

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0321 van 27 augustus 2012
in de zaak 2009/0022/A/1/0010

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim LAMMENS
kantoor houdende te 9420 Erpe-Mere, Ottergemdorp 4
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 17 september 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo van 16 juni 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een landbouwloods en het rooien van bomen.

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 partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 maart 2010, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wim LAMMENS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en mevrouw Kaat [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, 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.

III. FEITEN

Op 30 januari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een landbouwloods en het rooien van bomen”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Voor de invoering van de gewestplannen heeft een derde een stedenbouwkundige vergunning bekomen om op het perceel een loods te bouwen voor gebruik als kampernoelielwekerij.

De vorige eigenaar, bvba [REDACTED], vormde deze loods om tot een opslagmagazijn met woonfunctie, door in het westelijk dakvlak een dakkapel te bouwen, op de aanbouw aan de noordelijke gevel een plat dak in de plaats van het vergunde hellend dak aan te leggen en bijkomende en/of gewijzigde gevelopeningen te creëren.

Op 11 oktober 2005 werd een proces-verbaal van bouwovertreiding opgesteld ten aanzien van bvba [REDACTED].

De verzoekende partijen zijn de huidige eigenaars en willen deze bouwovertreidingen regulariseren door de woonfunctie te verwijderen en een hellend dak aan te leggen op de aanbouw: zij willen de dakkapel en de diverse raamopeningen wel behouden.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, gelegen in natuurgebied.

Het perceel is 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 februari tot en met 9 maart 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De wegbeheerder adviseert voorwaardelijk gunstig op 19 februari 2009.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert voorwaardelijk gunstig op 4 maart 2009.

De Watering “De Burggravenstroom” adviseert voorwaardelijk gunstig op 4 maart 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De regularisatieaanvraag betreft het regulariseren van diverse werken aan een landbouwloods en rooien van bomen, gelegen in een natuurgebied.

De bouwvergunning voor het bouwen van de kampernoelieskwekerij werd afgeleverd vóór de invoering van de gewestplannen, nl. op 11-08-1972.

Uit het regularisatiedossier blijkt dat het gebouw echter niet volledig conform het vergunde volume werd uitgevoerd. Er werd in het westelijke dakvlak een dakkapel uitgevoerd en de aanbouw aan de noordgevel werd uitgevoerd met een plat dak in plaats van hellend dak. De aanvraag voorziet reeds het uitvoeren van de uitbouw met de vergunde dakvorm. Met de dakkapel wordt echter eveneens het vergunde volume overschreden. Bovendien werd de dakkapel aangebracht om een deel van de loods in te richten als woongelegenheden. Om beide redenen moet de dakkapel eveneens verwijderd worden en het dak hersteld naar de oorspronkelijk vergunde vorm. Ook de twee terrasramen in de zuidgevel werden aangebracht ten behoeve de woonfunctie. Om zeker te zijn dat er niet opnieuw overgeschakeld wordt naar de niet-vergunningsvatbare woonfunctie moeten deze openingen dichtgemetst worden.

De aanvraag voldoet (mits de gestelde voorwaarden worden nageleefd) aan de voorwaarden verbonden aan de uitzonderingsregels vervat in artikel 145bis §1-6°. Het gebouw is namelijk niet verkrot en hoofdzakelijk vergund voor de gevraagde landbouwfunctie.

Ter vervanging van de wederrechtelijk gerooide berk en de 4 gerooide zomereiken, moeten 5 heraanplantingen van deze boomsoort gebeuren binnen de verplicht aan te planten groenbuffer aan de zuidkant van het perceel (cfr. advies van het Agentschap voor Natuur en Bos).

...

ADVIES

Gunstig mits:

- *strikte naleving van de voorwaarden gesteld in het advies van de Deputatie d.d. 19-02-2009 – kenmerk 32/2009 – 1/13/208b – CDW*
- *strikte naleving van de voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos; Er dient meer bepaald in het eerstvolgend plantseizoen een 5m brede groenbuffer aangeplant te worden aan de zuidrand van het perceel en bestaande uit streekeigen soorten (...) bestaande uit heesters en bosgoedplanten à rato van 1 plant per m2 in combinatie met hoogstammige bomen.*
 - *de aanplanting ervan dient te gebeuren ten laatste in het plantseizoen volgend op de bouwwerken*
 - *indien de bomen en/of meer dan 20% van de heesters zouden afsterven, dient overgegaan tot heraanplanting ervan in het eerst erop volgend plantseizoen*

- *in de voormelde groenbuffer moet ook minstens 1 berk (Betulus alba) en 4 zomereiken (Quercus robur) aangeplant worden;*
- *het plantsoen moet bevestigd worden aan een steunpaal*
- *indien de hergroei van de aanplanting achterwege blijft dient een nieuwe aanplanting te gebeuren in het eerst erop volgend plantseizoen*
- *mits de aflevering bekomen wordt van een certificaat waarin de betaling van de transactiesom bevestigd wordt, zoals bepaald in artikel 158 van het decreet van 18-05-1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening*
- ...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 juni 2009 als volgt ongunstig:

“ ...

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan.

...

Overwegende dat de gevraagde functiewijziging vergunningsplichtig is aangezien hobbylandbouw niet kan worden beschouwd als landbouw in de ruime zin zoals bedoeld in artikel 2,4° van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

...

Overwegende art. 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingzone niet kan worden toegepast voor aanvragen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, zoals natuurgebied (art. 2, §2 van dit besluit).

Bijgevolg is voorliggende aanvraag niet voor vergunning vatbaar.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo weigert op 16 juni 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen en verwijst daarbij naar het negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 juli 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De technisch adviseur van de Dienst Ruimtelijke Vergunningen van de verwerende partij adviseert in zijn intern verslag van 7 september 2009 dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 september 2009 beslist de verwerende partij op 17 september 2009 als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat het eigendom gelegen is in tweede bouwzone achter het dense bouwlint langs de provinciale baan [REDACTED] bij het binnenrijden van de kern van Eeklo. Het eigendom is gelegen in een overgangszone tussen de noordelijk

gelegen woonzone ■■■■, het oostelijk gelegen natuurgebied "■■■■", de westelijk gelegen KMO-zone en het stedelijk industrieterrein ■■■■.

De bouwplaats is 1550 m² groot en omvat een nagenoeg rechthoekig perceel van 33 m op 47 m. Het eigendom wordt ontsloten naar de ■■■■ via een erfdienstbaarheid over de noordelijk gelegen percelen.

Uit het plaatsbezoek blijkt dat het eigendom bebouwd is met een loodsgebouw dat tevens deels is ingericht als woning. Het gebouw is overmeten 19,66 m breed op 30,95 m diep en bestaat uit een gedeelte onder licht hellend zadeldak en lagere annexen afgewerkt met een platte bedaking of licht hellend lessenaarsdak. De gevelvlakken van het gebouw bestaan uit klassiek gevelmetselwerk en de hellende dakvlakken zijn afgewerkt met grijze golfplaten.

...

2.6.2 De juridische aspecten

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

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als de andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

Voorliggend project beoogt het omvormen van het bestaande gebouw tot loods bij een hobbylandbouwbedrijf. De bouwplaats is gelegen in natuurgebied en de stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van het gebouw dateert van voor de inwerkingtreding van het gewestplan. Initieel werd de oprichting van een kamperfoeliekwekerij vergund en nadien werd dit gebouw wederrechtelijk verbouwd tot magazijn met woning. Voorliggend project beoogt een bestemming van de oorspronkelijk vergunde landbouwbestemming in functie van hobbylandbouw.

De voorgestelde werken bestaan dus enerzijds uit de ingebruikname van de bestaande bebouwing als een gebouw voor hobbylandbouw en anderzijds de hiervoor noodzakelijke inrichtingswerken bestaande uit de regularisatie van de gewijzigde gevelopeningen, de regularisatie van de dakuitbouw, het verwijderen van de keuken en de trap naar de bovenverdieping en het uitvoeren van de aanbouw met een hellend dak conform het vergunde bouwplan van 11 augustus 1972.

De eerste vraag die zich stelt is in hoeverre een stedenbouwkundige vergunning vereist is om het bestaande gebouw te gebruiken in functie van hobbylandbouw. Volgens artikel 2 § 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, is er immers geen stedenbouwkundige vergunning vereist indien beide functies resulteren onder de functiecategorie "landbouw in de ruime zin".

De bepaling "landbouw in de ruime zin" vinden we ook terug in artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van

de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, met betrekking tot de gewestplanvoorschriften voor het agrarisch gebied. Hier wordt bedoeld dat het begrip "landbouw" niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van 11.4.1 vallen.

Evenwel dient opgemerkt dat nergens een onderscheid wordt gemaakt tussen landbouw in hoofdberoep, landbouw in bijberoep of hobbylandbouw. Al deze categorieën kunnen bv. weidedieren houden en naargelang de categorie al dan niet zonder dat daarmee beroepsbezigheden gepaard gaan of het winstoogmerk voorop staat.

Er bestaat geen twijfel over dat een kamperfoeliekwekerij behoort tot deze functiecategorie "landbouw in de ruime zin", immers wordt op een professionele manier voorzien in de kweek van groenten.

Verder dient in alle redelijkheid besloten dat ook hobbylandbouw, in dit geval het houden van schapen, valt onder deze functiecategorie gelet op het feit dat hier ook dieren worden gehouden en het onlosmakelijk verband met de hiervoor noodzakelijke weilanden en akkers en het nodige materieel. Bijgevolg is de ingebruikname van het gebouw in functie van hobbylandbouw niet vergunningsplichtig.

Tenslotte dient de vraag gesteld of de voorgestelde werken in aanmerking komen voor een stedenbouwkundige vergunning. Deze werken gebeuren niet in functie voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu, zijn principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Artikel 4.4.19 van de codex bepaalt dat:

...

Gelet op de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied en het niet voldoen aan de gestelde voorwaarde van § 1 van bovenvermeld artikel dient besloten dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor een stedenbouwkundige vergunning.

Verder dient opgemerkt dat er geen rechtsgrond bestaat voor het optrekken van een zadeldak op de aanbouw conform de goedgekeurde bouwplannen van 11 augustus 1972.

Er kunnen immers geen rechten geput worden uit de verleende stedenbouwkundige vergunning waarvan de uitvoeringstermijn ruim verstreken is. Deze werken bestaan dus uit het uitbreiden van een zonevreemd gebouw gelegen in natuurgebied en komen zoals hierboven reeds uiteengezet niet in aanmerking voor een stedenbouwkundige vergunning.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 22 september 2009 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld bij aangetekende brief van 22 oktober 2009.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de vergunning en bijgevolg belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel beroepen de verzoekende partijen zich op de:

“ ...

Schending van artikel 4.7.23 VCRO juncto de hoorplicht, juncto het beginsel ‘Audi et alteram partem’, juncto de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de motiveringsplicht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

...”

In een eerste onderdeel wijzen de verzoekende partijen er op dat de bestreden beslissing niets vermeldt in verband met het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waardoor zij menen dat de bestreden beslissing artikel 4.7.23 VCRO schendt.

In een tweede onderdeel wijzen zij er op geen kennis te hebben kunnen nemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat zij zich niet hebben kunnen verweren met betrekking tot de inhoud ervan: omdat dit verslag volgens artikel 4.7.23 VCRO de grondslag is van de bestreden beslissing, schendt de bestreden beslissing, volgens de verzoekende partijen, de hoorplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Art. 7.5.8 §2, tweede lid VCRO bepaalt

...

Aangezien de procedureregelen die golden voorafgaand aan 1 september 2009 – m.n. deze zoals voorzien in art. 53 e.v. van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna coördinatiedecreet), nu Eeklo slechts vanaf 1 december 2009 als een ‘ontvoogde gemeente’ aanzien wordt - géén verplichting voorzien in hoofde van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar om voor elke beslissing in beroep een verslag op te maken, zoals dit wel voorzien wordt in

art. 4.7.22 VCRO, kan de deputatie niet gehouden zijn haar beslissing hierop te baseren ingevolge art. 4.7.23 VCRO.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

In een tweede onderdeel stellen verzoekers dat de hoorplicht zoals voorzien in art. 4.7.23 VCRO geschonden is omdat zij niet vóór de hoorzitting in kennis gesteld zijn van het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar.

Zoals reeds hierboven uiteengezet voorziet de procedure in het van toepassing zijnde coördinatiedecreet geen verplichting tot het opmaken van een dergelijk verslag, zodat verzoekers het niet ter kennis brengen ervan vóór de hoorzitting bezwaarlijk als een grond tot nietigverklaring van het bestreden besluit kunnen aanvoeren.

Los daarvan wordt in de aanvraagdossiers die dienen te verlopen overeenkomstig art. 53 e.v. van het coördinatiedecreet steeds een intern verslag opgemaakt.

Dit verslag is inderdaad niet ter inzage vóór de hoorzitting.

...

Er wordt nergens decretaal bepaald dat de hoorzitting de mogelijkheid moet bieden om een verweer te voeren op een intern verslag waarop de deputatie zich o.m. baseert om tot haar beoordeling te bekomen.

In dit opzicht kan er geen sprake zijn van een schending van de hoorplicht, noch van de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het eerste middel is niet ernstig.

...

In hun wederantwoordnota volharden de verzoekende partijen in het middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 7.5.8, § 2, lid 2 VCRO bepaalt als overgangsregel voor de beroepen die bij de verwerende partij zijn ingesteld voor 1 september 2009, maar waarover de deputatie pas nadien een beslissing neemt, dat de procedureregels gelden, zoals van toepassing vóór 1 september 2009.

De verwerende partij moet in de bestreden beslissing dan ook, op basis van artikel 193, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het gegeven dat de stad Eeklo slechts ontvoogd is op 1 december 2009, de in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna coördinatiedecreet), opgenomen procedureregels toepassen.

In het coördinatiedecreet is er voor de verwerende partij geen verplichting opgenomen om voorafgaandelijk aan haar beslissing een verslag te laten opstellen, laat staan dat de verwerende partij haar beslissing op grond van dit verslag moet nemen.

Artikel 4.7.23, § 1 VCRO is niet van toepassing op de bestreden beslissing en de verwerende partij kan deze bepaling dan ook niet schenden.

Het eerste onderdeel van het eerste middel mist feitelijke en juridische grondslag en is ongegrond.

2.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste onderdeel van het middel is artikel 4.7.23 VCRO in casu niet van toepassing en is de verwerende partij niet verplicht de bestreden beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij moet bij het nemen van de bestreden beslissing artikel 53, § 1 van het coördinatiedecreet toepassen en daarin is niet vermeld met betrekking tot het door de verzoekende partijen bedoeld verslag.

Het intern verslag, dat de verwerende partij in de praktijk door een technisch adviseur laat opstellen, is niet hetzelfde als het in artikel 4.7.23, § 1 VCRO bedoeld verslag en kan er dan ook niet gelijk aan gesteld worden.

Het doel van de in artikel 53, §1, tweede lid van het coördinatiedecreet bepaalde hoorplicht is enerzijds aan de aanvrager of diens raadsman, evenals aan het college van burgemeester en schepenen en aan de (destijds zo genoemde) gemachtigde ambtenaar, de mogelijkheid te bieden hun opmerkingen te laten kennen met betrekking tot de zaak en anderzijds de deputatie in staat te stellen met volledige kennis van zaken te beslissen over het administratief beroep.

In het coördinatiedecreet is geen enkele bepaling terug te vinden op basis waarvan de verwerende partij verplicht is om een verslag vooraf mee te delen aan de beroepsindiener.

Dat de verzoekende partijen geen kennis hebben kunnen nemen van een voor de verwerende partij voorbereid intern verslag heeft hen niet belet hun argumenten tegen de weigering van de vergunning in eerste administratieve aanleg aan de verwerende partij te kunnen bezorgen en is dan ook geen schending van de hoorplicht.

Het tweede onderdeel faalt eveneens naar recht en is dan ook ongegrond.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel beroepen de verzoekende partijen zich op:

“... ”

Schending van artikel 4.4.19 VCRO en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, juncto het motiveringsbeginsel en het evenredigheids- en redelijkheidsbeginsel.

“... ”

De verzoekende partijen stellen in een eerste onderdeel dat artikel 4.4.19 VCRO “*niet van toepassing (...) is (omdat) er (...) geen sprake (is) van een uitbreiding van het vergunde gebouw: (volgens de verzoekende partijen) herstellen (zij) het pand in zijn geheel in de oorspronkelijke staat, conform de oorspronkelijk vergunde en uitgevoerde plannen*”, waaronder het hellend dak

van het bijgebouw, dat *“door de vorige (failliete) eigenaar (...) in strijd met de vergunning (is) uitgevoerd”* als een plat dak.

In het tweede onderdeel van het middel stellen de verzoekende partijen dat de bestreden *“beslissing niet redelijk [is] indien wordt aangenomen dat er wel een uitbreiding is op het bestaande gebouw, door de (her)bouw van het dakgedeelte op de bijgebouwen”* en dat de verwerende partij *“niet in redelijkheid geoordeeld (heeft) over de aangevraagde vergunning (...) door de vergunning integraal te weigeren op grond van artikel 4.4.19 VCRO”*.

De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij *“had kunnen volstaan met een uitsluiting van het dak, als op de plannen voorzien, om de uitbreiding te vermijden”* en hen voor het overige een vergunning te verlenen.

Volgens de verzoekende partijen is *“de niet in overweging neming van het uitsluiten van het zadeldak in de vergunning niet naar recht te verantwoorden, minstens niet proportioneel/redelijk”* en heeft de verwerende partij *“niet in redelijkheid geoordeeld, minstens niet afdoende gemotiveerd waarom deze optie niet werd beoordeeld”*, temeer omdat volgens de verzoekende partijen *“vanuit goede ruimtelijke ordening (...) de vergunning immers niet geweigerd [kan] worden nu het bestaande gebouw (met uitzondering van de te verwijderen woonentiteit en een aantal te regulariseren raam- en deuropeningen) als constructie vergund is in 1972 [en] de afbraak van het geheel (...) derhalve onmogelijk gevraagd zal kunnen worden”*.

De verwerende partij heeft, volgens de verzoekende partijen *“onzorgvuldig, minstens onredelijk gehandeld”* door in de bestreden beslissing te stellen *“dat een legaliteitsbelemmering een opportuniteitstoets niet toelaat (terwijl zij) wanneer zij meent dat (er) een legaliteitsbelemmering (is), bij machte (is) om marginale wijzigingen aan plannen en aanvragen in te lassen, zodat de legaliteitsbelemmering niet speelt”*.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Of de gevraagde regularisatie een uitbreiding betreft t.o.v. de oorspronkelijke toestand, is een feitenkwestie.

Om deze feitenkwestie te beoordelen heeft de deputatie zich gebaseerd op het ingediende plan (stuk 1).

Uit dit plan blijkt dat de regularisatieaanvraag o.m. betrekking heeft op:

- het uitvoeren van een hellend dak op de plaats waar wederrechtelijk een plat dak geplaatst geweest is;

- de dakkapel die wederrechtelijk werd uitgevoerd en die behouden wordt.

Deze twee elementen maken zowel elk afzonderlijk als tezamen een uitbreiding uit t.o.v. de oorspronkelijke toestand.

Dat de 'bouwvergunning' uit 1972 een hellend dak had voorzien en verzoekers nu de intentie hebben om deze destijds vergunde toestand te 'herstellen', doet geen afbreuk aan het gegeven dat de aanvraag i.c. betrekking heeft op een 'uitbreiding van een zonevreemde constructie'. De uitvoeringsperiode van voornoemde vergunning is immers lang verstreken.

De deputatie heeft in haar beslissing de juiste feitelijke gegevens vermeld en deze vervolgens correct beoordeeld.

...

In een tweede onderdeel stellen verzoekers dat – zelfs indien art. 4.4.19 VCRO de rechtsgrond zou zijn om de gevraagde stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op haar legaliteit te toetsen – de bestreden beslissing de redelijkheidstoets niet doorstaat, en bovendien het evenredigheidsbeginsel miskent.

De bestreden beslissing sluit een vergunning uit o.g.v. een legaliteitsbeletsel, m.n. het niet voldoen aan de voorwaarden van art. 4.4.19 VCRO en de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied, zoals uit de hierboven geciteerde tekst blijkt.

Bij deze legaliteitsbeoordeling is er geen opportuniteitsbeoordeling mogelijk, zodat de deputatie ook geen onredelijkheid in haar beleidsvrijheid kan verweten worden.

Verzoekers geven zelf in de toelichting bij hun aanvraag aan de dakuitbouw te willen behouden ‘teneinde de hoegrootheid van de hooi- en strozolder te kunnen maximaliseren’ (...). Het is niet aan de deputatie om de aanvraag in die mate te wijzigen dat dit het gewenste gebruik van het gebouw wijzigt.

...

In hun wederantwoordnota volharden de verzoekende partijen in het middel en wijzen ze er op dat legaliteitsbelemmeringen niet kunnen verhinderen dat er aan de plannen marginale wijzigingen worden aangebracht die hieraan kunnen verhelpen.

Beoordeling door de Raad

Omwille van de samenhang tussen de twee onderdelen beoordeelt de Raad beide onderdelen samen.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen de bestreden beslissing verkeerd en slechts gedeeltelijk lezen.

De verwerende partij weigert de vergunning immers niet alleen omwille van de wijziging van het dakgedeelte van het bijgebouw naar hetgeen oorspronkelijk vergund was, maar ook omwille van het behoud van de in het westelijk dakvlak als bouwovertreiding gebouwde dakkapel, die niet voorzien is op de plannen, waarvoor oorspronkelijk een vergunning verleend was.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk en meermaals dat de aanvraag ook de regularisatie van deze dakuitbouw beoogt.

De stelling van de verzoekende partijen dat de weigering van de vergunning alleen gebaseerd is op de wijziging van het plat dak op het bijgebouw naar het destijds vergund hellend dak is dan ook feitelijk onjuist.

De verwerende partij mag de dakuitbouw, die oorspronkelijk niet vergund is, beschouwen als een uitbreiding van een “bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw”, zodat de verwerende partij dan ook correct artikel 4.4.19 VCRO toepast.

De in artikel 4.4.19, § 1 VCRO voor de vergunbaarheid vermelde voorwaarden zijn in casu niet vervuld en gelden krachtens artikel 4.4.19, § 3 VCRO overigens niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, zoals in casu natuurgebied.

De in de bestreden beslissing opgenomen motivering is afdoende omdat uit het geheel van de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat de dakkapel, waarvan de verzoekende partijen de regularisatie beogen, terecht als een uitbreiding wordt beschouwd en de verwerende partij verwijst naar de decretale bepaling die noopt tot de weigering van de vergunning.

De bestreden beslissing is dan ook niet onredelijk of onevenredig.

Tenslotte mist de stelling van de verzoekende partijen dat de verwerende partij de plannen had kunnen aanpassen, teneinde aan de legaliteitsbelemmering te kunnen voldoen, juridische grondslag.

Op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing beschikt de verwerende partij, op basis van het dan geldende artikel 4.3.1, § 1, lid 2 VCRO, niet over de mogelijkheid om de plannen aan te passen.

Daarenboven is een aanpassing van de plannen om tegemoet te komen aan een legaliteitsbelemmering niet te beschouwen als een aanpassing van “kennelijk bijkomstige zaken”.

Beide onderdelen van het tweede middel zijn dan ook ongegrond.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS