

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0463
in de zaak met rolnummer 1415/0246/A/5/0238

Verzoekende partij	1. de heer Jean Pierre VANGESSELEN 2. mevrouw Daniëlle Helena WINTERS vertegenwoordigd door advocaat Toon VERBEEK met woonplaatskeuze op het kantoor te 3920 Lommel, Michiel Jansplein 25
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 december 2014 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 20 februari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hechtel-Eksel van 18 juli 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een chalet op de percelen gelegen te 3940 Hechtel-Eksel, Weyerbrugstraat met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie f, nummers 290A, 290B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 november 2016.

Advocaat Toon VERBEEK voert het woord voor de verzoekende partijen. De verzoekende partijen zijn ook in eigen persoon aanwezig.

De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partijen dienen op 4 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hechtel-Eksel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "regularisatie chalet".

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Neerpelt-Bree', vastgesteld met koninklijk besluit van 22 maart 1978 in natuurgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 april 2014 tot en met 5 mei 2014, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 16 april 2014 als volgt ongunstig:

"...

Bespreking stedenbouwkundige aanvraag

De aanvraag betreft het regulariseren van een chalet. Het betreft een gebouw opgericht in 1975 als schuilhok voor dieren later voorzien van 3 muren met ramen. Recent werd het gebouw gerenoveerd met een nieuw dak, 4^d gevel met deur en ramen, een vernieuwde zolderverdieping en voorzien van een houtkachel ter verwarming van de ruimte. De regularisatie beoogt zowel de vorm, afmetingen, materialen als het gebruik van het gebouw. Als bestemming van het gebouw wordt 'gezinswoning' vermeld.

Conclusie

*Op basis van bovenstaande uiteenzetting geeft het Agentschap voor Natuur en Bos een **ongunstig** advies voor de regularisatie van een chalet.*

- In het dossier is geen bewijs van vergund of vergund geacht voor de chalet terug te vinden;*
- Volgens de voorschriften gewestplan omvatten 'natuurgebieden': bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten gebouwd worden voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk;*
- De percelen zijn gelegen in natuurgebied, Europees beschermde gebieden en in VEN-zone waar het de bedoeling is dat de negatieve effecten op de plaatselijke fauna en flora zich tot een minimum beperken. Is dit niet het geval dient een passende beoordeling/natuurtoets opgemaakt te worden om de invloed van de (negatieve) effecten te kunnen beoordelen;*
- Volgens de Biologische Waarderingskaart is het gebied voor fauna zeer belangrijk, de aanwezige of te ontwikkelen belangrijke habitats zijn: 6230: heischrale graslanden op arme bodem en 91E0: overblijvende of relictbossen op alluviale grond (*Alnion glutinoso-incanae*);*
- Er is geen riolering aanwezig 'waardoor wij voor een woning een IBA zouden moeten vragen;*
- Is er waterleiding, elektriciteit, ... aanwezig?*
- ..."*

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 6 juni 2014 ongunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 4 juli 2014 :

“ ...

Het ingediende bouwdoossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 6 juni 2014.

” ...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 18 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college beslist:

“ ...

Het openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft ter zake beraadslaagd en de bezwaarschriften ontvankelijk en gegrond verklaard. Een afschrift van de beslissing is bijgevoegd.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het goed is gelegen in een natuurgebied volgens het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 goedgekeurd gewestplan Neerpelt-Bree. Het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in artikel 13.4.3.1 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is hiermee niet in overeenstemming.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de aanvraag en omgeving

De aanvraag beoogt het regulariseren van een chalet. Volgens de informatie uit het bouwdoossier betreft het een gebouw, opgericht in 1975 als schuilhok voor dieren en later voorzien van 3 muren met ramen. Recent werd het gebouw gerenoveerd met een nieuw dak, een 4de gevel met deur en ramen, een vernieuwde zolderverdieping en voorzien van een houtkachel ter verwarming van de ruimte. De regularisatie beoogt zowel de vorm, afmetingen, materialen als het gebruik van het gebouw. Als bestemming van het gebouw wordt 'gezinswoning' vermeld.

De constructie is gelegen in Europees Vogelrichtlijngebied BE 22 18 311, genaamd "Militair domein en Vallei van de Zwarte Beek", in Europees Habitatrichtlijngebied BE 22 00 029, genaamd "Vallei- en brongebieden van de Zwarte Beek, Bollisserbeek en Dommel met heide- en vengebieden, en in het door de Minister erkend visgebied van het erkend natuurreservaat Veewei.

Historiek

Op 6 februari 2014 werd er door de Inspectie RWO Limburg een proces-verbaal van vaststelling opgesteld van de chalet en andere aanwezige constructies ter plaatse.

Goede ruimtelijke ordening

Overeenkomstig artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de ruimtelijke ordening gericht 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. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op die manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. In het bouwdoossier ontbreekt enig bewijs van het vermoeden van vergunning (oprichting als schuilhok in 1975). Bij de administratie van het Kadaster werd er daarom door de diensten van het gemeentebestuur informatie opgevraagd omtrent de oprichting van het schuilhok. Uit de verkregen documenten blijkt dat er in 1975 een schuilhok van 5,90m. x 5,10m. werd opgericht op het naastgelegen perceel met nummer 291g. In 1979 werd het schuilhok, gelegen op hét perceel met nummer 291g, afgebroken en met dezelfde opmetingen opgericht op het linker aanpalende perceel met nummers 290a-b, tevens het perceel van onderhavige aanvraag. De constructie welke zich situeert op het perceel met nummers 290a-b werd dus opgericht na de inwerkingtreding van het gewestplan Neerpelt-Bree en er kan bijgevolg geen sprake zijn van een vergund geachte constructie. Het vermoeden van afbraak van het schuilhok werd reeds aangehaald in het ingediende bezwaarschrift van de VZW werkgroep ISIS en kan middels de bijgebrachte documenten van de administratie van het kadaster worden bijgetreden.

Op 27 januari 2014 werd bij een plaatsbezoek op het betreffende perceel vastgesteld dat er 2 huifkarren, andere constructies en opslag geplaatst werden zonder stedenbouwkundige vergunning.

Aan de chalet werden recent stabiliteitswerken uitgevoerd. Zo werd ondermeer het gebouw gerenoveerd met een nieuw dak, een vierde gevel met deuren en ramen werd voorzien en de zolderverdieping werd vernieuwd. Voormelde werken, handelingen en/of wijzigingen vormen een inbreuk op de bepalingen van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de bestemmingsvoorschriften van het natuurgebied.

De natuurgebieden ressorteren onder de groengebieden, dewelke bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.

In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk (artikel 13 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Er is echter aan geen enkele voorwaarde voldaan opdat de aanwezige constructies beschouwd zouden kunnen worden als jagers-of vissershut.

Bovendien zijn de percelen gelegen in de vallei van de Grote Nete. De plaatsing van constructies, de terreininrichting en het gebruik ervan vormen een aantasting van het landschap.

Gedurende het openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend die voornamelijk handelen over :

- Het ontbreken van het bewijs in het bouwdoossier van het vermoeden van vergunning (oprichting als schuilhok in 1975);
- Het vermoeden dat het in 1975 opgerichte schuilhok is afgebroken en op een andere locatie werd herbouwd als chalet;
- De ligging van het perceel in natuurgebied, Europees Vogel- en Habitatrichtlijngebied, en het erkend natuureservaat Veewei;

De ingediende bezwaren worden bijgetreden. De argumenten hiervoor werden in voorgaande alinea's reeds vermeld.

Het ongunstig advies van het agentschap voor Natuur en Bos wordt eveneens bijgetreden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde is niet verenigbaar met zijn omgeving en niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening.

Watertoets

Overeenkomstig artikel 4 §3 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, moet er geen watertoets uitgevoerd worden als de vergunning al wordt geweigerd op andere gronden.

Mer-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage 1 en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het Project-m.e.r.-besluit van 10/12/2004 en latere wijzigingen. Bijgevolg dienen er voor de milieueffectbeoordeling geen verdere acties ondernomen te worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18 JULI 2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 18 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 oktober 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 14 oktober 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 november 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 7 oktober 2014;

...

Overwegende dat volgens het goedgekeurd gewestplan het perceel gesitueerd is in een natuurgebied; dat het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen ter zake het volgende bepalen:

...

Overwegende dat in de natuurgebieden enkel volgende zaken kunnen toegestaan worden:

- *jagers- en vissershutten die echter alleen als schuilplaats kunnen dienen. Als woonverblijf, zij het maar tijdelijk, mogen zij niet dienstig zijn. Ze mogen niet*

storend zijn in het landschap. De voorwaarden waaraan deze constructies moeten beantwoorden zijn dezelfde als voor de bosgebieden.

- alle werken en handelingen vereist voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. Schuilhokken voor dieren kunnen enkel in overweging worden genomen indien het voor het gebied noodzakelijke natuurbeheer wordt uitgevoerd door begrazing;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat artikel 8 (§3) van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 een zorgplicht oplegt inzake ruimte voor water; dat volgens de gegevens van het GIS Limburg het perceel niet gesitueerd is in overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat wat ruimte voor water betreft; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater niet van toepassing is, aangezien er geen uitbreiding wordt gerealiseerd; dat de constructie kleiner is dan 40m²;

Overwegende dat de aanvraag gesitueerd is in (de nabijheid van) beschermingsgebieden (habitats) zoals deze afgebakend zijn door de Vlaamse Regering bij besluit van 4 mei 2001 in uitvoering van de richtlijn 92/43/EEG van de raad van de Europese Gemeenschappen van 21 mei 1992; dat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (dd. 16 april 2014) ongunstig is :

...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag weigerde omwille van volgende redenen :

- een bewijs van het vermoeden van vergunning ontbreekt. Uit de verkregen documenten van de administratie van het kadaster blijkt dat er in 1975 een schuilhok van 5.90m x 5.10m werd opgericht op het naastgelegen perceel nr. 291g. In 1979 werd het afgebroken en opnieuw opgericht op het perceel nr 290 a (perceel van onderhavige aanvraag). De constructie op voorliggend perceel werd dus opgericht na de inwerkingtreding van het gewestplan Neerpelt-Bree en er kan bijgevolg geen sprake zijn van een vergund geachte constructie. Het vermoeden van afbraak van het schuilhok werd reeds aangehaald in het ingediende bezwaarschrift van de VZW werkgroep ISIS en kan middels de bijgebrachte documenten van de administratie van het kadaster worden bijgetreden.
- op 27 januari 2014 werd bij een plaatsbezoek op het betreffende perceel vastgesteld dat er 2 huifkarren, andere constructies en opslag geplaatst werden zonder stedenbouwkundige vergunning.
- aan de chalet werden recent stabiliteitswerken uitgevoerd. Zo werd ondermeer het gebouw gerenoveerd met een nieuw dak, een vierde gevel met deuren en ramen werd voorzien en de zolderverdieping werd vernieuwd.
- voormelde werken, handelingen en/of wijzigingen vormen een inbreuk op de bepalingen van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de bestemmingsvoorschriften van het natuurgebied.
- bovendien zijn de percelen gelegen in de vallei van de Grote Nete. De plaatsing van constructies, de terreininrichting en het gebruik ervan vormen een aantasting van het landschap.
- de bezwaarschriften en het ongunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos worden bijgetreden.

Overwegende dat in het beroepsschrift volgende elementen worden aangehaald :

- op het perceel staat reeds sedert minstens 1975 een houten chalet. Deze wordt niet gebruikt voor bewoning (er is geen elektrische en sanitaire installatie).
- begin 2014 werden grondige onderhouds- en herstellingswerken uitgevoerd. Deze werken omvatten 'het leggen van een nieuw dak en het vervangen van de houten beplanking aan de voorgevel'.
- verwijzing naar brief van de inspectie van RWO inzake de mogelijkheid om onderhoudswerken uit te voeren.
- de aanvragers hebben op advies van de architect een regularisatie-aanvraag ingediend.
- de aanvragers wensen de chalet niet te bestemmen als woning. (zij verblijven in hun woonwagen). De aanvragers hadden enkel de bedoeling de uitgevoerde werken te regulariseren, niet om de bestemming van de chalet te wijzigen.
- de chalet werd reeds vergund geacht voor de aanvraag van de (regularisatie-)vergunning.
- de aanvragers werden verkeerd geïnformeerd over de noodzaak om een regularisatie-aanvraag in te dienen.
- de oorspronkelijke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning was bijgevolg zonder voorwerp.
- door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur werd gesteld dat de chalet werd opgericht in 1975 en dus valt onder het vermoeden van vergunning.
- de bewering dat de chalet werd afgebroken en heropgericht wordt betwist door de aanvrager.
- beroepers brengen een verklaring bij van de vorige eigenaar dat de chalet er stond voor 1978 en nooit werd verplaatst. Enkel het huis op het naastgelegen perceel werd door hem afgebroken.
- uit het uittreksel uit de kadastrale legger blijkt zeer duidelijk dat deze chalet reeds sedert (minstens) 1975 op het perceel 290B stond. Dat er ook een belasting op tweede verblijf m.b.t. dit perceel werd geheven.
- in de beslissing wordt niet vermeld welke de 'verkregen documenten' zijn en wat daarvan de inhoud en waarde is.
- zijn de kadastrale nummers van de percelen misschien sedert 1975 gewijzigd ?
- de aanvragers hebben enkel renovatiewerken gedaan aan de voorgevel en het dak, zonder het uitzicht of het volume van de chalet te wijzigen.
- er is geen sprake van enige stabiliteitswerken. Er werd ook geen vierde gevel toegevoegd. De vermelding in de beslissing dat een 'vierde gevel' werd toegevoegd en 'de zolderverdieping werd vernieuwd' wordt betwist.
- voor de werken dient geen vergunning aangevraagd te worden, hoogstens een meldingsplicht. Het betreffen louter instandhoudingswerken en geen stabiliteitswerken
- het betreft een chalet die niet bewoond wordt. Er zijn geen sanitaire voorzieningen in de chalet. Ze wordt enkel sporadisch als een zitruimte gebruikt. De aanvragers leven in een huifkar/woonwagen

Overwegende dat in de beroepsprocedure door advocaat Verbeek namens de heer en mevrouw Vangesellen – Winters een bijkomend bewijsstuk werd bijgebracht, nl. een schrijven van de controle van het kadaster waarin het volgende wordt gesteld :

"Naar aanleiding van uw bezoek aan onze kantoren kan ik u melden dat in 1979 een regeling werd uitgevoerd i.v.m. het vakantieverblijf op uw perceel F 290B. Voorheen was dat verblijf blijkbaar foutief geboekt op perceel 291G.

Op perceel 291G werd in 1979 geen afbraak geboekt (het gebouw werd wel verwijderd) maar op perceel 290B werd wel een nieuwbouw geboekt met als reden regeling 1975. Vandaar de schetsen waarop 2 identieke gebouwen te zien zijn. Mogelijk heeft u hiermee voldoende bewijs dat uw gebouw reeds in 1975 stond op wat later perceel 290B werd.”

Overwegende dat deze gegevens werd door ons bestuur ook aan de gemeentelijke dienst RO overgemaakt en besproken; het vermoeden van vergunning blijkt niet waarschijnlijk aangezien de bebouwing op het perceel 291g op een totaal andere locatie op het perceel werd ingetekend dan deze op perceel 290a : op perceel nr 291g was de constructie in het midden van het perceel gelokaliseerd meer specifiek op circa 10m van de perceelsgrens, en op het perceel nr 290a werd de constructie aan de rand van het perceel ingetekend, op circa 0.50m tot 0.20m van de perceelsgrens; met andere woorden kan dit bezwaarlijk als een foutieve ‘boeking’ worden beschouwd;

Overwegende dat de beschrijvende nota in het aanvraagdossier, ondertekend door de architect en de aanvragers, het volgende vermeldt :

“Het betreft een gebouw opgericht in 1975 als schuilhok voor dieren later voorzien van 3 muren met ramen. Sedert 1975 rust er op het perceel een kadastraal inkomen van 188 euro. Recent gerenoveerd met een nieuw dak, 4^{de} gevel met deur en ramen, een vernieuwde zolderverdieping en voorzien van een houtkachel ter verwarming van de ruimte....” ; dat in het beroepsschrift wordt verwezen naar het schrijven van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur inzake het vermoeden van vergunning; maar de laatste briefwisseling (dd. 4/9/2014) werd echter niet toegevoegd, namelijk : “....Ten onrechte zijn wij ervan uitgegaan dat de chalet vergund geacht is. Uit de weigering tot regularisatie voor deze chalet, afgeleverd door de gemeente op 18 juli 2014, blijkt dat er aanvankelijk een schuilhok stond dewelke in 1979 werd afgebroken en verplaatst naar het linker aanpalende perceel. Nadien werd het gebouw voorzien van 3 muren en ramen. Recent werden er een nieuw dak en een 4^{de} gevel met deuren en ramen geplaatst. De chalet kan in haar huidige vorm dus zeker niet als vergund beschouwd worden. Gelet op de weigering van de stedenbouwkundige vergunning zal deze chalet moeten worden afgebroken.”

Overwegende dat hieruit moet worden geconcludeerd dat kwestieuze constructie zonder vergunning werd verbouwd van schuilhok voor dieren naar een chalet met ramen en deur; en dat kwestieuze constructie naar een ander perceel werd verplaatst;

Overwegende dat kwestieuze constructie is gesitueerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied, en dat er te allen tijde dient te worden voorkomen dat er zich nieuwe zonevreemde (buiten)verblijven in dit gebied ontwikkelen; dat de werken derhalve het algemeen beland schaden; dat in ruimtelijk kwetsbaar gebied een uitdoofbeleid van dergelijke constructies gewenst is;

*Overwegende dat het beroep niet kan worden ingewilligd;
...”*

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO. Volgens de verzoekende partijen schendt de verwerende partij de op haar rustende hoorplicht, alsook het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij stellen:

“ ...

Uit het besluit van de deputatie blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een verslag heeft neergelegd op 07.10.2014.

Vervolgens is er een hoorzitting geweest op 14.10.2014 waarop verzoekers en diens raadsman aanwezig waren.

Verzoekers werden echter niet OP VOORHAND (noodzakelijk vóór de hoorzitting van 14.10.2014) op de hoogte gesteld van de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zodat zij uiteraard niet voorbereid (lees : met kennis van zaken) hun verweer op de hoorzitting konden voeren.

Ook NA de hoorzitting van 14.10.2014 mochten verzoekers geen (kopie van het) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ontvangen zodat aan verzoekers zelfs geen mogelijkheid werd geboden om een replieknota in te dienen voor zover dit al deze 'onregelmatigheid' had kunnen rechtzetten, quod non.

...

Daarnaast menen verzoekers dat verwerende partij de in artikel 4.7.23 § 1 eerste lid VCRO vervatte motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden.

In het bestreden besluit van verwerende partij wordt immers enkel verwezen naar een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 7 oktober 2014, maar wordt in het besluit op geen enkele wijze (minstens de relevante beweegredenen van) het verslag "geciteerd".

Het is dan ook niet duidelijk of verwerende partij haar beslissing heeft genomen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zoals zij verplicht is op grond van artikel 4.7.23 § 1 VCRO.

...

In het bestreden besluit worden geen enkele van de feitelijke en/of determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgenomen.

Het is niet duidelijk op basis van welke overwegingen van desbetreffende verslag verwerende partij tot haar besluit is gekomen.

Verwerende partij heeft dan ook haar motiveringsplicht duidelijk geschonden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

1.1

Allereerst moet betreffende de omstandigheid dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet woordelijk werd overgenomen (“geciteerd”) in het bestreden besluit zelf worden verwezen naar de recente rechtspraak van uw Raad, waarin wordt geoordeeld dat hierin niet op ontvankelijke wijze een schending kan worden gezien van artikel 4.7.23, §1 VCRO, noch van de formele of materiële motiveringsplicht, noch van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het bestreden besluit wordt verwezen naar het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 7 oktober 2014, waarmee wordt aangegeven dat ons college kennis heeft genomen van het verslag en de inhoud ervan en er zich bij heeft aangesloten. Het bestreden besluit is inderdaad volledig eensluidend met de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

...

De verzoekende partijen hebben evenwel, volgens uw Raad zelf, geen belang bij het aanvoeren van de door hen aangeklaagde onregelmatigheid met betrekking tot het ontbreken van de overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing. Wanneer uw Raad de bestreden beslissing zou vernietigen omwille van deze onregelmatigheid en ons college dan, rekening houdend met dit vernietigingsmotief, een herstelbeslissing zou nemen, impliceert dit immers niet dat ons college de motieven van de vernietigde beslissing moet heroverwegen. De vernietiging van de bestreden beslissing zou alleen maar leiden tot het uitdrukkelijk vermelden van de feitelijke en juridische overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die volledig identiek zijn aan de in de bestreden beslissing vermelde overwegingen, in de herstelbeslissing.

Bovendien bekritiseren de verzoekende partijen de met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gelijklopende overwegingen van de bestreden beslissing in hun tweede en derde middel. Het gebrek aan het vermelden in de bestreden beslissing van de bewoordingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de verzoekende partijen derhalve niet belet de beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te bekritiseren, want deze beoordeling is identiek aan de eigen beoordeling van ons college.

Om deze reden heeft uw Raad dan ook meermaals geoordeeld dat een verzoekende partij geen belang heeft bij het also aangehaalde middel i.v.m. het niet citeren van een eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, omdat dit haar geen nut of voordeel kan opleveren (zie RvV, nr. A/2014/0003 van 14 januari 2014).

Het middelonderdeel is dus onontvankelijk.

1.2

Aangaande het middelonderdeel betreffende de gebrekkige verweermogelijkheid van de verzoekende partijen t.a.v. het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is ons college van oordeel dat dit onderdeel ongegrond is.

Ons college wijst er allereerst op dat de verzoekende partijen hebben nagelaten een afschrift te vragen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wat zij zonder problemen hadden kunnen doen, maar nagelaten hebben. Op deze manier, via de regelgeving rond openbaarheid van bestuur en na een simpel verzoek, hadden zij het verslag op voorhand kunnen inkijken of er een afschrift van kunnen ontvangen.

Hoe dan ook werden de verzoekende partijen in ieder geval tijdens hoorzitting ingelicht over de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat wordt voorgelezen alvorens de partijen hun opmerkingen kunnen geven, dan wel hun standpunt over het ingediende beroep kunnen toelichten. De verzoekende partijen stellen trouwens nu zelf in hun verzoekschrift dat zij kennis hebben genomen tijdens de hoorzitting van de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de kadastrale gegevens m.b.t. de percelen voorwerp van de aanvraag.

Door deze onbetwiste kennisname van de inhoud van het verslag en het feit dat betrokkenen gehoord werden over het verslag en dienaangaande al hun opmerkingen konden formuleren kan er geen sprake zijn van een schending van het in artikel 4.7.23, §1 VCRO vervatte hoorrecht, temeer daar niets de verzoekende partijen had belet om ook nog na de hoorzitting het verslag op te vragen en een schriftelijke replieknota in te dienen op dit verslag. De verzoekende partijen hebben wederom zelf evenwel nagelaten van deze mogelijkheid gebruik te maken, zodat ze niet met goed gevolg nu kunnen beweren dat hun rechten van verdediging werden geschonden.

Het middelonderdeel is dan ook ongegrond.

...

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

In haar antwoordnota stelt verwerende partij dat verzoekers zouden hebben nagelaten een “afschrift” te vragen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, “wat zij zonder problemen hadden kunnen doen, maar nagelaten hebben” zodat verzoekers “niet met goed gevolg nu kunnen beweren dat hun rechten van verdediging werden geschonden”.

Dit is uiteraard absurd!

Er wordt nergens in de VCRO of enig andere reglementering voorzien dat een beroeper de mogelijkheid heeft –laat staan dat zulks een “verplichting” zou zijn- om een “afschrift” te vragen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hetgeen ook niet wordt aangetoond door verwerende partij.

Op welke wijze kunnen burgers dan weten dat hiertoe –aldus volgens verwerende partij- een mogelijkheid zou bestaan?

Verzoekers werden niet eens in kennis gebracht van het feit dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar überhaupt werd overgemaakt aan verwerende partij!

Het is immers niet vanzelfsprekend dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt neergelegd vóór de hoorzitting.

Zo verwijzen concludanten naar een zaak behandeld door uw Raad waarbij verzoekende partij tevens de schending van het hoorrecht inriep nu slechts **NA** de hoorzitting een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd neergelegd hetgeen blijkbaar gebruikelijk is bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen (RvVb A/2012/0428, 23 oktober 2012 (rolnr. 1112/0236/A/2/0245); RvVb A/2012/0531, 18 december 2012 (rolnr. 1112/0160/SA/2/0127)).

Er kan dus niet zomaar worden aangenomen dat burgers dienen te weten dat er vóór de hoorzitting een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt neergelegd en dat zij hiervan maar op voorhand een afschrift van moeten opvragen.

Ook op de hoorzitting werd door verwerende partij op geen enkele wijze meegedeeld dat verzoekers nog de mogelijkheid hebben om het verslag op te vragen.

De stelling van verwerende partij druist duidelijk in tegen de rechtspraak van uw Raad.

...

Op de hoorzitting werden verzoekers ook opeens geconfronteerd met het onderzoek dat verwerende partij had gevoerd over het bijkomend stuk van verzoekers, namelijk het schrijven van het schrijven van de heer Rudiger WOUTERS van de Controle van het Kadaster in Beringen d.d. 24.09.2014 waarbij werd toegegeven dat door het kadaster destijds een materiële vergissing werd begaan en dat de chalet van verzoekers wel degelijk reeds sedert (minstens) 1975 op het perceel 290B staat (**STUKKEN 6 en 7**).

...

Verzoekers hebben nooit de mogelijkheid gehad om hun verweer hierover (grondig) te voeren.

...

Verzoekers kunnen maar enkel herhalen hetgeen hierboven reeds herhaaldelijk werd uiteengezet.

Men kan toch onmogelijk verantwoorden dat beroepsindieners slechts voor de eerste maal op de hoorzitting kennis krijgen van een zogenaamd "onderzoek" dat door de overheid (of blijkens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) werd gevoerd omtrent een bijkomend stuk vanwege de beroepsindiener?

In casu was het bijkomend stuk van verzoekers zéér belangrijk voor de beoordeling van het vermoedensvergunning waarmee uiteraard (bijna) alles valt of staat.

Het is dan ook des te verwerpelijk dat verwerende partij voorhoudt dat het voldoende zou zijn dat een beroepsindiener op de hoorzitting kennis krijgt van de stukken waarop zij haar beslissing steunt!

Verwerende partij suggereert tenslotte nog dat verzoekers maar na de hoorzitting een verslag hadden moeten vragen en zodoende nog steeds na de hoorzitting een replieknota konden indienen.

Uiteraard gaat dit niet op.

Door verwerende partij werd tijdens de hoorzitting op geen enkele wijze gesuggereerd dat deze mogelijkheid bestond. In tegendeel, tijdens de hoorzitting was het zéér duidelijk dat verwerende partij haar beslissing reeds had genomen.

...

Daarnaast menen verzoekers dat verwerende partij de in artikel 4.7.23 § 1 eerste lid VCRO vervatte motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden.

In het bestreden besluit van verwerende partij wordt immers enkel verwezen naar een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 7 oktober 2014, maar wordt in het besluit op geen enkele wijze (minstens de relevante beweegredenen van) het verslag "geciteerd".

Het is dan ook niet duidelijk of verwerende partij haar beslissing heeft genomen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zoals zij verplicht is op grond van artikel 4.7.23 § 1 VCRO.

...

In het bestreden besluit worden geen enkele van de feitelijke en/of determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgenomen.

Het is niet duidelijk op basis van welke overwegingen van desbetreffende verslag verwerende partij tot haar besluit is gekomen.

Het is immers slechts in haar antwoordnota voor uw Raad dat verwerende partij aangeeft dat "in dit gemotiveerd advies, met bijgevoegd een uittreksel uit het gewestplan, een kadastraal plan en enkele foto's betreffende het beroep, werd eerst de historiek en planologische context weergegeven als volgt."

Uw Raad zal in de bestreden beslissing lezen dat op geen enkele wijze werd aangegeven dat bij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een uittreksel uit het gewestplan, een kadastraal plan en enkele foto's betreffende het beroep werd gevoegd.

Daarnaast "citeert" verwerende partij in haar antwoordnota voor het eerst wat lijkt de feitelijke en/of determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te zijn door deze overwegingen tussen aanhalingstekens en cursief te vermelden.

In de bestreden beslissing werden deze overwegingen niet geciteerd zodat voor verzoekers absoluut niet duidelijk was welke overwegingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werden overgenomen en welke eigen overwegingen van verwerende partij zijn.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen in de eerste plaats in dat zij niet op voorhand in kennis werden gesteld van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat zij op de hoorzitting geconfronteerd werden met nieuwe argumenten, waardoor de hoorplicht geschonden is.

1.1

Artikel 4.7.23, §11 VCRO bepaalt:

"De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen."

1.2

In de VCRO is het hoorrecht voor elke in de administratieve beroepsprocedure betrokken partij uitdrukkelijk geregeld: het is een essentieel onderdeel van de administratieve beroepsprocedure.

Tot zolang voor dit hoorrecht geen inhoudelijke verplichtingen opgelegd zijn aan de verwerende partij, moet het optreden van de vergunningverlenende overheid (bijkomend) getoetst worden aan de verplichtingen van de overheid op basis van het algemeen beginsel van de hoorplicht.

Het horen van de aanvrager van een vergunning, die dit gevraagd heeft, is dan ook een substantiële vormvereiste.

Kenmerkend voor de hoorplicht, als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen zijn opmerkingen te geven over het dossier, waarover de overheid beschikt om te beslissen.

Voor de overheid impliceert de hoorplicht niet alleen een zorgvuldig onderzoek van het dossier en het inwinnen van alle relevante gegevens, maar ook dat de overheid de rechtszoekende de mogelijkheid moet bieden zich te verantwoorden.

1.3

De Raad oordeelt dat de zorgvuldigheidsplicht van de verwerende partij centraal staat, ook wanneer de VCRO enerzijds wel een normatief hoorrecht regelt, maar dat anderzijds de inhoudelijke verplichtingen voor de verwerende partij nog niet uitgewerkt zijn.

Aan de hoorplicht is, ook omwille van de volgorde van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, alleen voldaan wanneer al wie vraagt gehoord te worden, beschikt over alle gegevens en documenten, waarover ook de verwerende partij beschikt op het ogenblik dat zij beslist over het administratief beroep.

Dit betekent dat de bij de administratieve beroepsprocedure betrokken partijen, wanneer zij dit vragen, voor de hoorzitting kennis moet kunnen nemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

1.3.

De verwerende partij heeft de verzoekende partijen gehoord op 14 oktober 2014.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dateert van 6 oktober 2014, dit is dus van vóór de hoorzitting.

Uit het administratief dossier blijkt echter niet dat de verzoekende partijen gevraagd hebben om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te ontvangen of hiervan voor de hoorzitting inzage te krijgen.

De verzoekende partijen betwisten overigens niet dat zij niet gevraagd hebben het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in te kijken of te ontvangen.

De Raad oordeelt dat artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO niet dermate ruim is dat het recht om gehoord te worden, en de hieruit voortvloeiende verplichting voor de verwerende partij om op passende wijze gevolg te geven aan een verzoek om gehoord te worden, ook betekent dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar spontaan aan de betrokken partijen moet voorleggen.

De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat de hoorplicht zoals vervat in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO geschonden is.

2.

De verzoekende partijen voeren verder nog aan dat in de bestreden beslissing wel wordt verwezen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar dat de relevante beweegredenen van dit verslag niet worden geciteerd in de bestreden beslissing.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst naar het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 6 oktober 2014, waarvan de inhoud en motivering volledig overeenstemmen met die van de bestreden beslissing.

De inhoud en de motieven van het verslag zijn aldus kenbaar gemaakt via de inhoud en motieven van de bestreden beslissing, die gekend zijn door de verzoekende partijen, zodat de verwerende partij, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen stellen, de ingeroepen bepalingen en beginselen niet schendt.

3.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.2.14, §1 en §2 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel en redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Zij stellen:

“ ...

Verzoekers menen dat zij in de administratieve procedure met voldoende middelen hebben aangetoond dat desbetreffende constructie (de chalet) werd gebouwd vóór 22 april 1962 zodat de constructie dient te worden geacht vergund te zijn.

Minstens hebben verzoekers voldoende aangetoond dat desbetreffende constructie werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, in casu het gewestplan Neerpelt-Bree goedgekeurd bij het koninklijk besluit van 22 maart 1978.

In dit geval kan het vermoeden van vergunning enkel worden tegengesproken door een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

In casu is er geen enkele sprake van een dergelijk proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift waarin het vermoeden van vergunning van de constructie wordt tegengesproken en werd dit ook nooit door de vergunningverlenende overheden ooit bijgebracht!

...

Krachtens de artikelen 2 en 3 van deze wet moeten de bestuurshandelingen, bedoeld in artikel 1 van de wet, uitdrukkelijk worden gemotiveerd. Dit betekent dat de opgelegde motivering in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen : de motivering moet daarenboven "afdoende" zijn.

Er moet kunnen worden nagegaan of bij het nemen van de beslissing werd uitgegaan van de gegevens die in rechten en in feite juist zijn, of die gegevens correct werden beoordeeld en of de vergunningverlenende overheid op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Verzoekers hernemen hier hun standpunt uiteengezet onder punt i) met betrekking tot de schending van artikel 4.7.23, §1 eerste lid VCRO.

Hierboven werd reeds uiteengezet dat verzoekers tot op heden nog steeds geen kennis hebben van de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op basis waarvan de deputatie haar beslissing neemt noch van het "onderzoek" dat verwerende partij zou hebben gevoerd over de kadastrale gegevens.

Verwerende partij dient haar besluit alleszins te motiveren en op een duidelijke en concrete wijze uiteen te zetten waarom met bepaalde argumenten/stukken van verzoekende partij geen rekening wordt gehouden.

Verzoekers menen dat door de vergunningverlenende overheden geen enkel bewijs wordt bijgebracht dat het bewijs tegenspreekt dat verzoekers bijbrachten met betrekking tot de periode waarin de constructie werd gebouwd.

...

Tot twee maal toe werd door twee personen, beiden in hun hoedanigheid van gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur —waarvan dus mag verwacht worden dat zij op de hoogte zijn van de administratieve regelgeving en administratieve (kadastrale) gegevens- gesteld dat de chalet werd opgericht in 1975 (en dus valt onder het vermoeden van vergunning) hetgeen dan ook de reden was waarom verzoekers gerust waren dat hun regularisatieaanvraag zou worden ingewilligd.

In de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van Hechtel-Eksel d.d. 18.07.2014 werd desondanks —en in strijd met hetgeen de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteurs steeds hebben meegedeeld aan verzoekers- gesteld dat "uit verkregen documenten" blijkt dat "deze constructie werd opgericht op het naastgelegen perceel met het nummer 291g" waarbij bovendien het (onwaarschijnlijke en in de desbetreffende beslissing zelfs als "een vermoeden" omschreven) verhaal werd voorgehouden dat deze constructie in 1979 zou zijn "afgebroken en met dezelfde opmetingen opgericht op het linker aanpalende perceel met nummers 290a-b".

Dat verzoekers ook voor verwerende partij het feit hekelden dat zij tot op heden nog steeds geen mededeling hebben gekregen van de "verkregen documenten" waarop het College van Burgemeester en Schepenen hun beslissing hebben gebaseerd....

Dat deze bewering door verzoekers alsook hun rechtsvoorgangers echter formeel wordt betwist : de sedert 1975 bestaande chalet werd sedert haar oprichting nooit afgebroken en verplaatst/heropgericht op een ander perceel.

Verzoekers brachten in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie een verklaring bij van de vorige eigenaar, de heer Josephus JANSEN (roepnaam 'Jos') (STUK 5A).

...

Er werd enkel gesproken over de kadastrale gegevens op basis waarvan zou moeten blijken dat de chalet slechts werd opgericht na de inwerkingtreding van het gewestplan Neerpelt-Bree.

Ook hierover bestaan echter verschillende (tegenstrijdige) standpunten en stukken in het dossier.

Verzoekers hadden immers in hun administratief beroep voor verwerende partij een uittreksel uit de kadastrale legger bijgebracht waaruit blijkt dat de chalet reeds sedert (minstens) 1975 op het perceel 290B stond (STUK 6).

Dat er sedertdien ook "belastingen op tweede verblijf" m.b.t. dit perceel geheven werden en worden door de Gemeente Hechtel-Eksel.

Dat bijgevolg uit niets blijkt dat deze chalet in 1979 verplaatst is vanaf een ander (aanpalend) perceel.

Dat aangezien het College van Burgemeester en Schepenen beweerde dat de chalet op perceel nr. 291g in 1979 zou zijn afgebroken en terug zou zijn opgericht op het perceel nr. 290a-b (maar waarbij verzoekers tot op heden nog steeds niet in kennis werden gebracht van de "verkregen documenten" waaruit dit zou moeten blijken) verzoekers zich bijgevolg hebben geïnformeerd bij het Kadaster in Beringen.

Hangende het administratief beroep brachten verzoekers dan ook een schrijven v d.d. 24.09.2014 vanwege de heer Rudiger WOUTERS van het Kadaster in Beringen bij die toegeeft dat er destijds een materiële vergissing werd begaan (STUK 7) :

...

Niet alleen werden verzoekers niet voorafgaand op de hoogte gebracht van het feit dat de deputatie de door verzoekers bijgebrachte gegevens "aan de gemeentelijke dienst RO had overgemaakt en besproken" waardoor zij zich niet hebben kunnen verweren, maar er kan onmogelijk gesteld worden dat verwerende partij haar besluit grondig heeft gemotiveerd.

Er moet kunnen worden nagegaan of bij het nemen van de beslissing werd uitgegaan van de gegevens die in rechten en in feite juist zijn, of die gegevens correct werden beoordeeld en of de vergunningverlenende overheid op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Aangezien verzoekers tot op heden geen enkele kennis hebben van de 'plannen' of 'tekeningen' waaruit zou moeten blijken dat de locatie en de afmetingen niet overeenkomen, kan ook niet worden nagegaan of de verwerende partij haar besluit heeft genomen uitgaande van gegevens die in rechten en in feite juist zijn.

...

Dat verzoekers tevens het feit hekelden dat in de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van Hechtel-Eksel niet wordt beschreven welke die zogenaamde "verkregen documenten" zijn en wat daarvan de inhoud en waarde is.

Dat, zoals hoger gesteld, in de beslissing van het College toegegeven werd dat de voorgehouden "verplaatsing" slechts een vermoeden betreft, wellicht geuit in één van de (twee) ingediende bezwaarschriften.

Dat het uiteraard niet opgaat het op basis van stukken (o.a. kadastrale legger) èn door stedenbouwkundige inspecteurs (na grondig onderzoek) bevestigde en bewezen feit (m.n. dat deze chalet in 1975 op perceel 290B werd opgericht en nadien niet werd verplaatst) te weerleggen op basis van op geen enkele wijze bewezen vermoedens.

...

Dat verzoekers menen dat door verwerende partij op geen enkele wijze het tegendeel wordt aangetoond noch gemotiveerd!

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Ons college kan voor de weerlegging van dit middel in hoofdzaak verwijzen naar de motivering die in het besluit zelf werd gegeven voor de weigering van de stedenbouwkundige regularisatievergunning. Deze motivering luidt als volgt:

...

Overwegende dat in de beroepsprocedure door advocaat Verbeek namens de heer en mevrouw Vangesellen – Winters een bijkomend bewijsstuk werd bijgebracht, nl. een schrijven van de controle van het kadaster waarin het volgende wordt gesteld :

...

Overwegende dat deze gegevens werd door ons bestuur ook aan de gemeentelijke dienst RO overgemaakt en besproken; het vermoeden van vergunning blijkt niet waarschijnlijk aangezien de bebouwing op het perceel 291g op een totaal andere locatie op het perceel werd ingetekend dan deze op perceel 290a : op perceel nr 291g was de constructie in het midden van het perceel gelokaliseerd meer specifiek op circa 10m van de perceelsgrens, en op het perceel nr 290a werd de constructie aan de rand van het perceel ingetekend, op circa 0.50m tot 0.20m van de perceelsgrens; met andere woorden kan dit bezwaarlijk als een foutieve ‘boeking’ worden beschouwd;

Overwegende dat de beschrijvende nota in het aanvraagdossier, ondertekend door de architect en de aanvragers, het volgende vermeldt :

“Het betreft een gebouw opgericht in 1975 als schuilhok voor dieren later voorzien van 3 muren met ramen. Sedert 1975 rust er op het perceel een kadastraal inkomen van 188 euro. Recent gerenoveerd met een nieuw dak, 4de gevel met deur en ramen, een vernieuwde zolderverdieping en voorzien van een houtkachel ter verwarming van de ruimte....” ; dat in het beroepsschrift wordt verwezen naar het schrijven van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur inzake het vermoeden van vergunning; maar de laatste briefwisseling (dd. 4/9/2014) werd echter niet toegevoegd, namelijk : “....Ten onrechte zijn wij ervan uitgegaan dat de chalet vergund geacht is. Uit de weigering tot regularisatie voor deze chalet, afgeleverd door de gemeente op 18 juli 2014, blijkt dat er aanvankelijk een schuilhok stond dewelke in 1979 werd afgebroken en verplaatst naar het linker aanpalende perceel. Nadien werd het gebouw voorzien van 3 muren en ramen. Recent werden er een nieuw dak en een 4de gevel met deuren en ramen geplaatst. De chalet kan in haar huidige vorm dus zeker niet als vergund beschouwd worden. Gelet op de weigering van de stedenbouwkundige vergunning zal deze chalet moeten worden afgebroken.”

Overwegende dat hieruit moet worden geconcludeerd dat kwestieuze constructie zonder vergunning werd verbouwd van schuilhok voor dieren naar een chalet met ramen en deur; en dat kwestieuze constructie naar een ander perceel werd verplaatst;

...

In de beschrijvende nota bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag hebben de verzoekende partijen zelf gesteld dat de constructie als schuilhok voor dieren werd opgericht in 1975. Nergens hebben zij evenwel met concrete stukken aangetoond dat de constructie als chalet, nl. met als functie recreatieve verblijfsmogelijkheid voor de aanvragers, vermoed kan worden vergund te zijn. Een schuilhok voor dieren in een natuurgebied is uiteraard in wezen een fundamenteel andere bestemming als een chalet voor verblijfsmogelijkheden.

...

Los van de discussie van de precieze inplanting van de constructie (waarover ons college op basis van de voorhanden zijnde stukken van het dossier in redelijkheid oordeelde dat geen zekerheid kon worden gegeven over de oprichting in 1975 op het bewuste perceel 290B van de constructie), oordeelde ons college in alle redelijkheid en op voldoende gemotiveerde wijze dat er geen vermoeden van vergunning gold voor de “chalet met ramen en deur”.

Dit oordeel op zich kan niet worden betwist, aangezien in het aanvraagformulier zelf werd aangegeven dat de constructie werd opgericht in 1975 “als schuilhok voor dieren”.

Het middel is om deze reden alleen al ongegrond.

...

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

Verwerende partij volgt in haar antwoordnota een nieuwe redenering door te stellen dat “als de constructie zelf al vermoed vergund kon worden beschouwd, had dit vermoeden hooguit kunnen slaan op een constructie als schuilhok voor dieren en geenszins als chalet, terwijl de verzoekende partijen juist een regularisatievergunning hebben aangevraagd voor de constructie als chalet.”

Uw Rechtbank zal wel opmerken dat in de bestreden beslissing dit argument nergens te lezen valt.

Verwerende partij voert hier derhalve een nieuwe argument bij de bestreden beslissing in.

...

Het is echter duidelijk dat verwerende partij de stukken en argumenten van verzoekers volledig negeert.

Zo wordt er niets gezegd over de bijgebrachte verklaringen van de vorige eigenaars.

*Tevens wordt er niets gezegd over het feit dat door twee personen, beiden in hun hoedanigheid van gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, uitdrukkelijk aan verzoekers werd verklaard dat de chalet werd opgericht in 1975 (en dus valt onder het vermoeden van vergunning) zodat hieraan “herstellingswerken” mochten worden verricht (**STUKKEN 3 en 4**).*

...

Het enige waarop verweester steunt is het feit dat in de beschrijvende nota zou zijn verklaard dat de constructie als “schuilhok voor dieren” werd opgericht.

De vermelding “schuilhok voor dieren” betrof echter een louter materiële vergissing vanwege de architect van verzoekers.

Verzoekers hebben echter voldoende stukken bijgebracht om aan te tonen dat de constructie wel degelijk méér was dan een loutere schuilhok voor dieren.

Zo zal uw Raad in de stukken 3 en 4 lezen dat de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur zèlf (tot twee maal toe) de constructie bestempelt als zijnde een “chalet” waarbij uitdrukkelijk toestemming werd gegeven om werken uit te voeren aan de “chalet”.

Daarnaast betalen verzoekers reeds jaren belastingen betalen op de constructie als zijnde een “vakantieverblijf” (STUK 6).

Ook uit de notariële akte gevoegd bij stuk 5A blijkt dat destijds de constructie werd bestempeld als zijnde “vakantieverblijf”.

Toen verzoekers in 2012 het perceel kochten werd opnieuw de constructie omschreven als een “vakantieverblijf” (STUK 10).

...

Er is derhalve wel degelijk sprake van een schending van artikel 4.2.14 § 1 en § 2 VCRO en schending van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel en redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in hun tweede middel aan dat door de verwerende partij de aangevoerde stukken van de verzoekende partijen niet voldoende worden tegengesproken. De verzoekende partijen verwijzen naar een verklaring van de vorige eigenaar die stelt dat de chalet in 1975 werd opgericht en naar een kadastrale legger waaruit blijkt dat de chalet sinds 1975 op het perceel 290B stond. De verzoekende partijen verwijzen ook naar een brief van de heer Rudiger Wouters van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (het kadaster), ter bevestiging van hun stelling.

Volgens de verzoekende partijen is de chalet opgericht voor 22 april 1962, minstens hebben zij aangetoond in de administratieve beroepsprocedure dat de chalet werd opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, zijnde 22 maart 1978. De verzoekende partijen stellen dan ook dat de motivering in de bestreden beslissing niet correct en niet afdoende is.

2.

De aanvraag betreft de regularisatie van een chalet, waarbij de verzoekende partijen echter stellen dat de chalet wordt geacht vergund te zijn overeenkomstig artikel 4.2.14 VCRO.

Artikel 4.2.14, §1 en §2 VCRO luidt:

“§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

Artikel 4.2.24, §1 VCRO bepaalt:

“Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.”

3.

De Raad oordeelt dat wanneer de verzoekende partijen een schending inroepen van artikel 4.2.14, §1 VCRO en louter stellen dat de zij menen dat de chalet voor 22 april 1962 werd opgericht, dit onderdeel feitelijke grondslag mist. De verzoekende partijen brengen hiervoor immers geen enkele stukken bij en stellen zelf dat de chalet in 1975 werd opgericht. De Raad verwerpt de ingeroepen schending van artikel 4.2.14, §1 VCRO.

4.

4.1

Artikel 4.2.14, §2 VCRO betreft een weerlegbaar vermoeden van vergunning. Dit houdt in dat de verzoekende partijen met alle mogelijke bewijsmiddelen mogen aantonen dat constructie werd opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen het gelegen is. Het door de verzoekende partijen geleverde bewijs kan enkel worden tegengesproken door een geldig tegenbewijs, met name een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of het plaatsen van de constructie.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om vast te stellen of de constructie waarvan de regularisatie gevraagd wordt, gedekt wordt door het vermoeden van vergunning.

De Raad kan, bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht enkel nagaan of de verwerende partij de haar terzake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste voorgelegde feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

Tegenover de vrijheid van bewijsmiddelen die de verzoekende partijen hebben om aan te tonen dat het pand opgericht werd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, staat de beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij: zij mag de aangebrachte bewijzen beoordelen op hun bewijswaarde.

De verwerende partij moet met andere woorden beoordelen of de aanvrager op overtuigende wijze heeft bewezen dat zijn bestaand pand wat constructie en bestemming betreft werd opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is.

4.2

De verzoekende partijen verwijzen naar verklaringen van de gewestelijke inspecteurs en naar een verklaring van de vorige eigenaar om te stellen dat de chalet reeds werd opgericht in 1975.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij echter naar de beschrijvende nota van de verzoekende partijen en naar een email van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur van 3 september 2014 om het vergund geacht karakter van de chalet te weerleggen. Zij overweegt:

“Overwegende dat de beschrijvende nota in het aanvraagdossier, ondertekend door de architect en de aanvragers, het volgende vermeldt :

“Het betreft een gebouw opgericht in 1975 als schuilhok voor dieren later voorzien van 3 muren met ramen. Sedert 1975 rust er op het perceel een kadastraal inkomen van 188 euro. Recent gerenoveerd met een nieuw dak, 4^{de} gevel met deur en ramen, een vernieuwde zolderverdieping en voorzien van een houtkachel ter verwarming van de ruimte....” ; dat in het beroepsschrift wordt verwezen naar het schrijven van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur inzake het vermoeden van vergunning; maar de laatste briefwisseling (dd. 4/9/2014) werd echter niet toegevoegd, namelijk : “....Ten onrechte zijn wij ervan uitgegaan dat de chalet vergund geacht is. Uit de weigering tot regularisatie voor deze chalet, afgeleverd door de gemeente op 18 juli 2014, blijkt dat er aanvankelijk een schuilhok stond dewelke in 1979 werd afgebroken en verplaatst naar het linker aanpalende perceel. Nadien werd het gebouw voorzien van 3 muren en ramen. Recent werden er een nieuw dak en een 4^{de} gevel met deuren en ramen geplaatst. De chalet kan in haar huidige vorm dus zeker niet als vergund beschouwd worden. Gelet op de weigering van de stedenbouwkundige vergunning zal deze chalet moeten worden afgebroken.”

De Raad mag zijn beoordeling van de kwalificatie van de aanvraag niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De beschrijvende nota is echter wel een document dat deel uitmaakt van het aanvraagdossier, dat ondertekend wordt door de verzoekende partijen, en dat een omschrijving omvat van het voorwerp van de aanvraag.

De Raad stelt vast dat in de beschrijvende nota van 18 maart 2014 wordt gesteld dat de aanvraag een gebouw betreft dat in 1975 als schuilhok voor dieren werd opgericht en dat later voorzien werd van 3 muren met ramen. De nota stelt verder dat de chalet recent werd gerenoveerd met een nieuw dak, een vierde gevel met deur en ramen, een vernieuwde zolderverdieping en een houtkachel. Ook de verwerende partij verwijst in haar bestreden beslissing uitdrukkelijk naar de beschrijvende nota om het vergund geacht karakter van de chalet te weerleggen. De verzoekende partijen beperken zich in hun wederantwoordnota tot de eenvoudige stelling dat de vermelding schuilhok voor dieren een louter materiële vergissing betreft. Zij laten echter na om de onjuistheid van de door hun ondertekende beschrijvende nota aan te tonen. Het komt de Raad dan ook geenszins foutief of kennelijk onredelijk voor dat de verwerende partij naar de beschrijvende nota, een document van de verzoekende partijen zelf, verwijst om het vergund geacht karakter van de chalet in twijfel te trekken. De verzoekende partijen slagen er ook niet in om de onjuistheid van deze vaststelling aan te tonen.

Uit de bovenstaande motivering blijkt tevens dat de verwerende partij een email van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur aan de verzoekende partijen citeert, waarin de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur stelt dat hij er ten onrechte vanuit is gegaan dat de chalet vergund geacht is. De verzoekende partijen betwisten deze email en deze vaststelling evenmin.

De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat de motivering in de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk is.

4.3

Wanneer de verzoekende partijen nog verwijzen naar een brief van de heer Rudiger Wouters van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (het kadaster), waaruit blijkt dat er een materiële vergissing gebeurde aangaande kadastrale gegevens en dat de motivering in de bestreden beslissing niet afdoende is, verwerpt de Raad ook dit middelonderdeel. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing hierover het volgende:

“Overwegende dat in de beroepsprocedure door advocaat Verbeek namens de heer en mevrouw Vangesellen – Winters een bijkomend bewijsstuk werd bijgebracht, nl. een schrijven van de controle van het kadaster waarin het volgende wordt gesteld :

“Naar aanleiding van uw bezoek aan onze kantoren kan ik u melden dat in 1979 een regeling werd uitgevoerd i.v.m. het vakantieverblijf op uw perceel F 290B. Voorheen was dat verblijf blijkbaar foutief geboekt op perceel 291G.

Op perceel 291G werd in 1979 geen afbraak geboekt (het gebouw werd wel verwijderd) maar op perceel 290B werd wel een nieuwbouw geboekt met als reden regeling 1975. Vandaar de schetsen waarop 2 identieke gebouwen te zien zijn. Mogelijk heeft u hiermee voldoende bewijs dat uw gebouw reeds in 1975 stond op wat later perceel 290B werd.”

Overwegende dat deze gegevens werd door ons bestuur ook aan de gemeentelijke dienst RO overgemaakt en besproken; het vermoeden van vergunning blijkt niet waarschijnlijk aangezien de bebouwing op het perceel 291g op een totaal andere locatie op het perceel werd ingetekend dan deze op perceel 290a : op perceel nr 291g was de constructie in het midden van het perceel gelokaliseerd meer specifiek op circa 10m van de perceelsgrens, en op het perceel nr 290a werd de constructie aan de rand van het perceel ingetekend, op circa 0.50m tot 0.20m van de perceelsgrens; met andere woorden kan dit bezwaarlijk als een foutieve ‘boeking’ worden beschouwd;”

De verwerende partij heeft deze brief wel degelijk in haar motivering betrokken, doch heeft vastgesteld dat er geen sprake is van een foutieve boeking. De verzoekende partijen tonen in hun verzoekschrift niet aan dat de bovenstaande motivering foutief of kennelijk onredelijk is. Zij beperken zich tot de stelling dat zij geen kennis hebben van de plannen of tekeningen waaruit zou blijken dat de locatie en de afmetingen niet overeenkomen. De Raad kan enkel vaststellen dat er zich in het administratief dossier, als stuk 12.5, twee kadastrale schetsen uit 1975 en 1979 bevinden en dat het aan de verzoekende partijen toekomt om de onjuistheid hiervan aan te tonen. De verzoekende partijen laten echter na dit te doen.

5.

De Raad stelt dan ook vast dat uit de motivering van de bestreden beslissing afdoende blijkt op grond van welke gegevens de verwerende partij heeft beslist om te oordelen dat er geen sprake is van een vergund geachte constructie. De verzoekende partijen tonen de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van de motivering niet aan.

Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna Meldingsbesluit), alsook van het

redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel wat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreft. Zij stellen:

“ ...

Bijkomend en volkomen ten onrechte werd en wordt in de bestreden besluit gesteld dat de door verzoekers recent uitgevoerde herstellingswerken vergunningsplichtig waren/zijn doch niet vergunbaar zijn.

In het bestreden besluit werd gesteld dat het "het gebouw [werd] gerenoveerd met een nieuw dak, met een vierde gevel met deuren en ramen [werd] voorzien" en dat "de zolderverdieping werd vernieuwd", hetgeen bovendien —en eveneens volkomen ten onrechte- gekwalificeerd werd als "stabiliteitswerken". Daarbij werd geconcludeerd dat er "kwestieuze constructie zonder vergunning werd verbouwd van schuilhok voor dieren naar een chalet met ramen en deur" aldus het bestreden besluit.

(Ook) uit de verklaringen van de twee inspecteurs van RWO die ter plaatse vaststellingen deden blijkt dat verzoekers enkel renovatiewerken deden aan het dak en de voorgevel van de chalet, zonder het uitzicht, het volume van de chalet te wijzigen.

Verzoekers hebben enkel twee ramen vervangen door tweedehands en eenvoudige ramen en de deur en de houten beplating aan de voorgevel vervangen.

Aangezien op het dak asbestplaten lagen waarin gaten zaten en het binnen regende hebben zij dit dak vervangen.

Verzoekers hebben foto's bijgebracht van voor en na de werken (STUK 8). Uit de foto's blijkt duidelijk dat het enkel gaat om renovatiewerken : de ramen, de deur en de houten beplanking aan de voorgevel werden vervangen gelet op de ouderdom van het pand. Op geen enkele wijze werd het volume van de chalet uitgebreid en/of het uitzicht gewijzigd.

Er is ook geen enkele sprake van enige stabiliteitswerken en nog minder van het feit dat er een "vierde gevel" werd toegevoegd!

Dit blijkt ook niet uit de reeds vermelde beslissingen van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur.

Hoe men dan ook in het bestreden besluit er toe gekomen is te stellen dat een "vierde gevel" werd toegevoegd en "de zolderverdieping werd vernieuwd" (wat men daar ook mee wil bedoelen) is en blijft voor verzoekers een raadsel en wordt door laatstgenoemden ten zeerste betwist !

Dat er enkel wordt verwezen naar de beschrijvende nota in het aanvraagdossier hetgeen onmogelijk kan beschouwd worden als een voldoende bewijs!

Dat naar de huidige overtuiging van verzoekers voor dergelijke werken geen vergunning dient aangevraagd te worden, hoogstens dat daarvoor sprake is van een meldingsplicht (waaraan zij minstens impliciet voldeden n.a.v. hun vergunningsaanvraag) (art. 3 Besluit Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Het gaat hier enkel om werken die werden uitgevoerd omwille van de ouderdom van de chalet en met de bedoeling een aantal materialen te vervangen.

Zo hebben verzoekers enkel twee ramen, een deur en de houten beplating aan de voorgevel vervangen.

Verzoekers hebben geen vierde gevel bijgebouwd, want deze gevel bestond reeds ! Dit blijkt duidelijk uit de bijgebrachte foto's.

Ook wat betreft het dak werd deze enkel vervangen omwille van het feit dat in de asbestplaten die erop lagen gaten waren zodat het binnen regende.

Verzoekers hebben toch het recht om hun vergund geachte constructie in stand te houden.

Zij hebben geen werken uitgevoerd die enige invloed hebben op de omvang of de functie van de chalet.

Het staat overigens niet ter discussie dat verzoekers de chalet zouden hebben uitgebreid of voor een andere bestemming hebben gebruikt.

Met andere woorden, zelfs indien het gaat om een stabiliteitswerken waarvoor een vergunning vereist is, begrijpen verzoekers niet dat er in deze geen stedenbouwkundige vergunning kan worden toegestaan.

Verzoekers menen immers dat er sprake is van een kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing door de overheid aan de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekers begrijpen zeker dat er dient rekening te worden gehouden met de goede ruimtelijke ordening en met de gevolgen voor onder andere het leefmilieu.

Verzoekers begrijpen echter niet dat het 'renoveren' van de chalet op een of andere manier in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Te meer, nu door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur net aan verzoekers werd meegedeeld dat zij de werken mochten uitvoeren!

*Het betreft hier weliswaar een natuurgebied, maar dit betekent toch niet dat elke constructie schadelijk is.
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

"...

Ons college wenst dit middel summier te beantwoorden door erop te wijzen dat de verzoekende partijen zelf een stedenbouwkundige vergunning hebben aangevraagd voor de regularisatie van de chalet en de aan de chalet uitgevoerde werken, die er volgens het aanvraagdossier zelf in bestonden dat een nieuw dak werd gelegd, een 4de gevel met deur en ramen werd gezet en de zolderverdieping werd vernieuwd.

Aangezien het aanvraagdossier zelf aangaf dat het initieel opgerichte schuilhok werd omgevormd tot een chalet en er geen vermoeden van vergunning was aangetoond voor de chalet en de verzoekende partijen zelf een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de chalet hebben aangevraagd, werd deze aanvraag terecht en geheel

wettig door zowel het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg als ons college in beroep behandeld.

Ten slotte kan worden tegengeworpen dat de bewering van de verzoekende partijen dat de chalet niet storend zou zijn in de omgeving een loutere bewering met een eigen appreciatieoordeel van de verzoekende partijen is, pure opportuneitetskritiek betreft en aldus geenszins de wettigheid van het bestreden besluit raakt. Ons college was duidelijk van oordeel dat de chalet niet kon vermoed worden vergund te zijn en een “zonevreemd buitenverblijf” betrof dat niet kon worden aanvaard. De verzoekende partijen laten volkomen na kritiek te leveren op de zonevreemdheid van de chalet, die immers op onbetwiste wijze, gelegen is in een natuurgebied.

De bewering dat de chalet niet storend zou zijn in de omgeving is dan ook manifest niet van aard om de wettigheid van het besluit in vraag te stellen.

...

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“...

Dat verwerende partij stelt dat verzoekers zelf een aanvraag hebben gedaan voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de chalet en de aan de chalet uitgevoerde werken.

Dat hierboven reeds werd gesteld dat de enige reden hiervoor was omdat enerzijds door de overheden zelf werd meegedeeld dat de constructie onder het vergunningsvermoeden viel en anderzijds omdat zij bovendien ook nog eens door hun architect foutief werden geïnformeerd zodat bezwaarlijk aan verzoekers kan worden verweten dat zij derhalve vertrouwen hadden in de aanvraag.

Dat het echter niet is omdat een burger in goed vertrouwen een aanvraag doet voor een vergunning dat de vergunningverlenende overheid niet de plicht heeft om de (ontvankelijkheids)voorwaarden na te kijken en derhalve te onderzoeken of de betrokken aanvraag wel voor een vergunning in aanmerking komt en zodoende de burger dient te informeren over het feit dat een vergunning in casu niet vereist is.

Verwerende partij steunt opnieuw enkel en alleen op het aanvraagdossier, maar weerlegt de hierboven aangehaalde argumentatie op geen enkele wijze.

Dat naar de huidige overtuiging van verzoekers voor dergelijke werken geen vergunning dient aangevraagd te worden, hoogstens dat daarvoor sprake is van een meldingsplicht (waaraan zij minstens impliciet voldeden n.a.v. hun vergunningsaanvraag) (art. 3 Besluit Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in hun derde middel aan dat zij enkel renovatiewerken hebben uitgevoerd aan de chalet waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning diende te worden

aangevraagd. De uitgevoerde werken zijn volgens de verzoekende partijen overeenkomstig artikel 3 van het Meldingsbesluit enkel meldingsplichtig.

Daarnaast stellen de verzoekende partijen dat zij niet begrijpen dat het renoveren van een chalet in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Artikel 3 maakt deel uit van hoofdstuk 2 van het Meldingsbesluit dat verwijst naar 4.2.2 VCRO en luidt als volgt:

“Art. 3.

Voor handelingen met stabiliteitswerken die uitgevoerd worden aan zijgevels, achtergevels en daken van hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen, wordt de vergunningsplicht vervangen door een verplichte melding als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan :

1° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

2° het aantal woonegelegenheden blijft ongewijzigd;

3° het fysiek bouwvolume en bouwoppervlakte blijven ongewijzigd.”

Artikel 4.2.2, §1VCRO bepaalt wat de meldingsplichtige handelingen betreft:

“De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin de vergunningsplicht vervangen wordt door een verplichte melding van de handelingen aan het college van burgemeester en schepenen.

De meldingsplicht betreft gevallen waarin de beoordelingsruimte van het bestuur minimaal is omwille van het eenvoudige en gangbare karakter van de betrokken handelingen, of de onderworpenheid van de handelingen aan nauwkeurige stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften of integrale ruimtelijke voorwaarden, vermeld in artikel 4.3.1, §2, tweede lid.

De Vlaamse Regering kan tevens de van de vergunningsplicht vrijgestelde werken, vermeld in artikel 4.2.1, 5°, c), aan de meldingsplicht onderwerpen.

De meldingsplichten, vermeld in het eerste en het tweede lid, kunnen nooit worden ingevoerd voor handelingen die gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

Los van de vaststelling dat artikel 3 van het Meldingsbesluit enkel geldt voor de vermelde handelingen aan een vergund geachte constructie, bepaalt artikel 4.2.2, §1, derde lid VCRO dat de meldingsplicht, voor handelingen vermeld in het eerste en tweede lid, niet geldt voor handelingen die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Artikel 4.2.2, §1 eerste lid VCRO heeft onder meer betrekking op de handelingen zoals vermeld in artikel 3 van het Meldingsbesluit.

Het wordt niet betwist dat de chalet die het voorwerp vormt van de aanvraag gelegen is in natuurgebied. Overeenkomstig artikel 1.1.2, 10°, a), 6) VCRO is een natuurgebied een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Deze vaststelling volstaat om te oordelen dat artikel 3 van het Meldingsbesluit geen toepassing kan vinden.

3.

De verzoekende partijen stellen voorts dat er sprake is van een kennelijke onredelijke of onzorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen begrijpen immers niet dat het renoveren van een chalet in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Een onverenigbaarheid met 'stedenbouwkundige voorschriften' kan een weigering van een vergunning verantwoorden ongeacht of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de chalet, die volgens het geldende gewestplan in natuurgebied ligt, zonder stedenbouwkundige vergunning werd opgericht. Zij overweegt:

Overwegende dat hieruit moet worden geconcludeerd dat kwestieuze constructie zonder vergunning werd verbouwd van schuilhok voor dieren naar een chalet met ramen en deur; en dat kwestieuze constructie naar een ander perceel werd verplaatst;

Overwegende dat kwestieuze constructie is gesitueerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied, en dat er te allen tijde dient te worden voorkomen dat er zich nieuwe zonevreemde (buiten)verblijven in dit gebied ontwikkelen; dat de werken derhalve het algemeen beland schaden; dat in ruimtelijk kwetsbaar gebied een uitdoofbeleid van dergelijke constructies gewenst is;

De door de verwerende partij vastgestelde legaliteitsbelemmering volstaat om de bestreden beslissing te dragen. De door de verzoekende partijen geuite kritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kan daarom niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

4.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
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 zitting van 10 januari 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT