

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 augustus 2019 met nummer RvVb/A/1819/1324
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0562/A/0549

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het Departement Omgeving (voorheen: Departement Ruimte Vlaanderen) vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Johan VANDENDRIESSCHE met woonplaatskeuze te 9881 Bellem, Spildoorn 4 vertegenwoordigd door advocaat Luc PLANCKE 2. de nv BELURIA vertegenwoordigd door advocaat Kristiaan CALUWAERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Potvlietlaan 4

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 mei 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 maart 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 27 oktober 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van bestaande constructies op de percelen gelegen te 9881 Bellem (Aalter), Spildoorn 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummers 158b, 160e, 165a, 167b en 167c.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 juli 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad verleent de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 17 augustus 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 juli 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad verleent de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 17 augustus 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

3.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De eerste en tweede tussenkomende partij dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De eerste en tweede tussenkomende partij dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 februari 2017.

Advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. De heer Johan VANDENDRIESSCHE en advocaten Luc PLANCKE en Liesbet CASIER voeren het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaten Kristiaan CALUWAERTS en Yannick GRAUWELS voeren het woord voor de tweede tussenkomende partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 25 april 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een stal voor weidedieren (paarden), na sloping van een kleine, houten stal.

De werken werden niet conform de vergunning uitgevoerd en hiervoor dient de tweede tussenkomende partij op 22 februari 2011 een aanvraag in tot regularisatie. In de beschrijvende nota, gevoegd hierbij, zet de tweede tussenkomende partij de reden uiteen waarom de werken niet overeenkomstig de vergunning werden uitgevoerd. Volgens de initiële plannen was het oprichten

van een stal voor weidedieren voorzien, met daaronder een mestkelder van 1 meter diepte. Ze stelt dat deze kelder om technische redenen tot 3,80 meter diepte werd uitgevoerd. Tijdens de verdere uitvoering der werken werd de eerste tussenkomende partij met blijvende rugklachten geconfronteerd en was ze daardoor niet meer in staat om paard te rijden.

Deze aanvraag voor de regularisatie van de diepere uitvoering van de kelder en de bestemmingswijziging van deze kelder naar hobbyruimte en tevens de bestemmingswijziging van de in 2005 vergunde stalling voor weidedieren naar hobby-ontvangstruimte werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter geweigerd op 6 juni 2011. De verwerende partij wil het tegen deze beslissing ingestelde beroep op 6 oktober 2011 niet in.

Op 31 augustus 2012 wordt door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur op last van het parket een proces-verbaal opgesteld voor de aanleg van diverse verhardingen, het uitvoeren van reliëfwijzigingen, de oprichting van een wellness ruimte, de verbouwing van de garage, de gewijzigde uitvoering van de paardenstal en de oprichting van een carport. De herstellvordering werd voor advies voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

Met een arrest van 23 oktober 2012 met nummer A/2012/0428 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 6 oktober 2011. De Raad oordeelt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vóór de hoorzitting ter beschikking moet gesteld worden en dat het hoorrecht en de hoorplicht uitgehold en geschonden worden indien dit niet gebeurt.

De verwerende partij neemt op 31 januari 2013 een nieuwe beslissing waarbij het ingestelde beroep niet wordt ingewilligd. De tweede tussenkomende partij vordert met een aangetekende brief van 22 maart 2013 de vernietiging van deze beslissing, maar verzoekt op 16 mei 2014 om afstand van geding. De Raad stelt dan ook met een arrest van 29 juli 2014 met nummer A/2014/0506 de afstand van het geding vast.

2.

De tweede tussenkomende partij dient op 3 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van bestaande constructies”* op de percelen gelegen te 9881 Bellem, Spildoorn 4.

Deze nieuwe regularisatieaanvraag komt er naar aanleiding van het verweer en de plaatsopneming van 24 april 2014 dat voor de correctionele rechtbank te Gent wordt gevoerd en waarbij reeds vrijwillig tot de afbraak van een aantal illegale constructies werd overgegaan.

De voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft het regulariseren van de functiewijziging en verbouwingswerken van een bijgebouw, de aanleg van een ondergrondse verbinding tussen de woning en het bijgebouw, het verbouwen van de garage en de aanleg van verhardingen in de tuinzone. Volgens de beschrijvende nota wenst de aanvrager het noordelijke bijgebouw geschiedkundig in eer te herstellen als bijgebouw, namelijk als ontvangstruimte voor bezoek met kelderverbinding naar het bestaande hoofdgebouw. Op de voorgebrachte plannen wordt het noordelijk bijgebouw bestemd als hobbyruimte en werkruimte op het gelijkvloers en als stockageruimte en technisch lokaal in de kelder. De werken aan de zuidelijke garage/conciërgerie bestaan uit het anders uitvoeren van de noordgevel, het wijzigen van gevelopeningen in de oostgevel en het vervangen van dakvlakramen door dakkapellen.

3.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en in een reservatiestrook voor uitbreiding van het kanaal.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 juli 2014 tot en met 22 augustus 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 30 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 4 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 27 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 11 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 februari 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.3 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.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor de regularisatie van wederrechtelijk uitgevoerde werken niet in functie van een agrarisch- of para-agrarisch bedrijf, is in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

In toepassing van artikel 4.1.1. van de VCRO worden de betrokken constructies als zonevreemde constructies beschouwd.

Voorliggende aanvraag omvat het regulariseren van de functiewijziging en verbouwingswerken van het noordelijke bijgebouw en de ondergrondse verbinding tussen de woning en het bijgebouw, het verbouwen van het zuidelijke bijgebouw en de aanleg van verhardingen in de tuinzone.

Voor de verdere beoordeling wordt per constructie een aparte beoordeling opgemaakt.

2.3.1 Noordelijk bijgebouw en ondergrondse verbinding met het hoofdgebouw

Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de VCRO bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructie.

Art. 4.4.10. van de VCRO bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende: (...)

De aanvraag heeft betrekking op een gebouw dat op 25 april 2005 vergund werd als 'stal voor weidedieren', in casu 8 paarden voor recreatief gebruik. Dit gebouw werd opgericht ter vervanging van een kleinschalige stalling.

Afwijkend van de vergunde plannen – volgens de aanvrager om reden dat de gedelegeerd bestuurder van nv Beluria door rugpijn geen paard meer kon rijden – werd in 2007 het bijgebouw opgetrokken op dezelfde bouwplaats, met ongeveer hetzelfde bovengrondse bouwvolume (een iets groter grondoppervlak en een iets lagere kroonlijst- en nokhoogte) en met eveneens een rieten schilddak.

De opgerichte constructie bevat verder tal van wijzigingen t.o.v. de vergunde stal: optrekken kelderdiepte van 1 m tot 3,8 m; een gewijzigde binnenindeling (binnentrap, sanitair, ...); geen stalinrichting; een gewijzigd gevelmateriaal (houten planchetten i.p.v. riet); geen enkele van de 6 vergunde poorten werd geplaatst; er werden grote glaspartijen/schuiframes geplaatst in 3 van de 4 gevels (er waren enkel ramen van 60 bij 60 cm groot vergund); in de zuidgevel werd een rechtlijnige kroonlijst vervangen door een gebogen kroonlijst en in de westgevel werd een gebogen kroonlijst vervangen door een rechtlijnige kroonlijst; het dak is voorzien van een gemetste schouw, ondergronds werd een nieuwe verbinding gemaakt met het hoofdwoongebouw; de stookruimte bij de woning werd voorzien in het bijgebouw.

Uit het bovenvermelde blijkt overduidelijk dat de aanvrager nooit de intentie heeft gehad om de stal daadwerkelijk op te trekken en te gebruiken. Onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw werd een ruim groter bijgebouw opgericht dan initieel bestond.

Het staat bijgevolg ontegensprekelijk vast dat het betrokken gebouw geen 'hoofdzakelijk vergunde constructie' is, noch qua bouwvolume, noch qua bestemming, zodat m.a.w. niet (enkel) de dieper uitgevoerde kelder en het gewijzigde gebruik dienen geregulariseerd te worden, maar wel de ganse oprichting van het gebouw.

In casus kan enkel teruggegrepen worden naar de laatst bekende vergunde of vergund geacht toestand, zijnde voor de vergunning van 2005. De op het plan vermelde bestaande toestand "vergund bijgebouw bij hoofdwoongebouw" betreft een foutieve voorstelling van de feiten, deze toestand werd immers nooit gerealiseerd.

Ingevolge artikel 4.4.10, §1 van de VCRO zijn de basisrechten voor zonevreemde constructies enkel toepasbaar bij aanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies.

Aldus dient te worden geconcludeerd dat het ontwerp strijdig is met de agrarische bestemming van het gebied en dat, gelet op de aard en de karakteristieken van het project, er ook geen toepassing kan gemaakt worden van de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals deze zijn opgenomen in de artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 van de VCRO. Dit gedeelte van de aanvraag komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking.

2.3.2 Zuidelijk bijgebouw

Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de VCRO bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructie.

Art. 4.4.10. van de VCRO bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende: (...)

Uit de voorgebrachte plannen en stukken blijkt dat op de voorgestelde plaats reeds lang een bijgebouw bestond. Gelet op de ouderdom van het gebouw wordt het bijgebouw beschouwd als geacht vergund. Uit geen van de voorgebrachte stukken blijkt dat het betrokken gebouw verkrot was op het moment van het uitvoeren van de werken. Bijgevolg valt dit gedeelte van de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

De te regulariseren werken bestaan uit het wijzigen van gevelopeningen en het uitbreiden van het dakvolume met een vijftal dakkapellen.

Volgende afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen in de VCRO:

Art. 4.4.17. §1 "Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, is vergunbaar, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van: (...)

Uit het voorgebrachte dossier blijkt niet dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van één van bovenstaande vermelde bepalingen. Bijgevolg komt dit gedeelte van de aanvraag niet in aanmerking voor een afwijkingsbepaling.

Verder dient opgemerkt dat de aanvraag niet duidelijk is omtrent het vergund karakter van het gebruik van het gebouw als conciërgerie. Louter een verwijzing naar het historisch karakter van het gebouw als deel van een 16^e eeuwse kazerne kan een hedendaagse residentiële functie niet rechtvaardigen.

2.3.3 Verhardingen

In totaliteit wordt voorzien in de aanleg van 1395 m² verharding verspreid over de site en bestaande uit kasseien met open voeg, dolomiet en grastegels. Deze verharding omvat zowel oprit, circulatieruimte als bedieningswegen.

Dergelijke verharding kan niet aanzien worden als de strikt noodzakelijke toegang tot het eigendom en is bijgevolg vergunningsplichtig. De aanvraag voorziet immers in de aanleg van 2 toegangen waarvan één langs de Spildoorn en één langs de Vaart-Zuid, aangevuld met ruime parkeervoorzieningen en servitudewegen binnen de site. Uit het verslag van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur blijkt dat een groot deel van de verharding nieuw werd aangelegd.

Volgens de beschrijvende nota is deze verharding noodzakelijk om het zone eigen ecologisch beheer (landbouw en hooilandbeheer) van de site met zwaarder materieel mogelijk te maken. De aanleg van een aangepaste verharding is noodzakelijk gelet op de verkeerssituatie rondom de site die niet toelaat dat wagens of machines geparkeerd worden.

Dergelijk beheer van de site heeft echter geen enkel verband met de voorgestelde verhardingen. Nergens in de omgeving blijkt dat voor het landbouwkundig gebruik / periodiek onderhoud van de percelen een bijkomende verharding noodzakelijk is. In de directe omgeving van de bouwplaats komen verschillende graslanden voor die allen langs dezelfde type wegen worden ontsloten en bediend. Deze gronden zijn zowel kleiner als groter dan de betrokken site en worden zonder problemen bewerkt / onderhouden met grootschalige machines.

Verder dient opgemerkt dat dergelijke artificiële verharding eerder een beperking zal vormen voor de toegang tot het eigendom met zwaarder materieel dan dat het een meerwaarde zal vormen. De draaicirkels en inritten zijn beperkt voor grootschalig materieel, de gebruiksbreedte is eerder smal en wordt vaak beperkt door laanvormige sierbeplanting die eerder als een zonevreemd landschapselement wordt beschouwd.

Uit dit alles dient besloten dat de verhardingen in hoofdzaak zijn aangelegd vanuit de louter residentiële functie van de site en strijdig zijn met de bestemming van het gebied. De voorgestelde parkeerruimtes staan ook niet in verhouding tot de louter residentiële functie van de site, die bestaat uit een ééngezinswoning.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd

...

Na de hoorzitting van 10 februari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 maart 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.3 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.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor de regularisatie van wederrechtelijk uitgevoerde werken niet in functie van een agrarisch- of para-agrarisch bedrijf, wijkt af van de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvrager toont evenwel uitgebreid aan dat uit gepubliceerde historische en heemkundige studies en uit een notariële akte van 12.09.1983 blijkt dat de percelen nummers 158/B en 160/E sedert 1614 een exclusief residentiële functie hebben gehad en dat gans het domein reeds lang onttrokken is aan de landbouw. De percelen nummers 158/B en 160/E situeren zich op de plaats waar zich volgens de aanvrager voorheen de gebouwen bevonden van het historische ‘Groot Fort Sint-Filips’, hetwelk zich uitstreckte over gans het huidige domein en werd opgericht in 1614 tijdens de oorlog tussen het katholieke Koninkrijk Spanje en de protestantse Republiek der Verenigde Provinciën.

Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van 30.09.2003 van de gemeente Aalter vermeld wordt dat zich zonevreemde niet-agrarische bebouwing met cultuurhistorische waarde situeert in het agrarisch gebied. Ook de gemeente wordt bijgetreden waar zij stelt dat Spildoorn 4 een historische site betreft die reeds lang onttrokken is aan de landbouw.

De planologische bestemming van het gebied waarbinnen de aanvraag ligt stemt niet overeen met de realiteit der ruimtelijke ordening ter plaatse.

Volgens het gewestplan is het domein van NV BELURIA gelegen in een agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

Blijkens onder meer het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Aalter dient deze planologische bestemming sterk gerelativeerd te worden, gezien ze niet in overeenstemming is met de realiteit ter plaatse.

Daarenboven wordt in het richtinggevende gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan bepaald dat rekening dient te worden gehouden met de historische gegevens (...)

Zoals de gemeente Aalter stelt betreft de regularisatieaanvraag de bestemmingswijze van het woningbijgebouw van een vergunde stalling naar een ontvangstruimte, waarbij een van oudsher ondergrondse verbinding bestaat tussen dit woningbijgebouw en het hoofdgebouw.

De gemeente Aalter heeft terecht een regularisatievergunning verleend voor de wijziging van de kelderdiepte, de functie en het gebruik van het vergunde bijgebouw bij het hoofdwoongebouw en voor de verbinding tussen de kelder het vergund hoofdwoongebouw.

In tegenstelling met hetgeen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar poogt voor te houden, vormt het bijgebouw wel degelijk een hoofdzakelijk vergunde constructie. Voor deze constructie heeft de gemeente Aalter bij beslissing van 25.04.2005 van haar college van burgemeester en schepenen de vergunning nr. 2005568/66/2005 afgeleverd.

In zijn adviesaanvraag van 11.09.2012 heeft de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur expliciet en op omstandige gemotiveerde wijze erkend dat de constructie niet essentieel anders is dan de vergunde constructie :

"Gelet op het gegeven dat deze constructie wat betreft inplanting, oppervlakte, uit- zicht, gebruikte materialen en afwerking in sterke mate gelijk op de vergunde constructie, wordt voor dit bouwwerk de meerwaarde gevorderd. Immers heeft de niet-vergunde functie (ontvangstruimte/relax/hobby) geen nefaste weerslag op de onmiddellijke omgeving. De dieper dan voorziene kelder is van buitenaf zelfs niet waarneembaar en schaadt de bestemming van het gebied niet. De constructie staat in de onmiddellijke omgeving van het hoofdgebouw (woning) en kwam ter vervanging van een ander gebouwtje."

In het gemotiveerde verslag van 25.11.2013 van Ir. R. RITS wordt bevestigd dat de bovengrondse constructie inderdaad volumematisch, qua materiaalgebruik en architecturaal volledig overeenstemt met de vergunde constructie : "...

- Conclusie . het gebouwde volume, meer bepaald het gebouwde constructiedeel boven het maaiveld is in zijn totaliteit in de werkelijke uitvoering iets kleiner dan het origineel vergunde bouwvolume. Deze afwijkingen zijn minimaal van aard, te beschouwen als toelaatbare verwaarloosde afwijkingen in het kader van de voorbereidende teksten rond het As Built attest.

- wat materiaalgebruik betreft kan gesteld worden dat de op vergunde bouw- plannen aangeduide materialen ook effectief aangewend werden. De architecturale verschijningsvorm is dus gelijkwaardig aan deze aangegeven op de vergunde bouwplannen."

In een gemotiveerd en met foto's geïllustreerd advies van 22.06.2011 , toont ook architect Johan DE GROOTE dit aan: "...

Wel nu, het concept voor dit gebouw is 100 % gebaseerd op historische gegevens mbt de wagenschuren in Vlaanderen - rieten dak, opgehoogde wagenpoorten, gevelbekleding in stro, houten poorten en deuren (zie bijlage).

Voor wat betreft de vermeende wijziging van de vorm van het gebouw, zowel oppervlakte, kroonlijsthoogte als nokhoogte zijn ongewijzigd gebleven. ..."

Bij een vergunning op grond van de basisrechten voor zonevreemde constructies dient bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening in het bijzonder te worden nagegaan of het architecturaal karakter van de constructie behouden blijft, hetgeen in casu overduidelijk het geval is."

Deze standpunten worden bijgetreden.

Voorheen stond op dezelfde plaats reeds een residentieel bijgebouw dat ondergronds was verbonden met het hoofdwoninggebouw.

Het bestaan van dit residentieel bijgebouw blijkt uit de oorspronkelijke bouwvergunning van 25.04.2005: "Het bijgebouw links van het woongebouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe stalling voor paarden."

Ook de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur vermeldt expliciet het vroegere bijgebouw in zijn adviesaanvraag van 11.09.2012: "De constructie staat in de onmiddellijke omgeving van het hoofdgebouw (woning) en kwam ter vervanging van een ander gebouwtje."

Het verslag van 25.11.2013 van Ir. R. RITS stelt dat er ernstige aanwijzingen zijn dat voorheen reeds een ondergrondse verbondenheid bestond tussen het vroegere residentieel bijgebouw en de kelder van het hoofdwoninggebouw: "We hebben geen referentiedocumenten uit het verleden, doch gaan er van uit dat deze ruimte in het verleden bereikbaar was via een buiten de bestaande bebouwing aanwezige ondergrondse ruimte. De vormgeving van deze wijst in elk geval in die richting.'

Dergelijke onderaardse verbindingen ('poternes') zijn immers gebruikelijk op een voormalige militaire site daterend van de eeuw (zie ook L. Cleenewerck, Vestingbouwkunde, Uitgeverij E. Decock, 1992, 44-45).

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat het nooit de bedoeling was om dit (bijgebouw) als paardenstal op te richten.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden daar het strijd met de vaststelling dat de constructie zowel volumematisch, als qua materiaalgebruik, als architecturaal volledig overeenstemt met de vergunde constructie.

Deze bewering wordt al evenzeer tegengesproken door het feit dat medische redenen aan de grondslag lagen van de functiewijziging, te weten de ernstige rugproblemen van de bewoner/gedelegeerd bestuurder Johan Vandendriessche, die niet langer de ruitersport kon beoefenen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft volkomen terecht een regularisatievergunning verleend voor 'de toegangsweg naar het hoofdwoongebouw, de verharding lopende parallel met het kanaal, de verharding vooraan zijde Spildoorn en de

aanleg van een verbindingsweg naar woning met verplaatsing van de bestaande toegang langs het kanaal'.

Zoals de gemeente Aalter stelt in haar beroepen beslissing, is er nood aan verhardingen verspreid over de site teneinde zwaar materiaal te kunnen inzetten voor het ecologisch beheer van het terrein, zoals omschreven in de visienota's van milieuconsulent Jan Feryn, welke reeds ter plaatse zijn uitgevoerd geworden onder toezicht van de correctionele rechtbank.

De uitgevoerde werken in de dreef evenwijdig met de vaart betroffen dan ook slechts onderhouds- en instandhoudingswerken, welke uit hoofde van artikel 4.2.1, 1 ° VCRO zelfs niet vergunningsplichtig waren. De uitvoering in kasseien is waterdoorlatend.

Tot de percelen 158/B en 160/E bestond steeds een verharde toegang langs de straat Spildoorn, zoals blijkt uit een luchtfoto anno 1991 van het Nationaal Geografisch Instituut. Ook tot de gegroepeerde percelen 165/A, 167/B, 167/C, 169/B, 169/C, 170/A en 170/B bestond een verharde toegang langs het kanaal (trekweg Vaart Zuid).

Daarenboven houdt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar er totaal geen rekening mede dat, onder impuls van de correctionele rechtbank te Gent en onder toezicht van het Agentschap Natuur en Bos, de site in kwestie ecologisch werd geherstructureerd.

Het zone-eigen ecologische beheer als hooiland impliceert noodzakelijkerwijs de occasionele inzetbaarheid van zwaardere materiaal en dus de nood aan verhardingen verspreid over de site.

Het college van burgemeester en schepenen heeft dan ook volkomen terecht aangenomen dat er nood is aan verhardingen verspreid over de site teneinde zwaar materiaal te kunnen inzetten voor het ecologisch beheer van het terrein, zoals omschreven in de visienota's van milieuconsulent Jan Feryn.

Art. 4.1.3 §§1 & 2 bepalen dat bij de beoordeling van vergunningsaanvragen men dient rekening te houden met cultuurhistorische aspecten & beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Voor de uitgevoerde aanpassingen aan het geïnventariseerd geheel werd vanuit Onroerend Erfgoed geen bezwaar gemaakt.

De door de gemeente ontwikkelde argumentatie in verband met deze aanvraag, zowel op wettelijkheidsvlak als op opportuniteitsvlak, worden bijgetreden;

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het

betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Het gevraagde vormt een kwalitatieve invulling, herwaardering en zelfs versterking van dit historisch sinds lang op deze plek aanwezige complex, dit op een wijze die de ruimtelijke inpasbaarheid enkel ten goede komt.

Op die manier wordt dit historisch geheel op een kwalitatieve wijze bestendigd voor de toekomst, dit als relict binnen een groter geheel.

Er is dan ook geen reden om te stellen dat het vraagde als strijdig met de goede ruimtelijke ordening dient beschouwd te worden, wel integendeel: de plaatselijke aanleg is gebaat met het gevraagde.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

(...)

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan. De uitgebrachte adviezen zijn na te leven alsook de praktische voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

Dat is de bestreden beslissing.

5.

Met een vonnis van 15 september 2015 wordt de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur volledig ingewilligd door de correctionele rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen. De tussenkomende partijen worden strafrechtelijk veroordeeld en moeten het herstel uitvoeren binnen een termijn van 12 maanden vanaf de dag waarop het vonnis definitief wordt. Tegen het arrest van het Hof van Beroep van 18 november 2016, dat dit vonnis bevestigt, werd, zoals op de zitting meegedeeld door de tussenkomende partijen, cassatieberoep aangetekend.

Met het arrest van 30 januari 2018 met nummer P.16.1258.N vernietigt het Hof van Cassatie het arrest van het hof van beroep van 18 november 2016, maar enkel in zoverre het de herstellvordering inwilligt voor de afbraak van het houten tuinhuis met verwijdering van de omliggende verharding, de aangelegde wegen en de stenen muren, alsook voor het uitvoeren van aanpassingswerken naar de vergunde toestand met betrekking tot de paardenstalling.

Dit arrest van het Hof van Cassatie werd aan de Raad bezorgd door de tweede tussenkomende partij met een aangetekende brief van 26 maart 2018 en met het verzoek om de debatten te heropenen voor zover de Raad dit stuk in zijn besluitvorming zou betrekken. De Raad oordeelt dat een heropening van de debatten niet nuttig is aangezien het arrest van het Hof van Cassatie geen impact heeft gehad op de beoordeling door de Raad. In dat verband mag erop gewezen worden dat de wettigheid van een vergunning wordt beoordeeld aan de hand van de gegevens zoals deze voorhanden waren op het ogenblik waarop de bestreden beslissing werd genomen. Als feitelijk gegeven is het arrest van het Hof van Cassatie wel vermeldingswaardig.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST – BELANG VAN DE EERSTE TUSSENKOMENDE PARTIJ

Standpunt van de partijen

1.

In het verzoek tot tussenkomst zet de eerste tussenkomende partij uiteen dat ze belang heeft om tussen te komen in de procedure omdat ze op het terrein woont en dus de constructies feitelijk gebruikt. Een beslissing van de Raad zal dan ook een rechtstreekse invloed hebben op de beleving en de bewoonbaarheid van de betrokken constructies en op haar persoonlijke situatie. Ze is bovendien gedelegeerd bestuurder van de tweede tussenkomende partij die de begunstigde is van de vergunning.

2.

De verzoekende partij betwist het belang van de eerste tussenkomende partij en stelt dat artikel 4.8.11, §1, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) enkel aan de aanvrager van de vergunning of het asbuil-atteest het recht geeft om tussen te komen in de procedure. Ze stelt dat de eerste tussenkomende partij niet de aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning, dat is de tweede tussenkomende partij.

3.

De eerste tussenkomende partij antwoordt dat de voorzitter van de Raad bij beschikking van 17 augustus 2015 reeds heeft vastgesteld dat ze een belanghebbende is en toelating heeft verleend om tussen te komen in de procedure, waardoor de verzoekende partij de ontvankelijkheid van de tussenkomst niet meer kan betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 17 augustus 2015 de eerste tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. Deze beschikking houdt slechts in dat ze voorlopig wordt toegelaten tot de debatten en belet niet dat, in tegenstelling tot wat de eerste tussenkomende partij voorhoudt, het verzoek tot tussenkomst in het eindarrest na een tegensprekelijk verlopen onderzoek, alsnog als onontvankelijk afgewezen wordt.

2.

Uit het administratief dossier blijkt dat de eerste tussenkomende partij de aanvraag heeft ingediend in naam van de tweede tussenkomende partij. Ook de argumentatienota die werd ingediend bij de verwerende partij naar aanleiding van het administratief beroep van de verzoekende partij werd door de eerste tussenkomende partij niet in persoonlijke naam maar namens de tweede tussenkomende partij getekend.

Uit deze stukken blijkt ontegensprekelijk dat enkel de tweede tussenkomende partij de aanvrager is van de vergunning in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO.

3.

Die vaststelling belet echter niet dat de eerste tussenkomende partij op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO als derde-belanghebbende kan tussenkomen in de voorliggende procedure.

De eerste tussenkomende partij zet in haar verzoek tot tussenkomst uiteen te wonen op het betreffende terrein en de feitelijke gebruiker te zijn van de constructies waarvoor in de bestreden

beslissing een stedenbouwkundige vergunning tot regularisatie wordt verleend. Er kan aangenomen worden dat de eerste tussenkomende partij belang heeft om de bestreden beslissing niet vernietigd te zien en dus belang heeft om tussen te komen in de voorliggende procedure tot verdediging van de bestreden beslissing omdat een eventuele vernietiging ervan een invloed kan hebben op haar woon- en leefomgeving.

De exceptie wordt verworpen.

4.

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen verdere excepties opgeworpen, ook niet met betrekking tot de tweede tussenkomende partij.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. Verzoek tot Bemiddeling

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partijen verzoeken de Raad om in toepassing van artikel 42, §1 DBRC-decreet en artikel 95 en volgende van het Procedurebesluit de bemiddelingsprocedure op te starten.

2.

De verzoekende partij gaat in haar wederantwoordnota niet akkoord met het verzoek en dringt aan op het doorlopen van de procedure tot vernietiging.

Beoordeling door de Raad

Uit artikel 42, §1 DBRC-decreet volgt dat het bevelen van een bemiddelingspoging slechts mogelijk is met akkoord van alle in het geding zijnde partijen. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij niet akkoord gaat met een procedure van bemiddeling.

Het verzoek tot bemiddeling kan niet anders dan te worden verworpen.

VII. Verzoek tot Vaststellingen ter Plaats

Standpunt van de partijen

1.

De eerste tussenkomende partij vraagt de Raad om op grond van artikel 40 van het Procedurebesluit op het terrein de reële situatie te komen vaststellen gelet op de bijzonderheden van de ruimtelijke ordening ter plaats.

2.

De verzoekende partij gaat niet akkoord met dit verzoek. De procedure moet volgens haar om formele en wettigheidsredenen worden beslecht en niet op basis van de schoonheid van het landschap in de onmiddellijke omgeving, welke hier irrelevant is.

3.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting blijft de eerste tussenkomende partij aandringen op een plaatsbezoek aangezien *“de voormelde innerlijk tegenstrijdige standpuntnamen van de verzoeker geen alleenstaand gegeven vormt, maar kadert in een volgehouden handelswijze van zijn administratie, die zich kenmerkt door een exuberante standpuntsvariabiliteit, welke flagrant strijdig is met het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel”*.

Beoordeling door de Raad

De eerste tussenkomende partij vraagt om toepassing van artikel 40 Procedurebesluit dat luidt:

“De kamervoorzitter, of de bestuursrechter die de kamervoorzitter daarvoor aanwijst, kan ambtshalve ter plaatse overgaan tot alle vaststellingen.

De griffier roept de partijen op.”

De eerste tussenkomende partij vergeet dat artikel 40 Procedurebesluit is opgenomen onder “Deel 2 *“bestuurlijke geldboete en voordeelontneming”*, Hoofdstuk 2 *“rechtspleging”*, Afdeling 2 *“Vernietiging”*, Onderafdeling 4 *“Het doen van vaststellingen ter plaatse”* van het Procedurebesluit. Uit artikel 25 van het Procedurebesluit volgt dat Deel 2 *“bestuurlijke geldboete en voordeelontneming”* waarvan artikel 40 deel uitmaakt enkel van toepassing is op beroepen die worden ingesteld bij het Handhavingscollege zoals vermeld in artikel 16.4.19, §2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Artikel 40 Procedurebesluit is niet van toepassing op de procedure bij de Raad en laat de Raad dus niet toe om over te gaan tot een plaatsbezoek. Het Procedurebesluit bevat bovendien geen enkele andere bepaling die het de Raad mogelijk maakt om over te gaan tot vaststellingen ter plaatse.

Het verzoek om een plaatsbezoek wordt verworpen.

VIII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van de artikelen 2.1.2, §7, 4.1.1, 7°, 4.2.24, 4.4.10, 4.4.17 en 4.4.19 VCRO, van de artikelen 11.4.1, 15.6.1 en 18.7.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van de toelaatbare zonevrije functiewijzigingen (hierna: Besluit Zonevrije Functiewijzigingen), van de artikelen 2 en 3 van

de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert in eerste instantie aan dat de bestreden beslissing geen enkele beoordeling bevat over de verenigbaarheid van de aanvraag met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Meer in het bijzonder bevat de bestreden beslissing geen overwegingen over de verenigbaarheid van de aanvraag met de schoonheidswaarde van het landschap en de voorschriften van de in overdruk voorziene bestemming 'reservatie- en erfdiensbaarheidsgebieden'. Ze wijst erop dat die aspecten des te zorgvuldiger moeten worden onderzocht aangezien de aanvraag zich situeert in een open en vlak landschap.

Evenmin geeft de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij de rechtsgrond aan waarom het aangevraagde vergunbaar is. Dat terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zeer uitvoerig en per constructie aangaf waarom een vergunning niet mogelijk was.

De verzoekende partij overloopt vervolgens de verschillende onderdelen van de aanvraag. Ten eerste is volgens haar het noordelijk bijgebouw ('paardenstalling') en de ondergrondse verbinding met het hoofdgebouw zowel wat volume als functie betreft geen hoofdzakelijk vergunde constructie. Ze licht toe dat de 'paardenstalling' werd vergund op 25 april 2005, als stal voor weidedieren ter vervanging van een kleinschalige stalling, maar dat in de praktijk een andere onvergunde constructie werd opgericht. De tweede tussenkomende partij had volgens de verzoekende partij nooit de intentie om dit gebouw daadwerkelijk als stal te gebruiken. De verzoekende partij is van oordeel dat er dan ook niet wordt aangetoond dat deze constructie een vergunde residentiële functie had. Ze vindt de verschillende overwegingen in de bestreden beslissing niet relevant en meent dat die niet volstaan om de functiewijziging te regulariseren. Ze werpt verder op dat er geen concrete en duidelijke elementen voorliggen waaruit kan worden afgeleid dat de ondergrondse verbinding met het hoofdgebouw zou bestaan hebben.

Ten tweede wijst de verzoekende partij erop dat in de bestreden beslissing over het zuidelijk bijgebouw ('garage') geen enkele beoordeling wordt gemaakt. Nochtans werd die verbouwd en uitgebreid met dakkapellen en werd er een woongelegenheden toegevoegd (conciërgerie op verdieping). Ze benadrukt dat de verwerende partij nergens motiveert waarom die constructie onder de toepassingsvoorwaarden van de artikelen 4.4.17 en 4.4.19 VCRO zou vallen. Ook de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 oktober 2014 bevat daarover geen motivering waardoor de bestreden beslissing niet met goed gevolg naar die beslissing kan verwijzen.

Ten derde wijst de verzoekende op de omvangrijke verhardingen (1.395 m²) die werden aangelegd in functie van een louter residentiële site en die ruimschoots de strikt noodzakelijke toegangen overtreffen. Het landbouwkundig gebruik en periodiek onderhoud van graslanden in de omgeving, zoals beargumenteerd in de bestreden beslissing, vereisen volgens haar geen bijkomende verhardingen. Ze verwijst hierbij naar het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en het proces-verbaal van 31 augustus 2012. De uitgevoerde werken in de dreef evenwijdig met de vaart zijn volgens haar eveneens vergunningsplichtig en daar is geen sprake van slechts onderhouds- en instandhoudingswerken.

Tot slot voert de verzoekende partij nog aan dat de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Ze wijst op de procedurele voorafgaanden, het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, het advies van de Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en

haar administratief beroepschrift, die volgens haar niet of foutief werden behandeld in de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het aan haarzelf is om een beoordeling te maken en hierbij de concrete feitelijkheden te achterhalen en naar waarde te schatten. Het volstaat volgens haar om naar de motivering van de bestreden beslissing te verwijzen en te benadrukken dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter eenzelfde beslissing heeft genomen.

3.

De eerste tussenkomende partij argumenteert in haar schriftelijke uiteenzetting dat de planologische bestemming van het gebied sinds geruime tijd niet meer overeenstemt met de realiteit van de ruimtelijke ordening ter plaatse. Ze verwijst hiervoor naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (gRSP) van de gemeente Aalter.

Over het noordelijk bijgebouw stelt ze dat het wel degelijk een hoofdzakelijk vergunde constructie is en er voorheen op dezelfde plaats een residentieel bijgebouw stond met ondergrondse verbinding. Ze verwijst naar de vergunning die het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter hiervoor op 25 april 2005 heeft afgeleverd. Ze herhaalt de elementen die daarover in de bestreden beslissing aan bod komen en ziet haar standpunt daarin bevestigd. De eerste tussenkomende partij stelt dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening rekening kan worden gehouden met cultuurhistorische aspecten en beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals het gRSP van 30 september 2003.

Wat de verhandingen betreft stelt de eerste tussenkomende partij dat de verzoekende partij voorbij gaat aan de feitelijke vaststelling dat het domein altijd residentieel is geweest en dit onder impuls van de correctionele rechtbank te Gent ecologisch werd geherstructureerd. Het zone-eigen ecologische beheer als hooiland houdt de inzetbaarheid in van zwaar materiaal en dus verhandingen. Ze beklemtoont dat het leeuwendeel van de verhandingen altijd al aanwezig waren en de werken aan de dreef zuivere onderhouds- en instandhoudingswerken uitmaakten. In de bestreden beslissing wordt de rechtsgrond wel degelijk vermeld, met name artikel 4.3.1, §1 en 2 en overweegt de verwerende partij dat de werken in de dreef niet vergunningsplichtig zijn.

Over het zuidelijk bijgebouw ('garage') laat de eerste tussenkomende partij nog gelden dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur uitdrukkelijk heeft erkend dat de verbouwing valt binnen het concept "verbouwen binnen bestaand volume" en zelfs verzocht heeft om een regularisatievergunning aan te vragen.

Tot slot laat de eerste tussenkomende partij gelden dat de verwerende partij de planologische verenigbaarheid van de aanvraag voldoende heeft beoordeeld, namelijk door te wijzen op de realiteit van de ruimtelijke ordening ter plaatse en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Ook het esthetisch criterium werd volgens de eerste tussenkomende partij getoetst, waarvoor ze verwijst naar de overweging van de verwerende partij waar gesteld wordt dat het aangevraagde een kwalitatieve invulling, herwaardering en zelfs versterking uitmaakt die de ruimtelijke inpasbaarheid enkel te goede komt.

4.

De tweede tussenkomende partij voegt nog toe dat de motiveringsplicht van de verwerende partij niet inhoudt dat een puntsgewijze bespreking van elke constructie volgens dezelfde structuur zoals

in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet gevolgd worden. Ze is van oordeel dat de verzoekende partij de Raad tot een opportuniteitsoordeel tracht te bewegen.

Over het noordelijk bijgebouw ('paardenstalling') stelt de tweede tussenkomende partij dat de verzoekende partij geen enkel stuk bijbrengt ter ondersteuning van haar standpunt. De tweede tussenkomende partij weerlegt het standpunt dat de constructie niet zou kunnen worden beschouwd als 'vergund geacht' en verwijst daarvoor naar documenten waaruit blijkt dat de site reeds lang een residentiële functie had, naar het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur en naar het verslag van Ir. RITS. Ze meent ook dat de verwerende partij slechts in bijkomende orde en informatief heeft verwezen naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als een extra bevestiging die het historisch karakter van de percelen onderschrijven. De verwerende partij heeft zich, via motivering door verwijzing, overigens ook de standpunten van het college van burgemeester en schepenen eigen gemaakt.

Wat betreft de verhardingen maakt de verzoekende partij een vergelijking met enkele eigendommen in de omgeving om de noodzaak tot verharding te relativeren, maar deze vergelijking gaat volgens de tweede tussenkomende partij niet op en mist elke feitelijke grondslag. Ze verwijst naar een luchtfoto van het Nationaal Geografisch Instituut van 1991 en stelt dat in vergelijking met de drie andere gebouwencomplexen, de op de site aanwezige verhardingen geen overdreven karakter vertonen.

Ook de toelichting van de verzoekende partij inzake de uitbreiding van de garage is volgens de tweede tussenkomende partij volledig naast de kwestie. Om in overeenstemming te zijn met het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling moeten de dakkapellen en de woonentiteit namelijk verwijderd worden en dit werd in de bestreden beslissing ook opgenomen door de uitdrukkelijke verplichting dat het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling moet worden nageleefd.

5.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de correctionele rechtbank heeft vastgesteld dat de verwerende partij geen bijzondere motiveringsplicht heeft gehanteerd na een negatief advies, dat er geen sprake is van een hoofdzakelijk vergunde constructie, dat de verwerende partij zich vergist heeft over de feitelijke toedracht van het dossier en de gewestplanbestemming zodat ze een onjuiste en onzorgvuldige beslissing heeft genomen.

6.

In haar laatste nota stelt de eerste tussenkomende partij dat de verzoekende partij uit het vonnis van de correctionele rechtbank geen argumenten kan putten, aangezien alle beklaagden hoger beroep hebben ingesteld.

Wat betreft de garage voegt de eerste tussenkomende partij nog een foto toe van 1976, waarop dakvlakramen te zien zijn en stelt dat er wel degelijk bewoning was in de ruimte boven de garage en dat daartoe de nodige lichtvoorzieningen waren aangebracht.

7.

Ook de tweede tussenkomende partij stipt aan dat de Raad niet gebonden is door de uitspraak van de correctionele rechtbank en verzoekt om dit vonnis buiten beschouwing te laten. Ze voegt nog toe dat de dakkapellen in de garage een vervanging vormen van de eerder aangebrachte luifels en deze geenszins als een volume-uitbreiding te beschouwen zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

De tweede tussenkomende partij dient op 3 juli 2014 een aanvraag in voor de regularisatie van de volgende constructies op haar domein. In de aanvraag en de beschrijvende nota wordt het voorwerp van de aanvraag als volgt omschreven:

- wijziging kelderverdieping/functie/gebruik van een vergund bijgebouw bij het hoofdwoongebouw;
- verbinding met kelder van vergund hoofdwoongebouw;
- toegangsweg en verharding voor het hoofdwoongebouw;
- wijziging verharding parallel aan het kanaal;
- verharding vooraan zijde Spildoorn;
- wijziging garage binnen bestaand volume;
- aanleg verbindingsweg naar woning + verplaatsen bestaande toegang langs het kanaal.

Reeds in 2009 en nogmaals op 31 augustus 2012 werd proces-verbaal opgesteld. Uit de bestreden beslissing blijkt dat het laatste proces-verbaal werd opgesteld omwille van *“de aanleg van diverse verhardingen, het uitvoeren van reliëfwijzigingen, de oprichting van een wellnessruimte, de verbouwing van de garage, de gewijzigde uitvoering van de paardenstal en de oprichting van een carport”*.

De bestreden beslissing omschrijft de aanvraag als volgt: *“het regulariseren van de functiewijziging en verbouwingswerken van een bijgebouw, de aanleg van een ondergrondse verbinding tussen de woning en het bijgebouw, het verbouwen van de garage en de aanleg van verhardingen in de tuinzone, grotendeels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels in een reservatiestrook volgens het vigerend gewestplan*.

2.

2.1

Er wordt niet betwist dat de aanvraagpercelen gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied met deels een overdruk van reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied. Niet betwist is ook de vaststelling dat de aangevraagde werken en handelingen niet ten dienste staan van enige (para-) agrarische activiteit.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bestemt de agrarische gebieden voor de landbouw in de ruime zin, zijnde agrarische en para-agrarische bedrijven. Met uitzondering van bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten. Ook de woning van de exploitanten is toegestaan voor zover die een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt.

In de bestreden beslissing bevestigt de verwerende partij tot tweemaal toe dat het aangevraagde in strijd is met de gewestplanbestemming, maar meent dat die bestemming achterhaald is gelet op de ruimtelijke realiteit ter plaatse, waarvan de aanvrager aan de hand van allerlei studies aantoont dat het domein steeds een residentiële invulling heeft gekend. De tussenkomende partijen treden die beoordeling uitdrukkelijk bij.

Anders dan wat de tussenkomende partijen menen, komt het evenwel niet aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toe louter af te wijken van de bindende en verordenende kracht van de gewestplanbestemming op grond van feitelijke of historische evoluties in een

bestemmingsgebied, zelfs al zou de bestemming daardoor ‘voorbijgestreefd’ zijn. De verordenende kracht van het gewestplan brengt met zich dat het vergunningverlenend bestuur bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag toepassing moet maken van de planologische voorschriften van het gewestplan. De gewestplanvoorschriften kunnen immers niet buiten toepassing gesteld worden, tenzij via de daartoe geëigende procedures. Bovendien gaan ze met hun argumentatie voorbij aan het gegeven dat een gewestplanbestemming evenzeer op de toekomst is gericht.

Geen bepaling van de VCRO laat toe dat de verwerende partij zich aan de bindende en verordenende kracht van de geldende gewestplanbestemming onttrekt omdat die ‘volledig voorbijgestreefd’ zou zijn. Zoals een ‘voorbijgestreefd’ gewestplan geen afwijkmogelijkheid in de zin van artikel 7.4.4, §1 VCRO is, kent de VCRO evenmin een bepaling die aan vergunningen een zodanige rechtskracht verleent, dat ze een daarmee strijdig gewestplan zouden opheffen.

2.2

Waar mag aangenomen worden dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Aalter het domein van de tweede tussenkomende partij wordt omschreven als een historische site die al lang aan de landbouw is onttrokken, is dit enkel een feitelijke vaststelling over het domein in zijn geheel, maar zegt dit niets over de functie en het feitelijk gebruik van de diverse constructies op het terrein doorheen de tijd. Evenmin kan het vergunningverlenend bestuursorgaan de bestemmingsvoorschriften buiten toepassing laten op grond van voormeld ruimtelijk structuurplan. Artikel 2.1.2, §7 VCRO verzet zich daartegen.

Ten overvloede stelt de Raad ook vast dat de Gemeente nooit enig initiatief genomen heeft om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen waarbij de bestemming van het domein zou kunnen gewijzigd, minstens afwijkend gedetailleerd worden. Voordien werd blijkbaar ook nooit werk gemaakt van een afwijkend Bijzonder Plan van Aanleg, een mogelijkheid die reeds door artikel 16 Stedenbouwwet werd geboden om af te wijken van het gewestplan indien werd aangetoond dat de bestemming achterhaald is.

2.3

Uit het voorgaande volgt dat, eens de strijdigheid met de gewestplanbestemming vastgesteld, de verwerende partij de zonevreemdheid van de bestaande constructies dient vast te stellen, temeer omdat er op geen enkele wijze werd voorgehouden dat er nog enige agrarische activiteit werd uitgeoefend in een van deze constructies. De zonevreemdheid is immers het automatische gevolg van het gesitueerd zijn van woningen of gebouwen in een gebied met een ruimtelijke bestemming waarin ze niet thuishoren. De verwerende partij moet dan ook toepassing maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies, zoals opgenomen in de artikelen 4.4.10 VCRO tot en met artikel 4.4.22 VCRO. Voor zover ook functiewijzigingen gevraagd worden, moet de regeling van de zonevreemde functiewijzigingen op het aangevraagde worden onderzocht en beoordeeld.

Uit de beschrijvende nota, gevoegd bij de aanvraag, blijkt dat de tweede tussenkomende partij zich van een en ander bewust was, want ze verzoekt zelf om de toepassing van artikel 4.4.17, §1 VCRO voor wat betreft het *“herbouwen van het vroegere bijgebouw van het hoofdgebouw tot een nieuw bijgebouw van het woongebouw (met name een ontvangstruimte voor bezoek, met kelderverdieping naar het hoofdwoongebouw)”*. Voor de overige constructies (verhardingen en garage) geeft de tweede tussenkomende partij geen rechtsgrond aan.

3.

3.1

Het noordelijk bijgebouw

De verzoekende partij voert terecht aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing nergens aangeeft op basis van welke rechtsgrond ze beslist dat het noordelijk bijgebouw voor vergunning in aanmerking komt. De verwerende partij is niet duidelijk over de kwalificatie van de aard van de aanvraag. Het is vruchteloos zoeken naar enige overweging waarin ze de rechtsgrond vermeldt waarom de aangevraagde constructie, waarvan ze zelf erkent dat die zonevreed is, vergunbaar is in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In de bestreden beslissing wordt niet uitdrukkelijk verwoord dat de basisrechten voor zonevreedde constructies en of de regeling voor zonevreedde functiewijzigingen op de aanvraag werden onderzocht.

Nochtans kwam het aan de verwerende partij toe om de aanvraag minstens te toetsen aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.10 en 4.4.17 VCRO aangezien de aanvraag, althans voor het noordelijke bijgebouw, uitdrukkelijk op die laatste decretale bepaling steunt. Dat betekent dus een onderzoek naar de vraag of de zonevreedde constructie die op dezelfde plaats herbouwd zal worden a) gaat om een bestaande constructie, die b) hoofdzakelijk vergund en niet verkrót is op het ogenblik van de eerste vergunningaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

De verwerende partij stelt aldus de planologische strijdigheid van de aanvraag vast, en wordt gevat met een uitdrukkelijke vraag om toepassing van een zonevreedde basisrecht. Het komt in dat geval net aan de verwerende partij toe om voldoende concreet de rechtsnorm te onderzoeken op basis waarvan ze beslist dat de aanvraag vergunbaar is. De verzoekende partij haalt in dat verband verder terecht aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar net op dat punt een andersluidend verslag opstelde en voorstelde om de aanvraag te weigeren. De verwerende partij die de planologische strijdigheid van de aanvraag vaststelt, en wordt gevat met een uitdrukkelijke vraag om toepassing van een zonevreedde basisrecht kon daarover in alle redelijkheid dan ook niet het stilzwijgen bewaren en vervolgens een stedenbouwkundige vergunning verlenen zonder te motiveren waarom - op basis van de door haar onderzochte rechtsgrond - de aanvraag vergunbaar was. De verwerende partij mag zich daarbij bovendien niet laten leiden of beïnvloeden door het gewicht van voldongen feiten wanneer de aanvraag een regularisatie betreft van reeds uitgevoerde werken.

3.2

In de enige motieven in de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij, in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat het noordelijk bijgebouw wel degelijk hoofdzakelijk vergund is en verwijst daarvoor naar de vergunning van 25 april 2005. Ze benadrukt dat uit die vergunning blijkt dat het oorspronkelijk gebouw een residentieel karakter had. Verder stelt ze dat er ook voorheen al een ondergrondse verbondenheid bestond. De verwerende partij ziet beide standpunten onder andere nog bevestigd door (1) de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur die erkende dat de constructie niet essentieel anders is dan de vergunde constructie; (2) het verslag van een ingenieur dat bevestigt dat de bovengrondse constructie overeenstemt met de vergunde constructie en er ernstige aanwijzingen zijn dat er voorheen reeds een ondergrondse verbondenheid bestond; en (3) het gemotiveerd advies van een architect.

Als laatste besluit de verwerende partij nog dat de constructie zowel volumematisch als qua materiaalgebruik en architecturale verschijning volledig overeenstemt met de vergunde constructie en wijst ze op de medische problemen van de eerste tussenkomende partij.

Met de verzoekende partij, en in tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen aanvoeren, moet vastgesteld worden dat die overwegingen geen beoordeling vormen van het onderzoek naar de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.10 en 4.4.17 VCRO, namelijk de vraag of de constructie waarvan de herbouw wordt gevraagd a) gaat om een bestaande constructie, die b) hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is op het ogenblik van de eerste vergunningaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

4.

Het zuidelijk bijgebouw

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt verder aangegeven dat de regularisatie wordt beoogd van de wijziging van de garage binnen het bestaand volume. In de bestreden beslissing bevestigt de verwerende partij dat en stelt dat de verbouwing van de garage wordt gevraagd.

Ook hier merkt de verzoekende partij terecht op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen enkele beoordeling wijdt aan de gevraagde regularisatie van de garage. In de bestreden beslissing wordt daar in zijn geheel niets over vermeld. Nochtans formuleerde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ernstige opmerkingen over de toepassing van de zonevreemde basisrechten op de aangevraagde constructies.

Ondanks de andersluidende opmerkingen en de eigen vaststelling van de verwerende partij dat de aanvraag afwijkt van het gewestplan, wordt in de bestreden beslissing niet ingegaan op het zuidelijke bijgebouw. De bestreden beslissing blijft onduidelijk waarom de te regulariseren garage wordt vergund en doet niet blijken van een zorgvuldig onderzoek naar de feitelijke en juridische aspecten van het dossier. Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de verwerende partij nochtans om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen. Van de verwerende partij die dat deel van de aanvraag volledig onbesproken laat kan, anders dan wat de tussenkomende partijen menen, niet worden gezegd dat ze een dergelijk onderzoek heeft gevoerd. Evenmin komt de verwerende partij tegemoet aan de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

5.1

De verhardingen

In de beschrijvende nota wordt nog de regularisatie gevraagd van een toegangsweg en verharding voor het hoofdwoongebouw, de wijziging van verharding parallel aan het kanaal, verharding vooraan aan de zijde Spildoorn en de aanleg van een verbindingsweg en het verplaatsen van de bestaande toegang langs het kanaal.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat het college van burgemeester en schepenen terecht een vergunning heeft verleend voor de gevraagde verhardingen. Verwijzend naar die beslissing treedt de verwerende partij de vaststelling bij dat er nood is aan verhardingen met het oog op het ecologisch beheer van het terrein. Ze besluit dat de werken in de dreef evenwijdig met de vaart slechts onderhouds- en instandhoudingswerken betreffen die volgens artikel 4.2.1, 1° VCRO niet vergunningsplichtig zijn. Tot slot luidt het dat er steeds een toegangsweg bestond langs de straat Spildoorn en er ook een verharde toegang aanwezig was langs het kanaal.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaat volgens de verwerende partij voorbij aan de ecologische herstructurering van de site dat toegang voor zwaarder materieel verantwoordt.

5.2

Opnieuw moet worden vastgesteld dat de verwerende partij ook op dit punt niet duidelijk is over de kwalificatie van de aard van de aanvraag en niet uitdrukkelijk verwoordt op basis van welke rechtsnorm ze de verschillende toegangen en verhardingen vergunbaar acht. Hoewel de aanvraag verschillende verhardingen omvat, neemt de verwerende partij die allemaal samen onder de noemer dat er nood is aan verhardingen met het oog op het ecologisch beheer van het terrein. Welke rechtsgrond de verwerende partij daarvoor hanteert valt uit de bestreden beslissing niet op te maken.

De enige bepaling die de verwerende partij daarbij vermeldt, is artikel 4.2.1, 1° VCRO waaruit volgt dat de verhardingen onderhouds- en instandhoudingswerken betreffen die niet vergunningsplichtig zijn.

Artikel 4.2.1 VCRO, zoals van toepassing bepaalt de handelingen die onderworpen zijn aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht. Punt 1° van dat artikel luidt:

*“1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :
a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;
2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;”*

De in artikel 4.2.1, 1° VCRO vermelde vergunningsplichtige handelingen gelden dus niet voor zover ze uitsluitend betrekking hebben op onderhoudswerken. Artikel 4.1.1, 9° VCRO omschrijft onderhoudswerken als werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Zelfs indien de verhardingen nodig zijn voor het ecologisch beheer van de site, wat wordt betwist, betekent dat nog niet dat de verhardingen zouden slaan op loutere onderhoudswerken. De vaststelling in de bestreden beslissing strijdt bovendien met de gegevens van het dossier. Daaruit blijkt dat minstens een deel van de verhardingen nieuw werden aangelegd en geen bijwerking, herstelling of vervanging zijn van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt dat bevestigd, waar wordt vermeld dat de te **regulariseren** verhardingen “*grotendeels*” op de site aanwezig waren. Ook in de schriftelijke uiteenzetting benadrukt ze dat “*het leeuwendeel*” van de verhardingen niet vergunningsplichtig is.

De verwerende partij overweegt dan wel dat er nood is aan verharding voor het ecologisch beheer van het terrein, maar daaruit blijkt niet welke rechtsgrond ze aanhaalt om de verschillende constructies te vergunnen. Anders dan de tweede tussenkomende partij dat ziet, bieden die overwegingen in de bestreden beslissing bovendien geen afdoende weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die de noodzaak aan toegangen voor ecologisch beheer ernstig in vraag stelde.

5.3

Voor de volledigheid merkt de Raad nog op dat de aanleg van de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen volgens artikel 2.1, 9° van het Vrijstellingsbesluit wel is vrijgesteld van vergunning wanneer ze voldoet aan de voorwaarden van artikel 2.2 van datzelfde besluit. Dat betekent dat de strikt noodzakelijke toegangen onder andere volledig moeten worden aangelegd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning en er geen vergunningsplichtige functiewijzigingen mogen worden doorgevoerd. Zoals de verzoekende partij terecht opmerkt komt het aan de verwerende partij toe om dat te onderzoeken.

6.

Met de verzoekende partij moet verder worden vastgesteld dat de percelen van de aanvraag zich volgens het gewestplan deels situeren in agrarisch gebied dat als landschappelijk waardevol werd aangeduid, waarvoor het stedenbouwkundig voorschrift van artikel 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit van toepassing is.

Op grond van artikel 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit moet de verwerende partij de motieven aanduiden waarom ze oordeelt dat de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt. Deze esthetische toets, of de vraag naar de verenigbaarheid van de constructies met de schoonheidswaarde van het gebied moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk tot uiting gebracht worden. De Raad brengt hierbij in herinnering dat het esthetisch criterium uit artikel 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit onverkort blijft gelden bij toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies. De regelgeving over de basisrechten laat immers toe af te wijken van bestemmingsvoorschriften, maar niet van stedenbouwkundige voorschriften zoals het esthetisch criterium van artikel 15.4.6.1 VCRO.

Samen met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing geen enkele motivering wijdt aan de inpasbaarheid van de aanvraag in, en de weerslag ervan op de schoonheidswaarde van het gebied. Anders dan de tussenkomende partijen het zien kunnen de overwegingen in de bestreden beslissing dat *“het gevraagde vormt een kwalitatieve invulling, herwaardering en zelfs versterking van dit historisch sinds lang op deze plek aanwezige complex, dit op een wijze die de ruimtelijke inpasbaarheid enkel ten goede komt. Op die manier wordt dit historisch geheel op een kwalitatieve wijze bestendigd voor de toekomst, dit als relict binnen een groter geheel”* niet gelezen worden als een concrete toetsing van de aanvraag aan het esthetisch criterium. Voormelde overwegingen staan in de bestreden beslissing bovendien opgenomen onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en het besluit van de verwerende partij dat het aangevraagde niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening maar integendeel de plaatselijke aanleg ten goede komt. De aangehaalde motieven zeggen echter niets over het al dan niet aantasten van de schoonheidswaarde van het gebied. Die vaststelling geldt nog meer omdat, zoals de verzoekende partij opmerkt, de verwerende partij in de bestreden beslissing de omgeving zelf beschrijft als *“een open en vlak landschap”*.

7.

Uit al het voorgaande volgt dat de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag niet met de nodige zorgvuldigheid heeft onderzocht. Door zelf de strijdigheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming vast te stellen en alsnog een vergunning te verlenen zonder een zorgvuldig onderzoek naar en kenbaar te maken op basis van welke rechtsgrond ze de verschillende constructies vergunbaar acht, en evenzeer zonder een duidelijke formele beoordeling naar de schoonheidswaarde van het landschap op te nemen, schendt de verwerende partij de in het middel aangehaalde bepalingen.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen, waarin aangevoerd wordt dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening met een loutere stijlformule wordt gemotiveerd en de bestreden beslissing geen rekening houdt met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, worden niet onderzocht omdat die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Johan VANDENDRIESSCHE is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv BELURIA is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 maart 2015, waarbij aan de tweede tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van bestaande constructies op de percelen gelegen te 9881 Bellem (Aalter), Spildoorn 4 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nrs. 158b, 160e, 165a, 167b en 167c.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 augustus 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS