenende partij tekent op 21 oktober 2010 administratief beroep aan tegen de opgelegde voorwaarden uit de beslissing van 21 september 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om het beroep van de verzoekende partij in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende overweging:

“ ...

- *niet in overeenstemming met VCRO.*
Het betreft heropbouw in natuurgebied. Dit is niet toegelaten volgens art. 4.4.17. Reeds in de beslissing van 07/01/10 werd door de deputatie geoordeeld dat de stallingen werden heropgebouwd en dat dit hier niet toegelaten is.
De motivering van de weigeringsbeslissing van de deputatie van 07/01/10 luidde als volgt: "In voorliggende aanvraag wenst men een regularisatievergunning te verkrijgen voor het herbouwen van stallen (reeds stalen profielen voorzien om het herbouwen mogelijk te maken), het voorzien van andere bijgebouwen en een ommuring. Door het gebruik van stalen profielen voor de stallen is duidelijk aangegeven dat het hier om herbouwen gaat. Beroeper geeft zelf aan dat het hier om een bouwbedrijf gaat en hoopt alsnog een regularisatievergunning te verkrijgen. Het perceel is gelegen in natuurgebied, wat omschreven is als een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Artikel 4.4.17 VCRO is van toepassing voor het herbouwen van zonevreemde constructies. Doch §2 van dit artikel luidt: 'De mogelijkheden vermeld in §1 gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden.' Herbouwen in natuurgebied kan dus niet voor vergunning in aanmerking komen."

Er worden geen nieuwe bewijzen bijgebracht dat het toch zou gaan aan de oorspronkelijke gebouwen. De stalen skeletten van de gebouwen wijzen duidelijk op herbouw. Ook al werden er nog verdere werken uitgevoerd waardoor de grootste en kleinste stalling nog vrij intact lijken, van verbouwing is geen sprake.

...

Door de vele wederrechtelijk uitgevoerde werken aan de stallingen is er geen sprake meer van de historisch waardevolle en oorspronkelijke gebouwen. Heropbouw van de stallingen in het natuurgebied kan niet aanvaard worden.

Tevens brengen de vele overige wederrechtelijk opgerichte constructies en de illegale boskap de goede plaatselijke aanleg van het perceel en de algemene belangen (waardevol bos) in het gedrang.

Naast de juridische belemmeringen kan de aanvraag ook vanuit het oogpunt van goede RO niet aanvaard worden.

...

Na de hoorzitting van 13 december 2010, beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. Het betreft een zonevreemde woning met bijgebouwen in natuurgebied.

...

De basisrechten voor zonevreemde constructies van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), niet zijnde woningbouw, zijn van toepassing, met name artikel 4.4.12 met betrekking tot het verbouwen van bestaande zonevreemde woningen.

Tijdens de hoorzitting hebben de vergunningsaanvragers aangetoond dat 60% van het gebouw behouden werd. Nieuwe informatie van de gemeente naar aanleiding van een plaatsbezoek heeft bevestigd, dat het in casu wel degelijk om verbouwen en niet om uitbreiden of herbouwen gaat.

...

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos. Het advies is gunstig voor verbouwen. Alle illegale en onvergunde constructies dienen te verdwijnen, het bos dient te worden hersteld en grasweiden zijn maar beperkt toegelaten.

Het verbouwen van de stallingen kan uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaard worden.

De deputatie is van oordeel dat, gelet op de in het verleden verleende vergunning en de herwaardering van de hele site en het hele gebouwencomplex, het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden. Vergunning wordt verleend onder de voorwaarden, gesteld in het besluit van het college van burgemeester en schepenen. De gestockeerde materialen, nodig voor de bouwwerken, dienen te worden verwijderd eens de bouwwerken beëindigd zijn. Aan de uitgebrachte adviezen dient te worden voldaan. De eerder vergunde kleine houten uitbouw onder rieten dak aan de rechter zijgevel van de woning betreft geen illegale constructie gezien deze op 7 januari 2010 door de deputatie werd vergund, Deze constructie dient dan ook niet afgebroken te worden.

...

Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van 1 september 2010 en onder de voorwaarde dat de gestockeerde materialen nodig voor de bouwwerken verwijderd worden eens de bouwwerken beëindigd zijn. Tevens dient te worden voldaan aan de voorwaarden, gesteld in het advies van 7 juli 2010 van het Agentschap voor Natuur en Bos, van 7 juli 2010 van het Agentschap Wegen en Verkeer en van 8 juli 2010 van Defensie.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Na het in beraad nemen van de zaak heeft de verzoekende partij, met een faxbericht van 24 december 2012, de Raad laten weten niet meer aan te dringen op de behandeling van de vordering tot schorsing. De Raad verstaat dit als een verzoek tot afstand van haar vordering tot schorsing.

Om van deze voorgenomen afstand akte te kunnen nemen, dienen de debatten te worden heropend.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De uitspraak over de kosten van het beroep wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 januari 2013, 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