

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0070
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0745/A/0722

| | |
|----------------------|--|
| Verzoekende partij | de heer Paul VERMEIREN met woonplaatskeuze te 2530 Boechout, Vinkenstraat 130 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN |
| Tussenkomende partij | het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOECHOUT vertegenwoordigd door advocaten Ilse CUYPERS en An VALCKENBORGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 juni 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout van 23 februari 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een loods op de percelen gelegen te 2530 Boechout, Vinkenstraat 130, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0480B en 0481B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 mei 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 19 juli 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 maart 2017.

Advocaat An VALCKENBORGH voert het woord voor de verzoekende partij.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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.

III. FEITEN

1.

Op 15 november 2014 werd een proces-verbaal opgesteld voor het afbreken van een bestaande loods en het optrekken van een nieuwe loods zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

2.

De verzoekende partij dient op 2 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het regulariseren van een loods" op de percelen gelegen te 2530 Boechout, Vinkenstraat 130.

De aanvraag betreft de regularisatie van een loods bij een zonevreemde woning in het agrarisch gebied.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 januari 2015 tot en met 12 februari 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 13 februari 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 februari 2015 ongunstig:

" ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

- functionele inpasbaarheid

De aanvrager breekt zonder voorafgaande vergunning een bestaande constructie af en bouwt - als niet-landbouwer - een nieuwe loods bij zijn woning in het agrarisch gebied. De nieuwe constructie wordt op dezelfde plaats ingeplant als de gesloopte. Van de bestaande schuur is er momenteel geen spoor meer. Enkel foto's tonen een houten bestaande schuur in slechte staat met een zadeldak. De constructie van de nieuwe schuur wordt via een anonieme klacht bekend gemaakt bij de gemeente.

Op het perceel van de aanvrager staat a) zijn woning, b) een amalgaam aan gemetste en houten bijgebouwen parallel aan de woning rechts ervan ingeplant op ±5.00m van de

rechterzijgevel, en c) een recent opgetrokken loods met 1 open zijde, bestaande uit een skeletbouw in staal afgewerkt met houten gevelbekleding en dak in zwarte leien (opp. 19.30m x 13.10m = 252.9m²).

In navolging van de vaststelling door de lokale politie van deze stedenbouwkundige overtreding (PV dd. 05/11/2014) wordt door de aanvrager een regularisatie ingediend voor de bouw van de nieuwe loods waarbij hij zich beroept op art. 4.4.18 VCRO zijnde "herbouwen op een gewijzigde plaats van bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw".

Hij stelt hierin voor om de bouw van de nieuwe loods te aanzien als compensatie voor de afbraak van een volume bestaande bijgebouwen rechts van de woning.

Hij argumenteert dat een gedeelte van het volume van de nieuwe loods zal worden afgebroken, zodat het overblijvende volume (174m²) quasi overeenstemt met het volume aan bestaande bijgebouwen dat hij (in de plaats hiervan) zal afbreken.

Een herbouw op een gewijzigde plaats van een zonevreemde constructie niet zijnde woningbouw kan vergund worden wanneer minstens één van de oorzaken, zoals beschreven in de VCRO art. 4.4.18 §1, 1° aanwijsbaar is.

De constructie van de aanvraag is a) niet getroffen door een rooilijn en b) bevindt zich niet in een achteruitbouwzone. De herbouw wordt dus gemotiveerd vanuit c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening.

Als voorwaarde wordt aangehaald dat "de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt op de omgevende bebouwing of plaatselijke courante inplantingswijze".

De aanvraag kan als functioneel inpasbaar aanzien worden als aan de hierboven aangehaalde oorzaken en voorwaarden voldaan wordt.

Dit is niet het geval waardoor de aanvraag niet als functioneel inpasbaar wordt aanzien.

Dit wordt hieronder verder beargumenteerd.

- mobiliteitsimpact/ parkeerruimte

De werken hebben geen impact op de mobiliteit of parkeerruimte en zijn derhalve niet relevant in deze context.

- schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen

De aanvrager argumenteert dat er een betere terreinbezetting nagestreefd wordt met voorliggend voorstel. Door de afbraak van allerlei inferieure constructies wordt volgens hem het amalgaam aan bestaande bijgebouwen herleid tot een simpeler en kwalitatiever volume dat zorgt voor een forse verbetering van de terreinbezetting en ruimtegebruik.

Het herleiden van de verschillende koterijen naar 2 bestaande constructies + nieuwe loods zorgt voor een aanzienlijke de-fragmentering en een nog opener landschap.

De gemeente deelt deze zienswijze niet.

Aft. 4.4.18 VCRO is zeer duidelijk in zijn opzet. Het handelt hier over bestaande vergunde constructies (niet-zijnde woningbouw) die men wenst te herbouwen op een andere plaats. Men heeft dus een bestaande constructie met een bepaald volume dat men wenst af te breken en elders - omwille van een betere ruimtelijke ordening - opnieuw wenst op te bouwen met gelijk volume. Met dit artikel wordt gestreefd naar een verbetering van de goede ruimtelijke ordening en moet een **betere plaatselijke aanleg** op het terrein opleveren. In principe moet het gebouw dat men wenst af te breken nog op het terrein aanwezig zijn en het te herbouwen gebouw nog niet.

Het is overduidelijk dat voorliggend voorstel gegroeid is vanuit een noodsituatie waarbij de aanvrager gewezen werd op/gevat werd na een stedenbouwkundige overtreding waarbij vervolgens gezocht werd naar een voor de aanvrager meest gunstige oplossing. Het is een zeer pragmatisch voorstel waarbij niet de betere plaatselijke aanleg primeert maar een behoud van zoveel mogelijk bestaande constructies, vanuit praktisch gebruiksstandpunt. Dit knip- en plakwerk van bestaande volumes dat als argumentatie moet dienen voor het behoud

van een wederrechtelijk opgetrokken constructie is niet in de geest van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In de mailwisseling tussen de aanvrager en de gemeente werd al meerdere malen zeer duidelijk gesteld dat het (gedeeltelijke) behoud van de schuurtjes als bestaansrecht voor de nieuwe loods niet aanvaard zou worden. De pragmatiek van voorliggend voorstel werd zelfs toegegeven door de aanvrager in zijn mail dd. 08/10/2014 (zie bijlage).

Immers op die manier staan er - na regularisatie - verschillende onsamenhangende constructies verspreid op het terrein waarbij er geenszins sprake is van een betere plaatselijke aanleg. Ook de cultuurhistorische waarde van de 2 'te behouden' constructies is zeer relatief en bediscussieerbaar.

Daarbij komt dat er van het volume van de nieuwe loods 1/3 dient te worden weggenomen (om te voldoen aan het weggenomen volume) wat een disproportioneel en volumetrisch vreemd resultaat oplevert.

Het voorstel is te zeer doordrongen van een spitsvondige argumentatie van te behouden (deels wederrechtelijke) constructies, waarbij het uiteindelijk resultaat geen beduidende verbetering op het terrein inhoudt.

- cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

- bodemreliëf

Er worden geen aanzienlijke wijzigingen uitgevoerd t.o.v. het bestaande reliëf, waardoor geen hinder wordt verwacht.

- conclusie

Rekening houdende met de hierboven aangehaalde argumentatie kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat voorliggend ontwerp de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de ruimtelijke kwaliteit niet waarborgt.

Advies aan het college:

De aanvraag dient geweigerd te worden en de loods dient integraal te worden verwijderd.

...

Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij en weigert op 23 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 4 mei 2015 het standpunt in eerste aanleg bevestigd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 9 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 juni 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij 'KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

...

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

De aanvraag heeft geen betrekking op een landbouwbedrijf.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

De aanvrager heeft na het slopen van een bestaande schuur/loods, een nieuwe loods gebouwd en vraagt hiervan nu de regularisatie.

- 1) Onverminderd de vraag naar de juiste toepassing van artikel 4.4.18 VCRO kan men stellen dat artikelen 4.4.16 , 4.4.17, 4.4.18, 4.4.19 VCRO, allen betrekking hebben op "bestaande zonevreemde constructies".**

...

Met "bestaande" constructies wordt verwezen naar constructies die, op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, nog bestaan, dit is aanwezig zijn. De oude loods, waarvan de verzoekende partij in eerste instantie de herbouw vraagt, werden reeds afgebroken op het ogenblik van het indienen van de regularisatieaanvraag. Dit wordt door de beroeper ook bevestigd.

Bijgevolg kan de aanvrager geen beroep doen op bovenstaande artikels. Om deze reden wenst aanvrager andere constructies af te breken, ter compensatie van de nieuw gebouwde loods, en hierbij te stellen dat het dan herbouw betreft. Deze redenering wordt echter niet bijgetreden.

- 2) Men kan nu niet meer spreken van "herbouw", zoals bedoeld in de geest van de VCRO**

...

Het afbreken van tal van kleinere constructies, ter compensatie van een reeds gebouwde loods, kan aldus niet worden gezien als "herbouw". Temeer daar het gebouw dat werd gesloopt om de nieuwe loods te bouwen, reeds werd afgebroken.

Artikel 4.4.18 vermeldt geen maximaal volume na herbouw. Echter dient te worden aangenomen dat het herbouwen dient te gebeuren binnen het bestaande volume, anders is de wetgeving mbt uitbreiding van zonevreemde constructies van toepassing. Het uitbreiden van een constructie, niet zijnde woningbouw, kan enkel indien dit noodzakelijk is voor de milieuregelgeving, gezondheidsredenen,... (art. 4.4.19 VCRO). Dit is in casu eveneens niet het geval.

Het college van burgemeester en schepenen stelt terecht dat het afbreken van verschillende volumes om deze te cumuleren tot 1 groot volume niet de bedoeling kan zijn en het herbouwde gebouw zich dient te beperken tot 100% van 1 van de te herbouwen gebouwen.

- 3) Het bouwen van een nieuwbouw loods niet gerelateerd aan een landbouwbedrijf kan eveneens niet worden toegestaan.**

In ondergeschikte orde, kan men stellen dat zelfs als men van herbouw zou kunnen uitgaan, er niet wordt aangetoond dat de aanvraag betrekking heeft op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte constructies.

...

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

...

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het perceel is gelegen op +/-135m van de Vinkenstraat, te bereiken via een private onverharde weg en is te midden van het agrarisch gebied ten zuidoosten van de gemeente in de nabijheid van de gemeentegrens te Lier.

Het perceel wordt voornamelijk omgeven door uitgestrekt weiland. Aan de straatzijde staan 2 vrijstaande woningen ingeplant, waarbij nog een agrarische activiteit aanwezig is.

De gebouwen zijn ten opzichte van elkaar nog meer versnipperd dan voorheen.

Het herleiden van een aantal kleine koterijen tot nog slechts 2 koterijen en een nieuwe loods op een plaats waar vroeger eveneens een oude loods stond, zorgt voor een aanzienlijke versnippering van het gebied.

Stellen dat dit een verbetering zou zijn ten opzichte van de bestaande toestand is in die zin niet correct.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot tussenkomst. De verzoekende partij is van oordeel dat de tussenkomende partij de beslissing om bij de Raad in rechte te treden laattijdig heeft genomen, met name op 23 mei 2016, terwijl in de inleiding van de schriftelijke uiteenzetting gesteld wordt dat het verzoekschrift tot tussenkomst dateert van 25 mei 2015.

De tussenkomende partij antwoordt dat zij op 23 mei 2016 in haar collegebesluit rechtsgeldig heeft besloten om tussen te komen in de huidige procedure en dat zij twee dagen later, met name op 25 mei 2016 een verzoekschrift tot tussenkomst heeft ingediend bij de Raad en dat zij bijgevolg niet inziet hoe haar collegebesluit van 23 mei 2016 laattijdig zou kunnen zijn.

Beoordeling door de Raad

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de beslissing om in rechte te treden dateert van 23 mei 2016 en dat het verzoekschrift tot tussenkomst een poststempel draagt van 26 mei 2016. De

tussenkomen de partij heeft dus wel degelijk eerst een beslissing om in rechte te treden genomen en daarna een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend.

Het feit dat in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomen de partij wordt verwezen naar een verzoekschrift dat dateert van 25 mei 2015 moet als een materiële vergissing in hoofde van de tussenkomen de partij worden gekwalificeerd.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

A. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift. De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij niet verduidelijkt welke motieven uit de bestreden beslissing onwettig zijn. Volgens de verwerende partij worden de middelen in het verzoekschrift niet nader geconcretiseerd, noch naar behoren uiteengezet, maar beperkt de verzoekende partij zich tot loutere beweringen.

2.

De verzoekende partij beantwoordt de opgeworpen exceptie in haar wederantwoordnota als volgt:

“ ...

Verweer wegens duistere/onduidelijke vordering.

'Quidquid latine dictum sit, altum videtur'

De door verzoeker in zijn verzoekschrift ontwikkelde middelen werden logisch, concreet, waar nodig cijfermatig en alleszins naar behoren en juridisch terdege beargumenteerd : in het verzoekschrift werd door verzoeker systematisch en concreet onder elk ingeroepen middel de geschonden regelgeving of beginsel van behoorlijk bestuur voldoende en duidelijk omschreven, en telkens uiteengezet op welke wijze de regel geschonden is.

De leesbaarheid van het verzoekschrift was wellicht beter gediend geweest met een luchtigere bladspiegel die de inwendige structuur beter tot uiting had gebracht.

Het verzoekschrift dat uw Raad werd bezorgd, alsmede onderhavige Wederantwoordnota betreffen, zoals voorgeschreven, “word” bestanden. Het betreft wel telkens een exportversie van met een andere tekstverwerker (app die moeite heeft met het behappen van grotere bestanden) in een ander productieformaat aangemaakte brondocumenten.

Vanwege een zeker verlies aan verfijning en aan overzichtelijkheid in de presentatie is het daarbij onvermijdelijk dat een grotere leesinspanning vanwege de lezer verwacht, m.n. ook wat betreft de inhoudelijke structuur.

Een korte inleidende samenvatting van de middelen had wellicht ook handiger geweest (en had me behoed voor een lapsus calami, nl. een materiële vergissing in de opsomming, die verweerster zo vriendelijk was zondermeer recht te zetten).

Met de woorden korte samenvatting van de middelen wordt overigens geen rechtsregel bedoeld, maar wel de feitelijke gegevens die ten grondslag liggen aan de vordering, waaronder tevens wordt verstaan datgene dat bij verzoekschrift wordt geëist. (Cass., 24 november 1978, Arr. Cass. 1978-79, 341).

Blijft dat het inleidende verzoekschrift wel degelijk een uiteenzetting van de feitelijke gegevens en de ingeroepen middelen bevatte, en voldoet aan de vereisten van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, m.n. artikel 15, 4°

Ditzelfde Besluit bepaalt in Artikel 17. dat het de Vlaamse Regering is die de nadere regels vaststelt voor de vormvereisten en ontvankelijkheid van de verzoekschriften.

Mijn excuses voor het ongemak.

Ondanks dit verminderde leescomfort zal Uw Raad ook secunda facie met verzoeker nog vaststellen dat het inleidend verzoekschrift niet zomaar bestaat uit loutere beweringen.

Het verzoekschrift gaf ondubbelzinnig de feitelijke gegevens weer die aan het verzoek ten grondslag liggen en het bevatte een systematische, gefundeerde en nauwkeurige uiteenzetting van de grieven die verwerende partij had moeten toelaten zich te verweren tegen de argumentatie ingebracht tegen de bestreden beslissing. Falsa causa non nocet : zelfs ingeval van een onjuist bevonden motief, verkeerde verweerster wel degelijk nog in de mogelijkheid het debat (de rechtsstrijd) aan te gaan en het verweer te voeren.

In de mate dat verweerster voldoende was voorgelicht over het verzoek en zijn gedocumenteerde voorgeschiedenis, is er geen belangenschade in de zin van artikel 861 van het Gerechtelijk Wetboek. In de mate dat het exceptio obscuri libelli een relatieve nietigheid betreft en de belangen van verweerster niet werden geschaad, werd het exceptio libelli obscuri ten onrechte opgeworpen.

In samenhang gelezen met de hiernavolgende Wederantwoordnota, zou dit alles ook Uw Raad in de mogelijkheid moeten stellen de gegrondheid van verzoeker's grieven na te gaan en te beamen.

...

Beoordeling door de Raad

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen moet bevatten.

Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partijen worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

De verwerende partij heeft in haar antwoordnota - weliswaar „ondergeschikt” - een omstandige repliek geformuleerd op de argumenten van de verzoekende partij, waarbij zij deze onder meer beschouwt als een schending van de bepalingen van de VCRO en van de beginselen van behoorlijk bestuur. De verwerende partij blijkt de grieven van de verzoekende partij derhalve duidelijk begrepen hebben.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het beginsel van de subjectieve onpartijdigheid. Zij overweegt het volgende:

“ ...

Omschrijving en historiek van de aanvraag :

- "De aanvrager heeft zonder voorafgaande vergunning bestaande constructies afgebroken en een nieuwe loods gebouwd van 252,9m²". Een gedeelte van de nieuwe loods zal worden gesloopt, zodat het overblijvend volume overeenstemt met het volume aan bestaande gebouwen dat hij heeft afgebroken of nog bijkomend zal afbreken". Dit is een verkeerde voorstelling van zaken van de Deputatie.

Verzoeker heeft zonder een voorafgaandelijke vergunning aan te vragen, een oude open loods van ca. 250 m² volledig afgebroken met het oog op het oprichten op dezelfde plaats van een nieuwe loods met dezelfde vorm, oppervlakte en volume. Beide handelingen werden aaneensluitend binnen dezelfde week door een en dezelfde aannemer en door verzoeker zelf uitgevoerd.

Art. 13 van het "Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is" :

"Art. 13.1. Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor het slopen of verwijderen van installaties of constructies die vallen onder de bepalingen van dit besluit.

Art. 13.2. Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volledige afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies, op voorwaarde dat aan al de volgende vereisten voldaan is:

1° ...

2° ...

3° de grondoppervlakte bedraagt minder dan 100 vierkante meter."

Uit dit Art. 13 blijkt dat deze voorbereidende sloophandeling eveneens wederrechtelijk was, de oppervlakte duidelijk groter dan 100m² zijnde, nl. 250m².

Op de laatste foto bij het aanvraagdossier staat de vorige instantie van de herbouwde loods. Op Google Maps is deze semi-open loods tot op vandaag, 21/07/2015, nog terug te vinden. Zie

Stuk 1 : duidelijk herkenbaar is de golfplaten dakbedekking (ong. 2/3e van het dakoppervlak, en de dakbedekking met boomse pannen, ong 1/3e, die laatste deels onttrokken aan de blik door overhangende begroeiing).

Via geopunt.be kan elke geïnteresseerde leek of ambtenaar bevestigd zien dat er wel degelijk een loods met identieke footprint heeft gestaan die kennelijk, zo blijkt nu uit foto 1, 2 en 3 uit het aanvraagdossier, op dezelfde plaats stond.

Stuk 2 : Geopunt afdruk met loods, luchtfoto zomer 2012, situatie 21/07/2015

http://www.geopunt.be/kaart?viewer_url=http%3A%2F%2Fmaps.geopunt.be%2Fresources%2Fapps%2FGeopunt-kaart_app%2Findex.html%3Fid%3Dff8080814e9b5084014eb1113fb2000d

Stuk 3 : Geopunt afdruk met loods, basiskaart - GRB volledige kaart, situatie 21/07/2015

http://www.geopunt.be/kaart?viewer_url=http%3A%2F%2Fmaps.geopunt.be%2Fresources%2Fapps%2FGeopunt-kaart_app%2Findex.html%3Fid%3Dff8080814e9b5084014eb10c6eed000c

Stuk 4 : Geopunt afdruk met loods, basiskaart - GRB met (grillige) gevellijnen, situatie 29/07/2015

http://www.geopunt.be/kaart?viewer_url=http%3A%2F%2Fmaps.geopunt.be%2Fresources%2Fapps%2FGeopunt-kaart_app%2Findex.html%3Fid%3Dff8080814e9b5084014eb1113fb2000d

Verder nog op tal van andere kaartlagen te vinden via Geopunt Vlaanderen.

De voorstelling is tendentieus :

Ook de zinsnede "zodat het overblijvend volume overeenstemt met het volume aan bestaande gebouwen dat hij heeft afgebroken of nog bijkomend zal afbreken" is niet correct.

De bewering " zodat het overblijvend volume overeenstemt met het volume aan bestaande gebouwen dat hij heeft afgebroken of nog bijkomend zal afbreken" wordt tegengesproken door volgende concrete elementen uit het dossier :

Een zorgvuldige samenlezing van enerzijds a) het inplantingsplan, b) de volumetrische studie met de vier computer-schetsen en anderzijds c) de negen kleurenfoto's van gebouw A tot werkhuisje H, alle opgesteld of gemaakt door architect Verhoeven en alle deel uitmakend van de vergunningsaanvraag toont integendeel aan dat enkel de oude loods van 250m² werd afgebroken.

In de samenvatting die de Deputatie onder punt 4. Besluit college van burgemeester en schepenen maakt, staat : "In principe moet het gebouw dat men wenst af te breken nog op het terrein aanwezig zijn." Weerom wordt gesuggereerd dat de regularisatieaanvraag een voldongen feit betreft waar de afbraak van de vorige incarnatie van de loods in de toekomst wordt geplaatst als onderdeel van de aanvraag.

In de zinsnede "of nog bijkomend zal afbreken" dient "of nog bijkomend" geschrapt.

Op geen enkele manier werd de onrechtmatig afgebroken loods (of het gehele of zelfs maar gedeeltelijke volume ervan) in de aangevraagde handelingen betrokken. Deze integraal afgebroken open loods was reeds afgebroken aan de vooravond van de vergunningsaanvraag. In het aanvraagdossier werd, zoals hieronder uitvoeriger beargumenteerd, de constructie dan ook volledig buiten beschouwing gelaten in het kader van de Basisrechten.

Door de verwarrende formulering ontstaat bij expeditie lectuur ten onrechte de indruk dat de factor "voldongen feit" verder reikt dan de werkelijke feitelijke gegevens. De vraag dient gesteld of hier niet bewust verwarring wordt gezaaid teneinde de factor "voldongen feit" dramatischer te maken dan nodig voor een objectieve, zorgvuldige beoordeling gebaseerd op exact feitenbegrip.

Verder in het besluit, onder 9. Beoordeling wordt dan uiteindelijk toch uitgegaan van een juist feitenrelaas : "De aanvrager heeft na het slopen van een bestaande schuur/loods, een nieuwe loods gebouwd en vraagt hiervan de regularisatie". De tendentieuze "spin" blijft hier achterwege, maar zorgvuldiger geformuleerd had er wel kunnen staan dat de regularisatie een nieuwe loods betreft met een oppervlakte van ongeveer 2/3e van de bestaande schuur/loods.

De gecreeerde verwarring, de suggestieve framing neemt terug toe in volgende zin : "Het knip- en plakwerk van bestaande volumes dat als argumentatie moet dienen voor het behoud van een wederrechtelijk opgetrokken constructie is niet in de geest van het decreet".

De aanvraag betreft, zoals reeds verduidelijkt, het behoud van een met een derde ingekorte versie van de wederrechtelijk opgetrokken constructie.

Door de tendentieuze framing, het gebruik van de denigrerende metafoor wordt verzoeker geïmagineerd.

Het beginsel subjectieve onpartijdigheid wordt hierdoor geschonden, waar de overheid zich toch dient op te stellen als een onpartijdige partner en procesbegeleider. De overheid diende neutraal te zijn, ook tegenover een burger die, door geen voorafgaandelijke vergunning aan te vragen, zelf te kort geschoten is in de op hem rustende zorgvuldigheidsplicht.

...

2.

De verwerende partij stelt dat het eerste middel onontvankelijk is omdat nergens duidelijk wordt uiteengezet welke de geschonden geachte regelgeving is, noch wordt aangehaald op welke wijze deze regelgeving geschonden zou zijn. Volgens de verwerende partij kan de verzoekende partij zich er niet toe beperken vermoedens, losse beweringen en hypothesen te formuleren teneinde de wettigheid van de bestreden beslissing te betwisten. De verwerende partij stelt verder dat de door de verzoekende partij geformuleerde 'bezwaren' zo onduidelijk en summier geformuleerd zijn dat het voor haar niet duidelijk is wat de verzoekende partij precies bedoelt. De verzoekende partij beperkt zich tot het citeren van een aantal passages uit de bestreden beslissing gevolgd door een suggestieve opmerking, maar het verband tussen beide is voor de verwerende partij veelal onduidelijk.

De verwerende partij stelt verder dat, in de mate de verzoekende partij zich lijkt te willen beroepen op artikel 13 van het Vrijstellingsbesluit, er moet vastgesteld worden dat dit artikel niet van toepassing is, gelet op het feit dat de grondoppervlakte van de gesloopte loods meer dan 100 m² bedraagt. De verwerende partij verwijst naar artikel 4.2.1, 1°, c) VCRO om te stellen dat het slopen van een loods van circa 250 m² wel degelijk vergunningsplichtig is.

Wat de schending van het onpartijdigheidsbeginsel betreft, is de verwerende partij van oordeel dat de verzoekende partij niet aantoont welk rechtstreeks en persoonlijk belang de verwerende partij of iemand van het collegiaal college zou hebben gehad bij de bestreden beslissing. Volgens de verwerende partij blijkt ook nergens uit dat de verzoekende partij door de bestreden beslissing geïmagineerd zou worden. De verwerende partij stelt tot slot dat uit de bestreden beslissing duidelijk en afdoende blijkt door welke redenen zij is verantwoord.

3.

De tussenkomende partij voegt in haar schriftelijke uiteenzetting toe dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift openlijk toegeeft dat zij wederrechtelijk en zonder vergunning een bestaande loods van meer dan 100 m² heeft afgebroken en op dezelfde plaats een nieuwe loods met gelijk volume heeft opgericht en hiervoor nu een regularisatievergunning aanvraagt. De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij de aanvraag in die zin heeft begrepen.

Waar de verzoekende partij voorhoudt dat de zinsnede "zodat het overblijvend volume overeenstemt met het volume aan bestaande gebouwen dat hij heeft afgebroken of nog bijkomend zal afbreken" tendentiek is, is de tussenkomende partij van oordeel dat de verzoekende partij op geen enkele wijze aantoont dat de verwerende partij door het gebruik van deze zinsnede blij zou geven van enige 'subjectieve onpartijdigheid'. Volgens de tussenkomende partij heeft de passage "of nog bijkomend zal afbreken" betrekking op de voorste 3 volumes van de nieuwbouw loods en de afbraak van '689,5m³ aan bijgebouwen'.

Daarnaast stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij beschikt over een discretionaire bevoegdheid en dat de verwerende partij op geen enkel ogenblik blijkt heeft gegeven van enige vooringenomenheid. De tussenkomende partij is van oordeel dat de verwerende partij de feiten die aan de regularisatieaanvraag zijn vooraf gegaan beschrijft en vervolgens een analyse van de aanvraag maakt, waarbij zij tot de bevinding komt dat de verzoekende partij geen beroep kan doen op de afbraak van bepaalde andere gebouwen op het terrein om de wederrechtelijk opgetrokken constructie te verantwoorden.

4.

De verzoekende partij voegt nog het volgende toe in haar wederantwoordnota:

“ ...

Verzoeker beroept zich op het beginsel subjectieve partijdigheid.

Van objectieve partijdigheid is sprake bij mogelijk persoonlijk belang van een personeelslid van de betrokken instantie of binnen de beslissende overheid, in geval van onverenigbaarheid of belangenverstrengeling.

Van het door verzoeker ingeroepen algemeen rechtsbeginsel subjectieve onpartijdigheid is er sprake wanneer een schijn van partijdigheid is gewekt die de autonomie van de besluitvorming beïnvloedt, dit als gevolg van o.a. overdreven beïnvloeding van buitenaf of ongunstige vooringenomenheid ten aanzien van de uitkomst van een concreet ter beoordeling voorgelegde vraag.

Verzoeker beseft dat het in de eerste plaats veel moeilijker is om de subjectieve onpartijdigheid te bewijzen, aangezien het daarbij gaat om een gedraging of een mening.

Maar wanneer liefst drie verschillende en elkaar tegensprekende weergaves van dezelfde feiten door de gemeente, integraal m.i.v. denigrerende metafoor werden gevolgd en overgenomen door de deputatie, wijst zulks onmiskenbaar op een vooringenomenheid van harentwege, uiteindelijk op een gebrek aan fair-play. De overheid moet zich onpartijdig opstellen bij het nemen van een besluit en moet de noodzakelijke openheid en eerlijkheid in acht nemen. De gekleurde aanpak bij de behandeling op gemeentelijk niveau werd klakkeloos gekopieerd.

Hier werd duidelijk kant gekozen. Deputatie heeft de behandeling van het verzoek niet onbevooroordeeld waargenomen.

De verzwarende omstandigheid “voldongen feit” werd ook in de analyse door de Deputatie tot tweemaal toe dramatischer gemaakt dan nodig, de verwarring rond het misdrijf nodeloos opgepookt en een subjectief en vertekend beeld opgehangen.

Dit resulteert in een betreurenswaardige framing, waardoor in navolging van de gemeente ook verweerster blijkt geeft van een ongunstige vooringenomenheid ten aanzien van een partij die in de fout gegaan is (verzoeker).

...”

5.

De verwerende partij voegt geen nieuwe elementen toe in haar laatste nota.

6.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting toe dat er in het administratief recht geen algemeen rechtsbeginsel bestaat dat de ‘subjectieve partijdigheid’ zou sanctioneren. Volgens de tussenkomende partij is het niet duidelijk op welke rechtsregel of op welk rechtsbeginsel de verzoekende partij zich beroept.

De tussenkomende partij stelt tot slot dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij bij haar besluitvorming blij zou gegeven hebben van enige ‘subjectieve partijdigheid’ of beïnvloeding van buitenaf. Volgens de tussenkomende partij lijkt de verzoekende partij te

suggesteren dat, gelet op het feit dat de verwerende partij dezelfde beslissing neemt als het college van burgemeester en schepenen, zij daardoor beïnvloed zou zijn. De tussenkomenende partij concludeert dat de verwerende partij nog steeds beschikt over een discretionaire bevoegdheid bij het beoordelen van de vergunningsaanvragen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel. Volgens de verwerende partij suggereert de verzoekende partij eerder zaken dan deze aan te tonen, maar zet de verzoekende partij nergens uiteen welke de geschonden geachte regelgeving is en toont zij niet aan op welke wijze de regelgeving geschonden zou zijn.

De Raad kan verwijzen naar haar beoordeling gemaakt onder punt V.A van dit arrest.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in de titel van het eerste middel duidelijk aangeeft dat zij onder dit middel de schending van het beginsel van subjectieve onpartijdigheid aanvoert. Uit de inhoudelijke repliek blijkt dat de verwerende partij in het middel ook een schending heeft gelezen heeft van het onpartijdigheidsbeginsel.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Opdat er sprake zou kunnen zijn van een schending van het onpartijdigheidsbeginsel, is het voldoende dat diegenen die onpartijdig moeten optreden, naar buiten een schijn van partijdigheid hebben gewekt, met andere woorden door hun gedragingen een gewettigde twijfel hebben doen ontstaan over hun geschiktheid om het dossier op een onpartijdige manier te behandelen.”

De verzoekende partij beroept zich op het eerste gezicht op de subjectieve partijdigheid van de verwerende partij. De beschuldiging van subjectieve, persoonlijke partijdigheid van een bestuur of bestuurder kan slechts worden aangenomen indien zij gewettigd voorkomt. Het komt aan diegene die zich door een bepaald besluit benadeeld voelt toe om aan de hand van concrete en precieze feiten een partijdige opstelling van het bestuur aannemelijk te maken. De verzoekende partij laat volledig na dergelijke concrete en precieze feiten aan te voeren.

De verwerende partij is op basis van artikelen 4.7.1, §1 en 4.7.21, §1 VCRO het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan voor het beoordelen van de voorliggende aanvraag. Uit het dossier blijkt nergens dat de verwerende partij is opgetreden op een wijze waardoor er een gewettigde twijfel zou ontstaan over haar geschiktheid om het dossier op onpartijdige manier te behandelen.

3.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.18 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van

de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij overweegt het volgende:

“ ...

Onderdeel :

Schending van VCRO art. 4.4.18

Onder punt 9. Beoordeling verwijst de Deputatie naar het gewestplan en naar het Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, Datum 28/12/1972, meer precies :

...

Deputatie stelt terecht vast dat de aanvraag niet in overeenstemming is met deze bestemmingsvoorschriften, waar zij stelt : De aanvraag heeft geen betrekking op een landbouwbedrijf. Noteren we in dit verband toch reeds het voorwaardelijk gunstig Advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving dat de oorspronkelijke aanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht. Daarin stelt beleidsadviseur vast : De gepensioneerde aanvrager (62j) doet aan hobbylandbouw gerelateerde activiteiten.

Deputatie gaat voorbij aan de zinsnede "Behoudens bijzondere bepalingen". Een reeks van zulke bijzondere bepalingen is inderdaad vervat in VCRO HOOFDSTUK 4. AFWIJKINGEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN, meer bepaald AFDELING 2. BASISRECHTEN VOOR ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES. In Subsectie 3. Herbouwen op een gewijzigde plaats staat wordt in Art. 4.4.18. §1. uitdrukkelijk volgende bijzondere bepaling opgenomen : ...

In VCRO Art 4.4.18. §2 geeft de decreetgever zelf aan in welke bestemmingsgebieden de mogelijkheden vermeld in §1 niet gelden, te weten

...

In de mate dat volgens de begripsomschrijving in VCRO Art. 1.1.2. 10° "Agrarische gebieden" niet onder "ruimtelijk kwetsbare gebieden" vallen, gelden de mogelijkheden vermeld VCRO Art 4.4.18. §1 wel degelijk.

Het gegeven dat "De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan" houdt op zich geen weigeringsgrond in voor zover er voldaan is aan de decretale voorwaarden.

Aanname ivm "Bestaand" indruisend tegen VCRO art 4.4.18 :

Deputatie stelt hier correct : "De aanvrager heeft na het slopen van een bestaande schuur/loods, een nieuwe loods gebouwd en vraagt hiervan nu de regularisatie." Zoals hoger reeds geargumenteed, betreft de aanvraag preciezer een regularisatie maar dan van een schuur/loods van 174m² ipv de oorspronkelijke 250m². In tegenstelling tot de link die de Deputatie lijkt te leggen, betrof het geenszins een herbouwen van een bestaande schuur/loods op dezelfde plaats overeenkomstig Subsectie 2. Herbouwen op dezelfde plaats, m.n. Art. 4.4.17. §1.

De bestaande schuur/loods was op de vooravond van de aanvraag reeds gesloopt.

In VCRO Art. 4.4.10. §1. wordt bepaald dat AFDELING 2. BASISRECHTEN VOOR ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES van toepassing is "op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden." Tweede lid van datzelfde VCRO Art. 4.4.10. §1. luidt :

...

Op het ogenblik dat verzoeker de eerste vergunningsaanvraag(regularisatie) indiende, bestond de schuur/loods niet meer. Het hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte karakter ervan kon op dat ogenblik uiteraard niet meer worden vastgesteld.

De zonder vergunning gesloopte schuur/loods (van 250m²) (zie enige grote foto op A4 formaat uit aanvraagdossier) dient diensgevolge in het kader van de Basisrechten duidelijk als onbestaande te worden beschouwd.

Verzoeker heeft in zijn vergunningsaanvraag (regularisatie) op geen enkele manier deze gesloopte schuur/loods in de "verplaatsing" betrokken.

Het gevraagde betreft wel een herbouwen op een gewijzigde plaats van andere hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Verzoeker verwijst naar het inplantingsplan, en naar volgende informatiestukken, alle door Verhoeven architectenbureau aangemaakt en opgenomen in het aanvraagdossier :

- de gekleurde afdrukken van computerschetsen (met damesfiguur op het voorplan), waar de te verplaatsen constructies in het donkergrijs worden voorgesteld.

- deze zijn ook terug te vinden op de 9 kleurenfoto's uit het aanvraagdossier getiteld "gebouw A/B1" tot en met "gebouw A/I/G/F - werkhuisje H - hoek loods".

- tenslotte de volumestudie met gecijferde cubage van elk der te verplaatsen constructies. Deputatie onderstreept :

...

De Deputatie citeert VCRO art 4.4.18 §1 dat over verplaatsing handelt en lijkt te insinueren dat beroeper zich "in eerste instantie" op dit artikel baseert om de herbouw van de oorspronkelijke loods/schuur op dezelfde plaats te baseren.

Dit is zoals hoger reeds aangetoond, onjuist. In de mate dat er door verzoeker slechts 1 vergunningsaanvraag werd ingediend die van meet af aan een verplaatsing conform VCRO Art 4.4.18 betrof, is er van een eerste of volgende instantie geen sprake.

De negen bij het officiële aanvraagdossier gevoegde kleurenfoto's van gebouw A tot werkhuisje H, alle genomen door architect Verhoeven geven een betrouwbaar beeld van de in het kader van het herinrichtingsproject te verplaatsen bestaande koterijen. De conclusie die Deputatie trekt "Bijgevolg kan de aanvrager geen beroep doen op bovenstaande artikels." is ongegrond.

Aantonen hoofdzakelijk vergunde en niet verkrot karakter :

De Deputatie stelt dat "er niet wordt aangetoond dat de aanvraag betrekking heeft op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte constructies".

En citeert VCRO art 4.4.10 :

...

Wat betreft het niet verkrot karakter :

De 9 kleurenfoto's uit het aanvraagdossier getiteld "gebouw A/B1" tot en met "gebouw A/I/G/F - werkhuisje H - hoek loods", alle gemaakt door architect Verhoeven in het kader van zijn officiële opdracht, tonen weliswaar kwalitatief ondermaatse, alleszins verouderde bouwsels. Maar verkrot zijn die gebouwen allerm minst, ze voldoen duidelijk nog aan de elementaire eisen van stabiliteit. (Art. 4.1.1, 15°)

Wat betreft het hoofdzakelijk vergund geacht karakter :

Mocht het arsenaal aan middelen waarover de overheid beschikt, met o.a. Geopunt kaarten, luchtfoto's, kadastragegevens, gemeentelijk vergunningregister, ... haar niet in staat gesteld hebben om het hoofdzakelijk vergund geacht karakter van alle betrokken koterijen vast te stellen op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, had ze verzoeker nog altijd in het kader van haar actieve onderzoeksplicht ter zake in de mogelijkheid kunnen stellen om desgevallend bijkomende informatie te verschaffen.

Uit de aangehaalde stukken blijkt wel dat verzoeker zijn aanvraag terecht steunde op Art 4.4.18.

Onderdeel :

Aannames wat betreft combineerbaarheid van basisrechten en rekenkundige beperking van toepasbaarheid van basisrechten indruisend tegen VCRO art 4.4.11 en art 4.4.18

...

VCRO art. 4.4.18 maakt deel uit van HOOFDSTUK 4. AFWIJKINGEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN. Meer precies valt het artikel onder AFDELING 2 dat als titel heeft BASIS RECHTEN VOOR ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES. Afwijkingen dienen als uitzonderingsregels in de regel restrictief geïnterpreteerd.

Verzoeker begrijpt bovendien dat een regularisatie-aanvraag extra kritisch tegen het licht wordt gehouden, hoewel bij de beoordeling ervan de actuele regelgeving als uitgangspunt wordt genomen. "Basisrechten" suggereert dan weer het idee dat het om fundamentele, universele, grond rechten zou gaan).

De restrictieve toepassing zit reeds vervat in de nauwgezette verwoording van de in VCRO Art. 4.4.18 zelf gestelde voorwaarde, te weten :

...

Ook de "onverkorte" toetsing waarvan Art. 4.4.11 uit Afdeling 2 : BASIS RECHTEN VOOR ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES gewaagt, wijst eveneens de richting voor de restrictieve toepassing aan :

...

De aanname dat een verplaatsing conform VCRO art. 4.4.18 zich zou dienen te beperken tot 100% van 1 van de te herbouwen gebouwen (van 1 brongebouw) en dient te gebeuren binnen het bestaande volume van een ander bestaand gebouw (doelgebouw), is een onderstelling waar geen wettelijke basis voor is. Het komt neer op een uitholling die ingaat tegen de ratio legis van artikelen 4.4.17 en 4.4.18.

Wanneer we de interpretatie van de Deputatie en met haar van het College van burgemeester en schepenen trouwens volgen, is een "verplaatsing" (van een brongebouw) in de zin van art. 4.4.18 immers ten allen tijde te herleiden tot een herbouwen op dezelfde plaats van een ander gebouw (van doelgebouw) conform art. 4.4.17, het enige verschil dan kennelijk zijnde dat een "verplaatsing" (van brongebouw) conform art. 4.4.18 gepaard zou dienen te gaan met het slopen van datzelfde brongebouw.

Indien "verplaatsing", "het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw" uit Art 4.4.18 zou neerkomen op het herbouwen op dezelfde plaats van een ander gebouw (doelgebouw) overeenkomstig Art. 4.4.17, dan is art 4.4.18 gewoonweg zonder voorwerp. Zou dit dan wel de geest, de bedoeling van de VCRO vertolken.

Zeker indien men deze limitatieve, de geest van basisrechten uithollende interpretatie consequent zou volgen in het geval dat de toepassing voorzien in art. 4.4.18 veroorzaakt wordt doordat een constructie wordt getroffen door een rooilijn , (Art. 4.4.18 §1 1° a), zou zulks hoogst absurde, willekeurige resultaten opleveren.

Zoals hoger aangehaald, voorziet VCRO zelf, m.n. in Art. 4.4.18 en VCRO Art. 4.4.11 in een restrictie. Deze in de Codex zelf ingeschreven bedoeling met beperkende draagwijdte neemt de vorm aan van een kwalitatieve beperking, in de zin dat de verplaatsing van bestaande volumes verantwoord dient te worden met het oog op het realiseren van een goede ruimtelijke ordening.

De beperking van de toepasbaarheid van de Basisrechten, Art 4.4.18 is niet rekenkundig van aard. Artikel 4.4.18 vermeldt geen maximaal volume na herbouw. Opheldering verschaft in dezen wel de Memorie van toelichting bij de VCRO :

Randnr. 473 van de Memorie van toelichting bij de VCRO stelt : "De regel blijft behouden dat een aanvraag op grond van diverse basisrechten kunnen worden gecombineerd. "

Indien zelfs diverse basisrechten kunnen worden gecombineerd, dan zeker een combinatie op grond van hetzelfde basisrecht, maw. een simultaan toepassen van eenzelfde basisrecht.

Uit de tekst zelf van art. 4.4.18 en uit de Memorie van Toelichting komt duidelijk naar voren dat de enige redelijke limiet voor zulk een combinatie niet rekenkundig is, maar kwalitatief van aard is : leidt het combineren op basis van diverse basisrechten dan wel het combineren op basis van hetzelfde basisrecht inderdaad wel degelijk tot een nieuwe toestand die een betere plaatselijke aanleg oplevert, en richt die zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen of is dit alles niet het geval.

Voor de rekenkundige beperking van Deputatie - 'e'en gebouw - bestaat geen wettelijk vereiste rechtsgrond. Dit motief voor haar weigeringsbeslissing is niet gebaseerd op een correcte wettelijke basis, onverenigbaar met de regelgeving.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit de rechtspraak van de Raad blijkt dat wanneer een aanvraag in functie staat van een hobbyactiviteit van de aanvrager, de aanvraag geen landbouwbesteding heeft en dus in strijd is met de voorschriften van het gewestplan. De verwerende partij is van oordeel dat zij correct heeft geoordeeld dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbesteding. De verwerende partij argumenteert verder dat zij, na deze strijdigheid te hebben vastgesteld, is nagegaan of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies, zoals bepaald in artikel 4.4.10 en volgende VCRO.

Waar de verzoekende partij lijkt voor te houden dat de verwerende partij de aanvraag zou getoetst hebben aan artikel 4.4.17 VCRO, stelt de verwerende partij dat dit niet uit de bestreden beslissing blijkt. De verwerende partij is van oordeel dat de aanvraag werd getoetst aan de voorwaarden van artikel 4.4.18 VCRO.

De verwerende partij stelt verder dat het in de eerste plaats de bouwheer is die de werken kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en dat het nadien aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toekomt om uit te maken wat het werkelijke voorwerp is van de aanvraag en mede daarop steunend de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen. De verwerende partij is van oordeel dat de aanvraag van de verzoekende partij in de bestreden beslissing gekwalificeerd wordt als een regularisatie van een loods. De verwerende partij volgt de verzoekende partij niet waar zij stelt dat er niet mag gesproken worden van de zonder vergunning gesloopte loods en dat deze niet mee bij de beoordeling mag betrokken worden. De verwerende partij verwijst naar het proces-verbaal van 5 november 2014, waarin vastgesteld wordt dat de verzoekende partij de vroeger bestaande loods heeft gesloopt en vervangen door een nieuwe loods en dat zij deze werken heeft uitgevoerd vóór het indienen van de betrokken aanvraag. Volgens de verwerende partij mocht zij, op grond van het proces-verbaal, het voorwerp van de aanvraag als herbouw van een loods kwalificeren. De verwerende partij stelt nog dat de redenering van de verzoekende partij haaks staat op het uitgangsprincipe dat de basisrechten voor zonevreemde constructies uitzonderingsbepalingen zijn die strikt moeten geïnterpreteerd worden.

De verwerende partij is van oordeel dat uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij de vroeger bestaande loods heeft gesloopt en vervangen door een nieuwe loods en dat zij deze werken heeft uitgevoerd vóór het indienen van de betrokken aanvraag. Volgens de verwerende partij betwist de verzoekende partij dit ook niet. De verwerende partij argumenteert verder dat de oude loods met andere woorden onbestaand en derhalve geen “bestaande” constructie is, zoals bedoeld in artikel 4.4.18 VCRO. De verwerende partij stelt dat de nieuwe loods daarenboven geenszins een hoofdzakelijk vergunde constructie is, aangezien deze werd opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning, waardoor de toepassing van de basisrechten eens te meer wordt uitgesloten. De verwerende partij voert ook nog aan dat het (later) afbreken van tal van kleinere constructies, ter compensatie van een reeds gebouwde loods, niet kan aanzien worden als “herbouw”, temeer daar het gebouw dat werd gesloopt om de nieuwe loods te bouwen, reeds werd afgebroken.

De verwerende partij verwijst naar artikel 4.4.18 VCRO en stelt dat in dit artikel geen maximaal volume na herbouw wordt vermeld. Volgens de verwerende partij dient echter wel te worden aangenomen dat het herbouwen dient te gebeuren binnen het bestaand volume, want dat anders de wetgeving met betrekking tot de uitbreiding van zonevreemde constructies van toepassing is. De verwerende partij is van oordeel dat het afbreken van verschillende nieuwe volumes, los van het volume van de reeds gesloopte loods, om deze te cumuleren tot één groot volume, niet de bedoeling kan zijn en dat het herbouwde gebouw zich dient te beperken tot 100% van één van de te herbouwen gebouwen.

De verwerende partij stelt dat de basisrechten omwille van het zonevreemd statuut van deze constructies als uitzonderingsbepalingen moeten beschouwd worden, die op een restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd en toegepast. De verwerende partij voert ook nog aan dat de *ratio legis* van artikel 4.4.18 VCRO niet zo ver uitgehold mag worden dat bouwvoertreders beloond zouden worden door volkomen in strijd met hun verleende vergunning of zonder vergunning gebouwen te slopen, om ze daarna her op te richten om dan nadien aanspraak te willen maken op de toepassingsmodaliteiten van artikel 4.4.18 VCRO. De verwerende partij is van oordeel dat de interpretatie die de verzoekende partij aan artikel 4.4.18 VCRO lijkt te willen geven, niet kan worden bijgetreden.

Waar de verzoekende partij voorhoudt dat het de taak is van de verwerende partij om de onderzoeken of de overige constructies hoofdzakelijk vergund zijn, is de verwerende partij van oordeel dat dit standpunt niet kan worden bijgetreden. Volgens de verwerende partij is het aan de partij die gebruik wenst te maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies om aan te tonen dat voldaan wordt aan de betrokken voorwaarden.

De verwerende partij argumenteert verder dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin melding werd gemaakt van het feit dat er niet aangetoond wordt dat de aanvraag betrekking heeft op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructies, via mail aan de verzoekende partij werd overgemaakt op 8 juni 2015. De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij hierop een tegenreactie kon formuleren. Volgens de verwerende partij heeft de verzoekende partij ook op de hoorzitting geen verduidelijkingen hieromtrent bijgebracht.

De verzoekende partij formuleert tot slot kritiek op de bestreden beslissing waar deze stelt dat het herbouwen dient te gebeuren binnen het bestaande volume en is van oordeel dat dit een uitholling vormt die ingaat tegen de *ratio legis* van de artikelen 4.4.17 en 4.4.18 VCRO. De verwerende partij antwoordt dat uit het duidelijk de bedoeling is geweest van de decreetgever dat het herbouwen dient te gebeuren binnen het bestaande bouwvolume.

De tussenkomende partij citeert de artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.18 VCRO en verwijst naar de betreffende de passage uit de bestreden beslissing. Volgens de tussenkomende partij tracht de verzoekende partij de afbraak van een aantal bestaande koterijen op het terrein in te roepen ter verantwoording van de oprichting van een nieuwe loods, wat niet de bedoeling kan zijn van de bepalingen omtrent de basisrechten voor zonevreemde constructies. De tussenkomende partij is van oordeel dat de verzoekende partij via kunstgrepen tracht hier nog onder te vallen.

De tussenkomende partij verwijst naar artikel 4.1.1 VCRO en voert aan dat men *in casu* een aantal constructies elders wenst af te breken en dat er geenszins binnen hetzelfde bouwvolume wordt heropgebouwd.

4.

De verzoekende partij voegt het volgende toe in haar wederantwoordnota:

“...

Onderdeel:

Schending van VCRO art. 4.4.18

Verzoeker's argumentatie voor dit tweede middel vertrok van de tekst zelf van het gewestplan-besluit, meer bepaald Art. 11.4.1 “...

(Verzoeker heeft in dit onderdeel inderdaad het voorwaardelijk gunstig advies een eerste keer, in limine, kort aangehaald ivm de notie “landbouw in de ruime zin”. De argumentatie ten gronde in dit verband werd ontwikkeld in het inleidende verzoekschrift onder Vijfde middel, meer bepaald Onderdeel Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel (bis)

Zoals in het verzoekschrift uitvoerig en duidelijk uiteengezet, wordt in VCRO HOOFDSTUK 4. AFWIJKINGEN... AFDELING 2. BASISRECHTEN VOOR ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES een reeks van zulke bijzondere bepalingen opgenomen waar het gewestplan-besluit Art. 11.4.1 gewag van maakt.

In de mate dat landbouwgebieden niet onder de de bestemmingsgebieden vallen waar de mogelijkheden vervat in VCRO art. 4.4.18 par. 1 niet gelden, was de aanvraag in tegenstelling tot wat verwerende partij geoordeeld heeft, wel degelijk conform met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Indien de aanvraag voor de regularisatie van een loods door verweerster gekwalificeerd wordt als een “Herbouw van een loods” op basis van het gegeven dat er op diezelfde plaats in het verleden een loods gestaan heeft (met identieke of grotere footprint), dan is er geen sprake van “op een gewijzigde plaats” waar art. 4.4.18. par. 1 nochtans in essentie van uitgaat.

Logischerwijze had er dan sprake geweest van “het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie” (waar Art. 4.4.17 over handelt.).

...

Zoals verweerster terecht stelt, impliceert herbouwen zowel afbraakwerken als een vervangende nieuwbouw.

De vroegere loods werd reeds afgebroken en ze bestond niet meer op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. Daardoor kon niet voldaan worden aan de voorwaarden vermeld in Art. 4.4.10. §1 tweede lid en kon er geen sprake zijn van “herbouwen” van een loods.

Ook is er slechts sprake van herbouwen op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

In de mate dat de overlap van de gevraagde loods slechts 2/3e en niet 3/4e bedraagt van de vroegere bergplaats, kan er nogmaals geen sprake zijn van “herbouwen” van een loods.

Om toch maar uit het vaarwater van VCRO 4.4.10 en volgende te blijven neemt verweerster haar toevlucht tot het merkwaardig afwijkende gebruik van de synoniemen “slopen” i.p.v.

“een constructie volledig afbreken” en “vervangen” i.p.v. “nieuwe constructie bouwen” om dan uiteindelijk toch te komen tot de kwalificatie “herbouw” i.p.v. “herbouwen” van een loods.

“De redenering van verzoekende partij staat haaks op het uitgangsprincipe dat de basisrechten voor zonevreemde constructies uitzonderingsbepalingen zijn die strikt geïnterpreteerd moeten worden.”

Verzoeker's redenering zoals eerder ontwikkeld in het bezwaarschrift gericht tot de deputatie, m.n. onder punt 3) De overeenstemming en de verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context, meer bepaald puntje 7. Cultuurhistorische aspecten, komt er samengevat op neer dat de vroegere niet langer bestaande loods enkel de meest logische, functioneel en historisch verantwoorde inplanting aangeeft voor de gevraagde verplaatsing van andere bergingscapaciteit overeenkomstig VCRO Art. 4.4.18., maar dat de loods verder voorgoed verdwenen is. Door dit gegeven wordt de kwalificatie “regularisatie van een loods” niets in de weg gelegd.

Het uitgangsprincipe en de beperkende draagwijdte van de basisrechten wordt door de decreetgever zelf aangegeven. De restrictieve toepassing zit reeds vervat in de nauwgezette verwoording van de in VCRO art. 4.4.18 zelf gestelde voorwaarde.

VCRO TITEL 4. VERGUNNINGENBELEID, HOOFDSTUK 4. AFWIJKINGEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN, AFDELING 2. BASISRECHTEN VOOR ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES, Onderafdeling 1. Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen

waar de decreetgever stelt :

...

Het blijft paradoxaal dat deze onverkorte toetsing en dit inhoudelijk uitgangspunt wat betreft verzoeker's vergunningsaanvraag zowel door Gemeente en vervolgens door Deputatie erg summier, erg selectief, en uiteindelijk hoogst onzorgvuldig gedaan werd. (Zie laatste middel uit het inleidende verzoekschrift voor een uitvoerige kritiek). De opgelegde motivering was hierdoor niet afdoende, waar de Wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen van in 29 JULI 1991, art. 3 bepaalt :

...

Daarentegen gaat verweerster wel zover eigennuttige, kaduuke aannames te maken en interpretaties te doen waar dit bij concrete toepassing ervan, zoals aangetoond in het inleidende verzoekschrift, tot ongerijmde resultaten zouden leiden.

Er kunnen moeilijk twee parallelle versies van eenzelfde codex gevolgd worden, waar Art. 4.2.24. §4 duidelijk voorschrijft dat ook bij regularisatie geldt “inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria”

Eenzelfde *reductio ad absurdum* als ontwikkeld werd in het verzoekschrift, kan gevolgd worden wat betreft Sectie 1. Bestaande zonevreemde woningen, art. 4.4.14.

Indien bij analogie ook hier de voorwaarde zou bestaan dat er in geval de te verplaatsen woning is getroffen door een rooilijn, (Art. 4.4.14. §1. 2° a) of deze zich bevindt in een achteruitbouwzone Art. 4.4.14. §1. 2° b) er zich op de gewijzigde plaats reeds een woning moet bevinden, dan is naast VCRO Art. 4.4.18 ook VCRO Art. 4.4.14 zonder voorwerp, want te herleiden tot VCRO Art. 4.4.13. Ook dat kan redelijkerwijs toch onmogelijk de wil van de decreetgever geweest zijn.

De definitie van “herbouwen” uit Art. 4.1.1 6° “herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;” wordt in geval van “Herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaande zonevreemde constructie” in de rechtspraak kennelijk begrepen als het bouwen van een nieuwe constructie waarbij binnen het bestaande bouwvolume van de verplaatste geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie gebleven wordt in de zin dat dit bestaande bouwvolume niet overschreden wordt.

Verzoeker heeft dan ook geen enkel arrest kunnen terugvinden waar de uitgangspunten van verweerster werden gedeeld door Uw Raad i.v.m. de dubbele voorwaarde bij herbouwen op gewijzigde plaats, te weten het bestaan van en een (te verplaatsen) brongebouw en een doelgebouw.

Ook in de praktijk, op het terrein geen spoor van deze vermeende dubbele voorwaarde : op een steenworp van waar verzoeker dit schrijft, bevinden zich 2 recente zonevreemde woningen (Boshoek nr 189 en 233) die op een gewijzigde plaats herbouwd werden zonder dat er op die plaats van een bestaand doelgebouw sprake was. Door het invoeren van de “dubbele voorwaarde” wijkt verweerder bovendien duidelijk af van de bestaande beleidslijn op het gebied van de basisrechten.

...

Verzoeker begrijpt dat een regularisatie-aanvraag extra kritisch tegen het licht wordt gehouden.

Ook beseft hij wel degelijk dat hij een serieuze fout gemaakt heeft.

Uittreksel uit de verklaring van de aanvrager bij het Verhoor politie op 13 november 2014 : "Mijn beweegreden was enkel het uitsparen van de kosten van een architect maar verder zeker niet het nastreven van materieel gewin.

Zoals het spreekwoord zegt "gierigheid bedriegt de wijsheid". De z gezegde besparing is uitgedraaid op een (financieel) nachtmerrie, met architect, advocaten, dossiers... [...]

Het gevolg van mijn administratieve stommitieit is eigenlijk dat de 253m2 grote machinestalling volledig verloren is."

De vaststelling dat door verzoeker's stommitieit in het voor hem allergeunstigste geval nog liefst 253m2 aan berging onherroepelijk verloren gaat, kan bezwaarlijk bestempeld worden als het langs slinkse weg nastreven van een “beloning voor een bouwovertreiding”, wat verweerster hem nochtans aanwrijft in haar voorlaatste alinea onder haar punt 4. (Maar indien dit verlies een aantoonbare verbetering van de plaatselijke ruimtelijke ordening oplevert, dan is het die prijs waard.)

Er is evenmin behoefte aan een duaal systeem regularisatieaanvraag / tijdige aanvraag. De beloning blijkt integendeel een “straf”, en deze volgt rechtstreeks uit de strikte toepassing van de restrictieve verwoording in VCRO Art. 4.4.10 §1, tweede lid.

Aantonen hoofdzakelijk vergunde en niet verkrot karakter :

Hoofdzakelijk vergund geacht en niet verkrot karakter :

...

De eerste vergunningsaanvraag werd beoordeeld door de gemeente Boechout. Deze aanvraag maakte het voorwerp uit van een Uitgebreide dossiersamenstelling in overeenstemming met de Aanstiplijst bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is.

Het vergund (geacht) en niet verkrot karakter van de afgebroken loods kon op dat ogenblik onmogelijk nog worden vastgesteld. Deze onmogelijkheid gold echter niet de te verplaatsen constructies.

De gemeente heeft op het ogenblik van deze eerste vergunningsaanvraag vastgesteld en geoordeeld dat de aanvraag en de bijgebrachte documenten kennelijk aan alle vereisten, gesteld in VCRO Art. 4.4.10., voldeden.

Als ontvoogde gemeente beschikte de dienst R.O. van de gemeente dan ook over alle middelen om tot deze conformiteit te besluiten :

het door verzoeker voorgelegde, mede door een beroepskracht gerealiseerde fotomateriaal, waar o.a. de niet-verkrotting van elk van de ook op het moment dat verzoeker dit schrijft nog niet afgebroken en dus nog bestaande bergingen duidelijk kan worden afgeleid alsmede hun leeftijd, dit aan de hand van de gebruikte constructiematerialen, de zichtbare slijtage en hun verwerking (golfplaten, bakstenen). De meest recente bouwsels zijn manifest te dateren uit het derde kwart van vorige eeuw; in combinatie met de instrumenten en expertise waarover zij op dat moment als ontvoogde gemeente beschikte, m.n. a) een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, b) een vastgesteld vergunningenregister (sinds 8 november 2014);

Dankzij de ingediende foto's en de instrumenten (vergunningenregister, plannen, bouwvergunningen) waar de gemeente Boechout bij de eerste vergunningsaanvraag over beschikte met daarnaast nog de reeds vermelde ook tijdens verzoeker's kort verhaal ter hoorzitting vernoemde toolkit bestaande uit kaarten, fotogrammetrische stukken, luchtfoto's ter beschikking gesteld door het nationaal geografisch instituut, historisch en actueel, kadastergegevens en andere bestuursdocumenten... heeft de gemeente Boechout op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, zoals bepaald in VCRO Art. 4.4.10.§1., overduidelijk geen twijfel gehad omtrent het voldoen aan de voorwaarden vermeld in Art. 4.4.10. Deze autoriteit heeft immers terzake een actieve onderzoeksplicht en heeft de sleutelrol in het gebeuren.

Ook in de schriftelijke uiteenzetting van het CBS Boechout – die uiteindelijk tussenkamt om de Deputatie maximaal te steunen in haar weigeringsbeslissing – wordt inzake het al dan niet voldoen van het gevraagde aan de voorwaarden van artikel 4.4.10 §1 VCRO niet de minste twijfel geuit.

Mocht Deputatie of haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in tegenstelling tot de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Boechout op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag (24 november 2014), nadien twijfels of vragen gehad hebben bij de aangebrachte overtuigingsstukken omtrent de opnames in het vergunningenregister en nopens het voldoen van de vergunningsaanvraag aan de vereisten vevat in VCRO art. 4.4.10, dan had ze in het kader van de actieve onderzoeksplicht die op haar in dezen rust, in de eerste plaats de autoriteit die de sleutelrol vormt in dit gebeuren terug moeten contacteren, te weten diezelfde dienst ruimtelijke ordening van de ontvoogde gemeente Boechout. (Only once principe)

Weigeringsbeslissing : (p. 5)

In ondergeschikte orde, kan men stellen dat zelfs als men van herbouw zou kunnen uitgaan, er niet wordt aangetoond dat de aanvraag betrekking heeft op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte constructies.

Deputatie verduidelijkt niet op welke concrete elementen uit de stavingsstukken zulke stelling steunt: "er", "men" wordt vaagweg iets beweerd.

Het arrest van Uw Raad RvVb nr. A/2014/0503 van 29 juli 2014 in de zaak 1213/0005/A/2/0003, waar verweerster naar verwijst, biedt in dat verband een drievoudig leerrijk contrast :

het betrof het herbouwen van een zonevreemde woning (op dezelfde plaats) in een nog niet ontvoogde gemeente, waar uit de niet betwiste feiten bleek dat de woning waarvoor de stedenbouwkundige vergunning in [een verder verleden] werd afgegeven niet meer bestond op het ogenblik van het indienen van de eerste vergunningsaanvraag (regularisatie). Het bij verzoeker's regularisatie-aanvraag gevoegde fotomateriaal betreft integendeel constructies die het voorwerp uitmaken van een aanvraag tot herbouwen op een gewijzigde plaats, en die wel degelijk nog alle bestonden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag (en nog tot op heden bestaan).

VCRO Art. 4.2.14

...

VCRO 4.3.5 handelt over het beheer van het vergunningenregister. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht.

Kennelijk beoordeelde de Gemeente Boechout op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag (Art. 4.4.10." §1) dat is aangetoond dat alle betrokken constructies vergund geacht waren.

Jan met de pet kan dit reeds enige tijd zelf beamen : met een paar (muis)klikken kan hij via Geopunt.be of CartesiusPortal vaststellen dat de constructies (inclusief de illegaal afgebroken loods overigens) zichtbaar zijn op Luchtfoto (1971) en (staf)kaart (1969). Louter ter illustratie: Overtuigingsstuk 2 en 3.

Gelet op het uitzicht van de constructies, de bouwwijze en staat van verwerking, is het onmiskenbaar dat de oprichting van de bijgebouwen dateert van voor 1971.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke concrete gegevens, welke stavingsstukken uit het administratief dossier bvb. correspondentie, de Deputatie zich heeft gesteund om de regularisatievergunning al dan niet te verlenen, m.a.w. het gebruik door verweerder van "men" en "er" is te vaag.

..."

5.

De verwerende partij voegt geen nieuwe elementen toe in haar laatste nota.

6.

De tussenkomenende partij voert aan dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota een aantal nieuwe bepalingen aanhaalt en daarvan de schending inroept, met name artikel 4.2.24, artikel 4.4.14 en artikel 4.1.1.6° VCRO, hoewel deze niet werden ingeroepen in het initiële verzoekschrift. De tussenkomenende partij is van oordeel dat deze nieuwe middelen ook in het verzoekschrift konden zijn aangebracht en dus onontvankelijk zijn.

De tussenkomenende partij is van oordeel dat de verzoekende partij haar aanvraag tracht te kwalificeren onder de voorwaarden van artikel 4.4.18 VCRO, met name de heropbouw van een bestaande constructie op gewijzigde plaats. De tussenkomenende partij voert aan dat uit de stukken van het dossier en uit de aanvraag zelf de werkelijke intentie van de verzoekende partij blijkt: *"De oorspronkelijke intentie van de opdrachtgever was om de steunpalen van de oude loods te laten staan en om de wanden van de oude loods opnieuw te laten bekleden, maar uiteindelijk bleek de suggestie van industriebouw Kenis om de constructie te vervangen door een kopie van de oorspronkelijke constructie, interessanter qua kostprijs."* Volgens de tussenkomenende partij volgt hieruit dat het niet om de heropbouw van een bestaande constructie op gewijzigde plaats conform artikel 4.4.18 VCRO gaat.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat de artikelen 4.4.16, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.19 VCRO alleen betrekking hebben op “bestaande zonevreemde constructies”. De tussenkomende partij argumenteert verder dat deze artikelen zeer duidelijk in hun opzet zijn en handelen over bestaande vergunde constructies (niet zijnde woningbouw) die men wenst te herbouwen (al dan niet) op een andere plaats. Volgens de tussenkomende partij moet het dus gaan om een bestaande constructie met een bepaald volume dat men wenst af te breken en (elders) – omwille van een betere ruimtelijke ordening – opnieuw wenst op te bouwen met een gelijk volume. De tussenkomende partij stelt ook nog dat het gebouw dat men wenst af te breken nog aanwezig moet zijn en het te herbouwen gebouw nog niet.

De tussenkomende partij wijst er op dat het overduidelijk is dat de aanvraag gegroeid is vanuit een noodsituatie waarbij de aanvrager gewezen werd op een stedenbouwkundige overtreding. De tussenkomende partij is van oordeel dat de aanvrager inzag dat hij door de reeds uitgevoerde afbraak van de oude loods geen vergunning kon bekomen voor een nieuwe loods.

De tussenkomende partij stelt dat herbouwen impliceert dat eerst de bestaande constructie (grotendeels) wordt afgebroken. De tussenkomende partij argumenteert verder dat wanneer het herbouwen evenwel gebeurt vooraleer een vergunning wordt aangevraagd, dit onvermijdelijk tot gevolg heeft dat de bestaande zonevreemde constructie verdwijnt en derhalve niet meer aanwezig is op het ogenblik dat de regularisatievergunning wordt aangevraagd. De tussenkomende partij is van oordeel dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat de aanvraag betrekking heeft op een niet meer bestaande zonevreemde constructie en zij dus geen vergunning kon verlenen op grond van de artikelen 4.4.10 en 4.4.18 VCRO, die betrekking hebben op het “herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie”.

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij dan maar een andere oplossing bedacht in die zin dat hij andere constructies wenst af te breken ter compensatie. De tussenkomende partij is van oordeel dat dit knip- en plakwerk van bestaande volumes dat als argumentatie moet dienen voor het behoud van een wederrechtelijk opgetrokken constructie niet in de geest is van de VCRO. Het afbreken van tal van andere kleinere constructies ter compensatie van de reeds gebouwde loods kan, volgens de tussenkomende partij, niet gezien worden als “herbouw” in de zin van artikel 4.4.18 VCRO.

Om haar stelling te staven verwijst de tussenkomende partij naar de definitie van ‘herbouwen’, zoals bepaald in artikel 4.1.1.6° VCRO. Daarnaast haalt zij ook de definities van ‘bouwwolume’, zoals bepaald in artikel 4.1.1.2° VCRO en van ‘constructie’, zoals bepaald in artikel 4.1.1.3° VCRO aan om haar stelling te staven dat het om een enkele constructie en niet om versnipperde gebouwen gaat. De tussenkomende partij stelt dat indien een heropbouw in voorkomend geval gepaard gaat met een uitbreiding ten aanzien van het bouwwolume van de afgebroken constructie, er een vergunning nodig is voor herbouw én voor uitbreiding. De tussenkomende partij is van oordeel dat het aangevraagde niet strookt met de definitie van herbouw.

De tussenkomende partij stelt dat wanneer men de aanvraag kwalificeert onder artikel 4.4.17 VCRO, zijnde het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, dan nog moet het gaan om een bestaande constructie, wat *in casu* niet het geval is, aangezien de loods reeds werd afgebroken.

De tussenkomende partij is ook van oordeel dat de voorwaarden bepaald in artikel 4.4.20 VCRO, zijnde recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies, niet werden vervuld.

De tussenkomende partij voert in ondergeschikte orde nog aan dat zelfs als men van herbouw zou kunnen uitgaan, er niet wordt aangetoond dat de aanvraag betrekking heeft op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructies. De tussenkomende partij verwijst naar de foto's uit het bouwdoossier om te stellen dat de overige af te breken constructies alleszins volledig verkrot zijn en dat deze niet aan de elementaire eisen van stabiliteit voldoen. De tussenkomende partij concludeert dat de verwerende partij terecht heeft getoetst aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 4.4.10, §1 VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

In de bestreden beslissing werd de aanvraag van de verzoekende partij tot regularisatie van een loods bij een zonevreemde woning in het agrarisch gebied beoordeeld.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing in hoofdzaak dat de vergunning niet kan worden verleend, omdat de gevraagde regularisatie betrekking heeft op een niet-bestaande constructie. De verwerende partij stelt dat de oude loods, waarvan de verzoekende partij de herbouw vraagt, reeds werd afgebroken op het ogenblik van het indienen van de regularisatieaanvraag en dat het afbreken van tal van andere kleine constructies, ter compensatie van de nieuw gebouwde loods, niet kan worden beschouwd als "herbouw".

2.

Artikel 4.4.10 en artikel 4.4.11 VCRO betreffen "het toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen" van de "Basisrechten voor zonevreemde constructies". (Afdeling 2 onder Hoofdstuk IV van Titel IV van de VCRO).

Artikel 4.4.10, §1 VCRO luidt als volgt:

"§1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging."

Artikel 4.4.11 VCRO luidt als volgt:

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

Onderafdeling 2 van Afdeling 2 "Basisrechten voor zonevreemde constructies" wordt onderverdeeld in "Sectie 1: Bestaande zonevreemde woningen" en "Sectie 2: Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw". Deze sectie is verder onderverdeeld in verschillende subsecties. Subsectie 3 "Herbouwen op een gewijzigde plaats" betreft artikel 4.4.18 VCRO en luidt als volgt:

"...

§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op

een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

- a) de constructie is getroffen door een rooilijn,*
- b) de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone,*
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;*

2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

- a) de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie, b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.*

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebraut.

§2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

...

Onderafdeling 3 "Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies" betreft artikel 4.4.20 VCRO en bepaalt:

" ...

§1. De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw;

2° de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.

§2. De mogelijkheden die ingevolge de toepassing van §1 worden geboden, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

..."

Artikel 4.4.18 VCRO heeft betrekking op “bestaande” zonevrije constructies. Uit de artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.18 VCRO volgt dat een bestaande zonevrije constructie slechts op een gewijzigde plaats kan herbouwd worden, indien deze bestaande constructie hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, voor zover het gevraagde de toets doorstaat van artikel 4.4.11 VCRO.

Artikel 4.4.20, § 1 VCRO heeft betrekking op geheel of gedeeltelijk afgebroken zonevrije woningen of andere constructies. Deze bepaling werd in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, als volgt toegelicht:

“De nieuwe onderafdeling 3 (nieuw artikel 133/11 DRO) omvat een specifieke uitzondering op de voorwaarde dat zonevrije constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de vergunningsaanvraag vooraleer zij kunnen worden verbouwd, herbouwd, of uitgebreid.”

Uit deze toelichting blijkt dat de decreetgever met “bestaande” constructies doelt op de op het ogenblik van de vergunningsaanvraag bestaande constructies, zodat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevrije constructie op een gewijzigde plaats, dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een op het ogenblik van deze vergunningsaanvraag *bestaande* zonevrije constructie.

3.

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningverlenende overheid bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevrije constructie op een gewijzigde plaats, dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft hetzij op een op het ogenblik van deze vergunningsaanvraag bestaande zonevrije constructie, hetzij op een afgebroken constructie. In het eerste geval kan de vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.18 VCRO en in het tweede geval kan een vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, §1 VCRO.

4.

Uit het proces-verbaal van 15 november 2014, dat werd opgesteld vóór het indienen van de vergunningsaanvraag op 2 december 2014, blijkt dat de bestaande loods op dat ogenblik reeds was afgebroken en dat een nieuwe loods werd opgericht. Dit proces-verbaal heeft geleid tot de regularisatieaanvraag van de verzoekende partij. De verzoekende partij betwist dit ook niet.

De verzoekende partij kan dan ook niet gevolgd worden in haar redenering dat de regularisatieaanvraag geen betrekking heeft op de herbouw van de reeds gesloopte schuur/loods maar op de herbouw – op een gewijzigde plaats – van “andere hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies”.

Hoewel het in de eerste plaats aan de aanvrager toekomt om het voorwerp van de aanvraag te bepalen en te omschrijven, komt het steeds aan de vergunningverlenende overheid toe om deze kwalificatie te toetsen op de overeenstemming met de werkelijkheid, en om desgevallend de aanvraag tot haar juiste proporties te herleiden. *In casu* is het geenszins kennelijk onredelijk van de verwerende partij om de aanvraag zo te interpreteren dat de regularisatie wordt gevraagd van de herbouw van de zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning gesloopte en herbouwde loods.

5.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht kon vaststellen dat het gevraagde geen betrekking had op een “bestaande” constructie, zoals bedoeld in voormelde “Sectie 2. - Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw”.

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat dit gegeven een legaliteitsbelemmering vormt om het gevraagde te vergunnen op grond van artikel 4.4.18 VCRO.

De verzoekende partij voert geen schending aan van artikel 4.4.20 VCRO en lijkt derhalve niet te betwisten dat het gevraagde niet kon vergund worden op grond van deze bepaling.

6.

Het middel wordt verworpen

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het vertrouwensbeginsel. Zij overweegt het volgende:

“ ...

I.v.m. de toepasselijkheid van Art 4.4.18 onder de Basisrechten wordt door de Deputatie gesteld :

Het college van burgemeester en schepenen stelt terecht dat het afbreken van verschillende volumes om deze te cumuleren tot 1 groot volume niet de bedoeling kan zijn en het herbouwde gebouw zich dient te beperken tot 100% van 1 van de te herbouwen gebouwen.

Wat het College - daarin gevolgd door de Deputatie - stelt, gaat regelrecht in tegen haar eerdere visie. Verzoeker dient in herinnering te brengen dat voorafgaandelijk aan verzoeker's officiële aanvraag, een voorstel tot regularisatie voor de totaliteit (100%) van de wederrechtelijk opgerichte open loods werd uitgedokterd door een advocatenkantoor (GSJ) in samenwerking met de gemeente Boechout. Het beoogde de regularisatie van de totaliteit van de open loods, precies op basis van hetzelfde cumulatieprincipe maar dan op een nog grotere schaal toegepast, in de zin dat nog een groter aantal bijgebouwen en nog meer volumes betrokken zou zijn geweest bij een compensatie-oefening.

Uittreksel uit email R.O. Boechout aan verzoeker, dd. 6 okt. 2014 :

"Ik vat nog even samen : 1) Ofwel dient u een regularisatie in volgens de afspraken van GSJ (waarbij de bakstenen bijgebouwen integraal verwijderd worden) 2) Ofwel breekt u de nieuwe loods af"

In de mate dat de integrale verwijdering van de bakstenen bijgebouwen (mv.) echter zou geresulteerd hebben in een grote kaalslag met een negatieve uitwerking op tal van aspecten die de plaatselijke ruimtelijke ordening bepalen, heeft verzoeker een aanvraag ingediend die wel degelijk uitgaat van hetzelfde principe. Het aangevraagde is echter enerzijds bescheidener van opzet wat aantal en volume van te herbouwen gebouwen betreft en tegelijkertijd heeft het een gunstiger uitwerking op tal van criteria die tezamen de plaatselijke ordening bepalen, m.n. functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten , gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid. (Art. 4.3.1. §2 1° en de doelstellingen van artikel 1.1.4)

De gerechtvaardigde verwachting was echter gewekt dat er met het principe zelf van compenserende volumes niets mis is.

Verzoeker heeft deze rechtmatige verwachting in redelijkheid gepuurd uit het eerdere bestuursoptreden.

Doordat in dezen nu door de Deputatie, die daarin nadrukkelijk de Gemeentelijke autoriteit echo-et, plotsklaps een diametraal andere visie wordt ontwikkeld, werd het vertrouwensbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur geschonden.

Ook een burger die zoals verzoeker het beginsel van behoorlijk burgerschap geschonden heeft en te kort geschoten is in de op hem rustende zorgvuldigheidsplicht, doordat hij geen voorafgaandelijke vergunning had aangevraagd, moet immers nog kunnen vertrouwen op een vaste gedragslijn, maw op een coherentie en consistentie in het beleid.

...

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij geenszins betrokken is geweest bij mogelijke afspraken die gemaakt zouden zijn tussen het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout en de verzoekende partij. Daarnaast stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij op pagina 9 van het verzoekschrift zelf toegeeft dat de uiteindelijk ingediende regularisatieaanvraag verschilt van het voorstel dat initieel aan de gemeente Boechout werd voorgelegd. De verwerende partij is van oordeel dat zij geen vertrouwenwekkende handelingen heeft gesteld, zodat zij niet door enig vertrouwensbeginsel is gebonden.

De verwerende partij argumenteert verder dat wanneer de aanvrager zich meent te kunnen beroepen op het vertrouwensbeginsel, zij dit dient te doen in het kader van de decretaal voorgeschreven vergunningsprocedure en niet nadat zij eigengereid vergunningsplichtige handelingen gesteld heeft zonder over een vergunning te beschikken. De verwerende partij stelt dat het vertrouwensbeginsel niet *contra legem* werkt en dat het met andere woorden niet tegen uitdrukkelijke wettelijke of reglementaire bepalingen kan ingeroepen worden. Volgens de verwerende partij is het al dan niet verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning op grond van artikel 4.4.18 VCRO geen zaak van rechtmatige verwachtingen, maar dient een beoordeling gemaakt te worden of al dan niet voldaan is aan de vereisten van deze bepaling.

3.

De tussenkomende partij wijst er op dat enkel de beslissing van de verwerende partij in de huidige procedure kan aangevochten worden en niet de beslissing van de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij voert verder aan dat eerder overleg met de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente op geen enkele manier bindend is voor de verwerende partij. Dit overleg heeft ook nooit geresulteerd in de indiening van een effectieve aanvraag in die zin.

De tussenkomende partij stelt dat noch door haar, noch door de verwerende partij er ooit de verwachting gewekt is dat er met 'het principe van compenserende volumes niets mis zou zijn'. Volgens de tussenkomende partij is de verwerende partij terecht van oordeel dat herbouw op een andere locatie niet mogelijk is, gelet op artikel 4.1.1.6° VCRO en heeft zij ook nooit enige andere indicatie gegeven.

4.

De verzoekende partij voegt nog het volgende toe in haar wederantwoordnota:

“ ...

De erkenning en de toepassing van de algemene rechtsbeginselen dragen er toe bij dat het recht op een soepeler wijze wordt toegepast, met meer aandacht voor de geest dan voor de letter van de wet,

Vertrouwensbeginsel : Wie op goede gronden - bijvoorbeeld na een duidelijke toezegging - erop mag vertrouwen dat de overheid een bepaald besluit neemt, heeft daar ook recht op. Een rechtsonderhorige moet immers in staat zijn zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten waarbij hij moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

Verzoeker heeft in zijn beroepsschrift en in zijn verzoek tot vernietiging herhaaldelijk erkend dat hij het beginsel van behoorlijk burgerschap geschonden heeft en tekort geschoten is in de op hem rustende zorgvuldigheidsplicht.

Zijn beroepsschrift gericht aan de Deputatie bevatte o.a. volgend mea culpa :

"Ik besef dat ik een grote fout gemaakt heb door een oude open loods van 253m2 volledig af te breken en op dezelfde plaats een nieuwe met dezelfde vorm, oppervlak en volume te bouwen zonder een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen en te bekomen.

Mijn beweegreden was enkel het uitsparen van de kosten van een architect maar verder zeker niet het nastreven van materieel gewin.

Zoals het spreekwoord zegt "gierigheid bedriegt de wijsheid". De zogezegde besparing is uitgedraaid op een (financieel) nachtmerrie, met architect, advocaten, dossiers...

Theoretisch had de herbouw wellicht nog in aanmerking kunnen komen voor een voorafgaandelijke vergunning...

Het gevolg van mijn administratieve stomiteit is eigenlijk dat de 253m2 grote machinestalling volledig verloren is".

Het strafrechtelijk aspect ligt in handen van de procureur, strafrechter, inspecteur... Maar zelfs in geval van eigen fout, moet een burger nog kunnen vertrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid. Bijvoorbeeld wat in een concreet dossier de toepasbaarheid betreft van het principe zelf van compenserende volumes en samenvoeging ervan.

Zeker nu uit de uiteindelijke aanvraag blijkt dat het aangevraagde bescheidener van opzet is qua aantal en volume van de te herbouwen gebouwen, en dat het resultaat een merkelijke verbetering van de plaatselijke ruimtelijke ordening zou opleveren.

Een schending van het Vertrouwensbeginsel kan weliswaar niet worden opgeworpen aan een instantie die geen uitspraak heeft gedaan over de betwiste aangelegenheid.

In de mate dat door verschillende niveaus een beleidslijn wordt gevolgd die gebonden is door dezelfde normen, kunnen diametraal andere toepassingsprincipes het vertrouwen in de rechtszekerheid ondermijnen.

..."

5.

De verwerende partij voegt geen nieuwe elementen toe in haar laatste nota.

6.

De tussenkomende partij voegt geen nieuwe elementen toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde

overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

De verzoekende partij legt geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De verzoekende partij verwijst uitsluitend naar het vooroverleg met het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout. De verwerende partij heeft niet aan dit vooroverleg deelgenomen. Dit voorafgaandelijk overleg met de gemeente Boechout kan dan ook niet worden aangewend om de verwerende partij een schending van het vertrouwensbeginsel aan te wijzen. Het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. Alleen al om die reden faalt het beroep op het vertrouwensbeginsel.

Het middel is wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1 VCRO en overweegt het volgende:

“ ...

De Deputatie overschrijdt haar Beoordelingsbevoegdheid op basis van Art . 4.3.1.

Deputatie leidt de motivering voor haar oordeel over de vermeende niet overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde, in met een parafrase van VCRO Artikel 4.3.1, §1

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

Wordt weggelaten VCRO Artikel 4.3.1, §1 " in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; "

Art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is 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 deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

"Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De gebouwen zijn ten opzichte van elkaar nog meer versnipperd dan voorheen. Het herleiden van een aantal kleinere koterijen tot nog slechts 2 koterijen en een nieuwe loods op een plaats waar vroeger eveneens een oude loods stond, zorgt voor een aanzienlijke versnippering van het gebied.

Stellen dat dit een verbetering zou zijn ten opzichte van de bestaande toestand is in die zin niet correct."

...

Het aangevraagde betreft niet het herleiden van een aantal kleine koterijen tot nog slechts 2 koterijen en een nieuwe loods.

Het aangevraagde betreft het herleiden van een aantal kleine koterijen tot slechts een(1) nieuwe loods.

Deze herleiding berust uitsluitend op het aangevraagde toepassen van het beginsel "herbouwen op een andere plaats", vervat in VCRO Art. 4.4.18.

240 m2 aan versnipperde, over het terrein (+/-5ha) verspreide koterijen en disparate disfunctionele aanbouwsels van bedenkelijke kwaliteit worden immers herleid tot, t.t.z. gecombineerd tot een enkel volwaardig volume met een oppervlak van 174m2.

Deze aanbouwsels zijn van latere datum, van inferieure kwaliteit en architecturaal minderwaardig.

Het hoofdgebouw en 2 zelfstandige schuurtjes (een schuurtje in zwart metselwerk dat de historische kern van de vestiging uitmaakt en een open schuurtje in houtskeletbouw, door Deputatie als koterijen bestempeld) vormen tezamen de bestaande bebouwing : deze gebouwen blijven buiten de verplaatsing, vallen m.a.w. buiten het aangevraagde.

De Deputatie breidt de vergunningsaanvraag uit en beoordeelt uiteindelijk meer dan haar werd voorgelegd. Daarmee schendt zij VCRO. art 4.3.1. (RvVb nr. A/2013/0013).

..."

2.

De verwerend partij is van oordeel dat het vierde middel onontvankelijk is, omdat nergens duidelijk wordt uiteengezet welke de geschonden geachte regelgeving is, noch wordt aangehaald op welke wijze deze regelgeving geschonden zou zijn. Volgens de verwerende partij kan de verzoekende partij zich er niet toe beperken vermoedens, losse beweringen en hypothesen te formuleren teneinde de wettigheid van de bestreden beslissing te betwisten. De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij eerder zaken lijkt te suggereren dan deze aan te tonen. De verwerende partij stelt dat de door de verzoekende partij geformuleerde 'bezwaren' zo onduidelijk en summier geformuleerd zijn dat het voor haar niet duidelijk is wat de verzoekende partij precies bedoelt.

De verwerende partij antwoordt vervolgens dat het in de eerste plaats de bouwheer is die de werken kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en dat het nadien aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toekomt om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is, en mede daarop steunend de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen. De verwerende partij is van oordeel dat de aanvraag van de verzoekende partij in de bestreden beslissing gekwalificeerd wordt als een regularisatie van een loods.

De verwerende partij is van oordeel dat uit het bouwplan blijkt dat er wel degelijk sprake is van het herleiden van een aantal kleine koterijen tot nog slechts twee koterijen (nummer A en C) en een nieuwe loods op een plaats waar vroeger eveneens een oude loods stond.

3.

De tussenkomende partij voegt nog toe dat de verzoekende partij niet aan toont op welke manier en welke bepalingen van artikel 4.3.1 VCRO geschonden worden.

Waar de verzoekende partij voorhoudt dat de verwerende partij in haar beoordeling 'het aangevraagde' ruimer bekeken heeft dan de bedoeling was, stelt de tussenkomende partij dat dit geenszins het geval is. Om haar stelling te staven citeert zij een bepaalde passage in de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij aan de hand van bepaalde woordspelingen een inbreuk op artikel 4.3.1 VCRO tracht aan te tonen, doch nalaat enige juridische inbreuk op het ingeroepen artikel aan te tonen. De tussenkomende partij concludeert dat de verwerende partij de aanvraag terecht heeft geweigerd met inachtneming van de bepalingen van artikel 4.3.1 VCRO.

4.

De verzoekende partij voegt nog het volgende toe in haar wederantwoordnota:

“ ...

Verzoeker wordt verweten zijn middel onduidelijk en summier te hebben geformuleerd.

Brevis esse laboro, obscurus fio :

Voor de uitwerking van zijn argumentatie was hij nochtans vertrokken van een erg uitgebreid citaat uit de Weigeringsbeslissing van verweerster : “De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. (eigen onderlijning). Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.” (Weigeringsbesluit p. 5 onderaan).

In zijn verzoekschrift tot Uw Raad vergeleek verzoeker deze passage met de overeenstemmende tekst van Art. 4.3.1 :

“§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4: “ (eigen onderlijning)

Dit VCRO art. 1.1.4 waarnaar verwezen wordt, luidt :

...

In het verzoekschrift wordt geargumenteed dat verweerster ten onrechte de (onderlijnde) cruciale passus uit VCRO art 4.3.1 §2 weglaat of zelfs een parafrase ervan achterwege laat, en dienovereenkomstig compleet negeert bij haar beoordeling. Deze elementen, deze doelstellingen die nochtans expliciet en par excellence de “geest”, de “bedoeling” van de VCRO vertolken (en die bvb. niet berusten op onhoudbare hineininterpretaties door beoordelaars) had verweerster nochtans luidens VCRO art 4.3.1 in haar beoordeling van het beroepsschrift in het bijzonder moeten in acht nemen.

Verzoeker verwijst hier naar de argumenten uit zijn beroepsschrift gericht aan de deputatie, m.n. de puntsgewijze argumentering ontvouwd onder 3) de overeenstemming

en de verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context. Deputatie is in navolging van de gemeente Boeichout bij haar weigeringsbesluit compleet voorbijgegaan aan de omstandige, gedetailleerde en concrete kritiek.

Wanneer de bestreden beslissing in essentie gestoeld is op exact dezelfde motieven als die welke het college van burgemeester en schepenen ertoe gebracht hebben om de gevraagde vergunning in eerste aanleg te weigeren en als deze motieven het voorwerp zijn van een omstandige, gedetailleerde en concrete kritiek van de verzoekende partij, is het manifeste verzuim om de opgeworpen beroepsargumenten op basis van een eigen feitencontrole en oordeelsvorming te beantwoorden, niet verenigbaar met de elementaire vereisten van het legaliteits- en opportuiniteitsonderzoek waartoe de in beroep uitspraak doende deputatie in het raam van de door de wet ingestelde administratieve beroepsprocedure gehouden is." Instantie: Raad van State 7e Kamer – 4 juli 2013

De motivering voor haar oordeel over de vermeende niet overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde is niet in overeenstemming met de vereisten van VCRO 4.3.1. §2.

VCRO art 4.3.1 wordt verder geschonden als gevolg van het bepaalde in §1:

...

Het aangevraagde betreft niet het herleiden van een aantal kleine koterijen tot nog slechts 2 koterijen en een nieuwe loods.

Het aangevraagde betreft het herleiden van een aantal kleine koterijen tot slechts een(1) nieuwe loods.

Deze herleiding berust uitsluitend op het aangevraagde toepassen van het beginsel "herbouwen op een gewijzigde plaats", vervat in VCRO Art. 4.4.18. , en gebeurt middels samenvoeging :

240 m2 aan versnipperde, over het terrein (+/-5ha) verspreide koterijen en disparate disfunctionele aanbouswels van bedenkelijke kwaliteit worden immers verplaatst en herleid tot, t.t.z. gecombineerd tot een enkel volwaardig volume met een gereduceerde oppervlakte van 174m2.

Het hoofdgebouw en 2 zelfstandige schuurtjes (een schuurtje in zwart metselwerk dat de historische kern van de vestiging uitmaakt en een open schuurtje in houtskeletbouw) - nr A en C - vormen tezamen de bestaande bebouwing. Deze blijven buiten de verplaatsing- en samenvoegingsoperatie, zij maken geen deel uit van het werkelijke voorwerp van de aanvraag. Zij vallen m.a.w. buiten het aangevraagde. De verwerende partij beoordeelt echter uiteindelijk meer dan haar werd voorgelegd. (ultra petita), terwijl ze bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag gebonden is door het voorwerp van de aanvraag zoals afgebakend door de aanvrager. (RvVb A/2014 /125, 11 februari 2014) (RvVb A/2013/646, 12 november 2013) (RvVb A/2013/70, 19 februari 2013) . Door eenzijdig het voorwerp van een aanvraag te wijzigen, treedt zij de haar toebedeelde bevoegdheid te buiten. (RvVb A/2013/0540, 17 september 2013)

Door de vergunningsaanvraag uit te breiden overschrijdt verweerster de grenzen van haar beoordelingsbevoegdheid en schendt zij het bepaalde in VCRO. art 4.3.1. §1 1° (RvVb nr. A/2013/0013).

..."

5.

De verwerende partij voegt geen nieuwe elementen toe in haar laatste nota.

6.

De tussenkomende partij voegt geen nieuwe elementen toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het vierde middel. Volgens de verwerende partij suggereert de verzoekende partij eerder zaken dan deze aan te tonen, maar zet de verzoekende partij nergens uiteen welke de geschonden geachte regelgeving is en toont zij niet aan op welke wijze de regelgeving geschonden zou zijn.

De Raad kan verwijzen naar haar beoordeling gemaakt onder punt V.A van dit arrest.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de grieven van de verzoekende partij onder het vierde middel duidelijk heeft begrepen, daar zij een repliek heeft geformuleerd op de argumenten van de verzoekende partij, waarbij zij deze beschouwt als kritiek op het werkelijke voorwerp van de aanvraag.

2.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer 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 zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

In het aanvraagformulier omschrijft de verzoekende partij haar aanvraag als ‘regularisatie van een loods’.

Alhoewel de aanvrager zelf de werken, waarvoor hij een vergunning vraagt, kan kwalificeren, moet de vergunningverlenende overheid het werkelijk voorwerp van de aanvraag bepalen en, daarop steunend, de aanvraag zowel in feite als in rechte toetsen op haar toelaatbaarheid.

In de bestreden beslissing omschrijft de verwerende partij in het onderdeel “omschrijving en historiek van de aanvraag” de werken als volgt:

“De aanvraag betreft de regularisatie van een loods bij een zonevreemde woning in het agrarisch gebied.

De aanvraag heeft zonder voorafgaande vergunning bestaande constructies afgebroken en een nieuwe loods gebouwd van 252,9 m². Een gedeelte van de nieuwe loods zal worden gesloopt zodat het overblijvend volume overeenstemt met het volume aan bestaande gebouwen dat hij heeft afgebroken of nog bijkomend zal afbreken.”

Verder in de bestreden beslissing wordt ook nog het volgende gesteld:

“Met “bestaande” constructies wordt verwezen naar constructies die, op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, nog bestaan, dit is aanwezig zijn. De oude loods, waarvan de verzoekende partij in eerste instantie de herbouw vraagt, werden reeds afgebroken op het ogenblik van het indienen van de regularisatieaanvraag. Dit wordt ook door de beroeper bevestigd.”

Bijgevolg kan de aanvrager geen beroep doen op bovenstaande artikels. Om deze reden wenst aanvrager andere constructies af te breken, ter compensatie van de nieuw gebouwde loods, en hierbij te stellen dat het dan herbouw betreft. Deze redenering wordt echter niet bijgetreden."

Samen met de verwerende partij stelt de Raad vast dat de verzoekende partij met haar aanvraag een nieuwe loods beoogt op de plaats waar de oude loods stond. De verwerende partij bevestigt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat het afbreken van de oude loods om de nieuwe loods te bouwen er toe geleid heeft dat de aanvraag niet voor regularisatie in aanmerking komt en dat het afbreken van tal van kleinere constructies ter compensatie van een reeds gebouwde loods niet kan beschouwd worden als herbouw. Het voorwerp van de aanvraag wordt niet uitgebreid.

4.

Het vierde middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van het materiële motiveringsbeginsel en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. Zij overweegt het volgende:

"...

Deputatie :

De gebouwen zijn ten opzichte van elkaar nog meer versnipperd dan voorheen. Het herleiden van een aantal kleinere koterijen tot nog slechts 2 koterijen en een nieuwe loods op een plaats waar vroeger eveneens een oude loods stond, zorgt voor een aanzienlijke versnippering van het gebied.

Stellen dat dit een verbetering zou zijn ten opzichte van de bestaande toestand is in die zin niet correct."

Versnippering is door de codexgever niet van enige begripsomschrijving voorzien in VCRO zodat we aangewezen zijn op de spraakgebruikelijke betekenis ervan. Van Dale definieert Versnippering als "het versnipperen of versnipperd-worden".

Twee aspecten ervan worden door de Deputatie beschouwd in haar beoordeling : interne versnippering (gebouwen ten opzichte van elkaar), externe versnippering (versnippering van het gebied).

Art. 4.4.11. bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de afdeling BASIS RECHTEN VOOR ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort geldt. [...]

Art 4.3.1 §2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten , gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand [...]

Deze toetsing wordt geacht steeds een middel van openbare orde uit te maken.

De Deputatie leidt haar toetsing in met een paraprase van Art 4.3.1 §2. 1° en 2° en stelt dat het aangevraagde met inachtneming van al deze aspecten werd onderzocht. Daarna wordt er door haar ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de uitwerking wordt er door haar kennelijk slechts op een enkel aspect/element dieper ingegaan, betrekking hebbende op het aandachtspunt/criterium ruimtegebruik, nl. versnippering.

Haar beoordeling is niet eenduidig.

Al naargelang de selectie van vaststaande feiten kan een onderscheid gemaakt worden tussen :

A) Binnen de context "Herbouwen op gewijzigde plaats" op basis van Basisrechten :

a) Interne versnippering: De gebouwen ten opzichte van elkaar

Zoals hoger aangetoond : het aangevraagde betreft niet het herleiden van een aantal kleine koterijen tot nog slechts 2 koterijen en een loods.

Het aangevraagde betreft het herleiden van een aantal kleine koterijen tot slechts een(1) nieuwe loods.

240 m2 aan versnipperde, over het terrein (+/-5ha) verspreide koterijen en disparate disfunctionele aanbousels van bedenkelijke kwaliteit worden immers herleid tot, t.t.z. gecombineerd tot een enkel volwaardig volume met een oppervlak van 174m2.

Het zou ongerijmd zijn om, zoals Deputatie doet, zulke consoliderende reductie gelijk te stellen met het resultaat van een handeling, die zou bestaan in het "in te veel, te kleine delen verdelen" . Cfr. Van Dale "versnipperen 2) (fig) in te veel, te kleine delen verdelen".

De Deputatie verliest uit het oog dat dankzij de sanering en de verplaatsing van kwalitatief mindere disfunctionele bouwsels, het gebouwencomplex ttz. de voormalige hoeve haar historische samenhang hervindt, zoals onder punt 4. Kopje Ruimtegebruik ; visueel-vormelijke elementen van het aanvraagdossier uiteengezet.

Het gedesaffekteerde landbouwbedrijf, bestaande uit een boerenwoning, bijgebouwen en bijhorend erf met beplantingen, beantwoordt nu immers terug in gaver vorm aan de agricultuur-historische typologie "hoeve met losstaande bestanddelen".

Deze typologie ontleend aan de thesaurus die gevolgd wordt voor de Inventaris van het bouwkundig erfgoed, kan ook daarbuiten nuttig gehanteerd worden om historische hoeven met een bepaalde representativiteit en zeldzaamheidswaarde, zoals in voorliggend geval, te karakteriseren.

*Bij deze typologie naar vormelijk type staan de verschillende bestanddelen los van elkaar staan **geschikt** rond het erf.*

*Het ontgaat de Deputatie dat er met de **schikking** rond het erf net een **context** wordt bepaald, er net wordt aangeduid dat de situering van de bestanddelen niet willekeurig is, zoals bij snippers het geval is, maar dat er integendeel een (bezielde) verband tussen de fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen wordt gelegd, m.n. ruimtelijk, visueel-vormelijk en functioneel. Na de sanering hervindt het eertijdse erf precies zijn logische, historische basispatroon, t.w. een gave, drieledige configuratie met langgestrekt hoevegebouw, kleinere schuurtjes ertegenover op korte afstand en een iets verderaf gelegen grotere loods voor het zwaardere materieel.*

In haar beoordeling gaat de Deputatie eveneens voorbij aan het resultaat, te weten dat als gevolg van de verplaatsing de verschillende bestanddelen van het gebouwencomplex hun oorspronkelijke symmetrie in de dakvormen hervinden en dat ze nu dezelfde nokrichting hebben, wat de gaafheid, de coherentie en de harmonie van het geheel benadrukt en op die manier juist de samenhang van het ensemble versterkt. Samenhang en versnippering zijn antoniemen. Versnippering impliceert dat de verdeling van de elementen in de verzameling willekeurig is, bij de samenhang zoals die gerealiseerd wordt, primeert net het verband tussen de samenstellende delen.

Ook laat de Deputatie ten onrechte buiten beschouwing dat de hervonden dispositie het nut verhoogt van het functioneel inpasbare gebruik als "opslag van (verouderde) landbouwmachines" (Aanhaling uit het voorwaardelijk gunstig Advies Departement Landbouw en Visserij).

Door het negeren van deze pertinente elementen uit de aanvraag, ontgaat het haar dat het effect op de plaatselijke aanleg positief is in de zin dat de gevraagde loods een kwalitatief concept vertegenwoordigt en zich richt op de omgevende bestaande bebouwing (2 zelfstandige schuurtjes en hoofdgebouw). Deze motivering en conditionaliteit werd door aanvrager uitvoerig ontwikkeld in zijn aanvraag overeenkomstig VCRO Art. 4.4.18, 1°, c) en 2° b).

Realisatie van het aangevraagde vermindert zoals aangetoond de versnippering, verbetert de plaatselijke aanleg en op die manier de ruimtelijke ordening van het geheel der gebouwen.

Een grillige ongelijkvormigheid en veelheid wordt immers herleid tot een eenheid ; in die zin van versnippering gewagen, is in die zin kennelijk onjuist.

b) Externe versnippering : versnippering van het gebied.

Het realiseren van 1 enkel volume met een oppervlakte die kleiner is dan die van de 11 te verplaatsen bijgebouwen, nl. 174m² versus de te verplaatsen 240m², houdt geenszins een versnippering van het gebied in.

Een grillige mikmak van koterijen en een veelheid van aanbouwsels wordt immers herleid tot een enkel functioneel volume.

De ruimtelijke rationalisatie levert aantoonbaar op zich reeds een duidelijke verbetering van de terreinbezetting op : de voetafdruk vermindert met ong. 66m², nl. 240-174 = 66 m². In percent uitgedrukt ong. 27,5%. Het volume en de verharde oppervlakte worden eveneens gereduceerd.

Uit het Inplantingsplan had de Deputatie eenvoudig kunnen afleiden dat door het slopen van de excentrisch gelegen koterijen (gebouw D, gebouw E, gebouw F, gebouw H en I), de hoeve met haar bijgebouwen thans immers een compactere gebouwengroep binnen het open agrarisch landschap vormt. De ruimtelijke draagkracht wordt minder aangetast daar de impact op de onmiddellijke omgeving, meetbaar en objectief gezien nog kleiner wordt.

Ook werd de aangevraagde loods gebouwd op een functioneel verantwoorde locatie, zoals de Deputatie terecht opmerkt "op een plaats waar vroeger eveneens een oude loods stond".

Hoger werd reeds duidelijk gemaakt en met stukken gestaafd dat dit "vroeger" concreet betekent "tot aan de avond voorafgaand aan de start der wederrechtelijk uitgevoerde werken". Zowel het slopen van de verouderde 250m² grote loods als het oprichten van een nieuwe werden aaneensluitend binnen een en dezelfde week uitgevoerd door dezelfde aannemer en door verzoeker zelf.

De Deputatie kon uit het inplantingsplan afleiden dat deze verouderde loods met ongeveer hetzelfde uitzicht als de aangevraagde, een voetafdruk had die echter 44% groter was, $(250-174/174) \times 100 = 44$.

Evenmin houdt de Deputatie er rekening mee dat tegenover de toestand zoals die bestond aan de vooravond van de start der wederrechtelijk uitgevoerde werken, de aantasting van het omliggende landschap in oppervlakte uitgedrukt, door de ingekorte loods dienovereenkomstig in het totaal met $66\text{m}^2 + 250\text{m}^2 = 316\text{m}^2$ vermindert, te weten 66m^2 als gevolg van het compacter herbouwen plus 250m^2 die overeenkomen met de oppervlakte van de gesloopte verouderde loods.

15 gebouwen (11 te verplaatsen koterijen + 2 markante schuurtjes + 1 hoofdgebouw + 1 verouderde loods) worden teruggebracht tot een gaaf ensemble van 4 gebouwen.

Bij zorgvuldiger nameting op het inplantingsplan had de Deputatie kunnen narekenen dat de omtrek van de omschreven convexe onregelmatige veelhoek rond de bebouwing integendeel verkleint. Op het inplantingsplan kan nagemeten worden dat die omtrek van ca. 328,5m in de oude situatie naar ca. 151,5m in de nieuwe situatie verkleint :

oud $(67+258+8+6+213+54+19+32)\text{mm} \times 500 = 328500\text{mm}$

nieuw $(67+24+89+18+60+13+32)\text{mm} \times 500 = 151500\text{mm}$

Deze indicator als maatstaf voor compactering, als maatstaf voor ont-snippering uiteindelijk, verlaagt dus met een factor 2,16, meer dan een halvering dus. Dit beoordelen als een versnippering is kennelijk onjuist.

Deze uit de concrete en verifieerbare gegevens in de stukken en het aanvraagdossier af te leiden kwantitatieve bevindingen dwingen tot de conclusie dat de gevraagde loods net de aantasting van het gebied vermindert; de hoeve met bijgebouwen vormen thans immers een compactere gebouwengroep (cluster) binnen het open agrarisch landschap. De gevraagde kleinere loods blijft perfect verstaanbaar met de landbouwbestemming van het gebied.

De conclusie dringt zich op :

De appreciatie door de Deputatie dat het gevraagde "zorgt voor een aanzienlijke versnippering van het gebied" en dat de "gebouwen zijn ten opzichte van elkaar nog meer versnipperd dan voorheen" berust niet op een zorgvuldige beoordeling van de voorliggende feitelijke gegevens en werd inhoudelijk niet onderbouwd door deugdelijke, eenduidige motieven. Op grond van deze niet afdoende overwegingen, kon zij niet rechtmatig en in kennelijke redelijkheid tot haar weigeringsbesluit komen.

In de mate dat haar opportuniteitsbeoordeling kennelijk onredelijk is, schendt zij eveneens het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

B) de beoordeling slaat enkel op de oprichting van de ingekorte loods an sich :

Ook indien de beoordeling van de Deputatie louter zou slaan op de oprichting van de ingekorte loods an sich, zonder dat er van "herbouwen op een gewijzigde plaats" overeenkomstig VCRO 4.4.18 sprake kan zijn en in concreto de 11 koterijen gewoonweg op hun plaats blijven staan en er geen sanering plaats heeft, klopt ze niet met de feiten.

De gevraagde loods vermindert in dit geval net de aantasting van het gebied :

Weerom dienen de twee vormen van versnippering onderscheiden :

- interne versnippering : op de interne versnippering van de gebouwen ten opzichte van elkaar is er geen enkel effect : in tegenstelling tot wat de Deputatie oordeelt, blijven de om zo te zeggen "niet verplaatste" gebouwen ten opzichte van elkaar staan waar ze stonden.

- externe versnippering : Evenmin is er sprake van enige externe versnippering, laat staan dat er gezorgd wordt voor een aanzienlijke versnippering van het gebied : de ca. 250m^2 van de verouderde loods wordt immers herleid tot 174m^2 . (Inplantingsplan).

Bij zorgvuldige nameting op het inplantingsplan had de Deputatie kunnen narekenen dat in dit geval de omtrek van de omschreven convexe onregelmatige veelhoek rond de bebouwing nog altijd verkleint van ca. 328,5m naar ca. 325m in de nieuwe situatie.

Deze indicator als maatstaf voor compactering, als maatstaf voor ont-snippering uiteindelijk, verlaagt. Dit beoordelen als een versnippering is kennelijk onjuist.

Zelfs zo wordt de aantasting van de ruimtelijke draagkracht dus nog verminderd, objectief en meetbaar. De impact van de gereduceerde loads, op het waardevol landschap is minder groot, minder nefast. De conclusie dringt zich op dat er in die zin net een aantoonbare verbetering tegenover de bestaande toestand optreedt.

In tegenstelling tot wat de Deputatie maw oordeelt, heeft er cijfermatig aantoonbaar geen versnippering van het erf, van de onmiddellijke omgeving plaats. Bijgevolg heeft er geen versnippering van het terrein (50000m²) plaats. A fortiori heeft er geen versnippering van de ruimere omgeving plaats, laat staan van een versnippering van het (landbouw)gebied.

Brengen we in dat verband in herinnering :

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, heeft in zijn arrest van 7 mei 2010 de toetsing aan het begrip "goede ruimtelijke ordening" in de zin van artikel 4.3.1, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als volgt uitgelegd (RvS 7 mei 2010, nr. 203.802, Vercammen e.a.):

"Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

(...)

Wat die beoordeling betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten."

De Delphische conclusie getrokken door de Deputatie dat het gevraagde "zorgt voor een aanzienlijke versnippering van het gebied" wordt door de gekwantificeerde analyse van de concrete gegevens weerlegd, en is ook in die zin kennelijk onjuist.

Conclusie : Het enige noodzakelijke of relevante element waarop de Deputatie haar eindbeoordeling ivm de niet overeenstemming van het aangevraagde met de ruimtelijke ordening uitsluitend steunt, blijkt bij nader onderzoek in concreto onvoldoende nauwkeurig gemotiveerd.

Stemt de lezing der feiten overeen met A) dan wel met wat onder B) werd geanalyseerd? Of is er misschien nog een C) ?

De Deputatie maakt niet duidelijk welke lezing der exacte gegevens uit het dossier, A) dan wel B), of nog een C) als grondslag hebben gediend voor haar cryptische beoordeling. Er dient maw van uitgegaan dat niet bewezen is dat er geldige motieven zijn : haar beoordeling is onvoldoende zorgvuldig en niet correct gemotiveerd : zij geeft niet aan welke alle voor haar beslissing relevante feiten zij in haar analyse betrokken heeft, en heeft er dientengevolge onvoldoende rekening mee gehouden bij het nemen van haar beslissing.

Door de onzorgvuldige voorbereiding van haar besluit, waarbij een actieve onderzoeksplicht geldt, schendt ze de formele zorgvuldigheidsnorm. Deze onvolkomenheden bij de voorbereiding leiden ertoe dat haar weigering lijdt onder een gebrek aan pertinente, relevante en draagkrachtige motieven.

Zij is op grond van een gebrekkige toetsing niet in redelijkheid tot haar weigeringsbesluit kunnen komen.

Op die manier volstonden de haast summiere, voor meerzinnige interpretatie vatbare overwegingen in het licht van de materiele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel geenszins om haar weigeringsbesluit te dragen.

Onderdeel:

Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel (bis) :

Een logischerwijs "noodzakelijk en relevant aandachtspunt en criterium" uit VCRO art. 4.3.1 §2 1° werd niet behandeld:

De Deputatie stelt :

"Het bouwen van een nieuwbouw loods niet gerelateerd aan een landbouwbedrijf kan eveneens niet worden toegestaan".

Het aangevraagde werd niet getoetst onder het aandachtspunt functionele inpasbaarheid. Dit onderzoeksaspect staat weliswaar los van de vraag naar de overeenstemming met de bestemming van het gebied, maar leunt er thematisch heel dicht aan. Er wordt nagegaan of de beoogde functie van het gevraagde in concreto past in de omgeving. Het gevraagde gaat niet over het oprichten van een evenementenhal of een casino in landbouwgebied. Het ging over de vraag of een semi-open loods voor de de facto opslag van land- en groenbeheertoestellen op zijn plaats is in dit stukje landbouwgebied.

In de officiële aanvraag stond dat de loods "het zwaardere materieel zou herbergen dat de opdrachtgever dient in te zetten voor onderhoud en groenbeheer op het ong. 4,9 ha grote terrein." [...] "Het machinepark bestaat daarom uit zwaardere werktuigen, m.n. klepelmaaier (360kg), heggeschaar op arm (960 kg), kipwagen, maaibalk, hooikeerder, getrokken landbouwkraantje, platte wagen, tandeneg, triltandcultivator met kruimelaar... Deze aan het goed gebonden machines vereisen een aangepaste overdekte ruimte. Als daklozen her en der op het terrein onder de open hemel gestald, zouden deze machines het agrarisch landschap jammerlijk visueel ontsieren."

De beleidsadviseur van het departement Landbouw en Visserij, na onderzoek vanuit landbouwkundig standpunt m.i.v. plaatsbezoek, heeft in zijn (voorwaardelijk) gunstig advies vastgesteld dat de "gepensioneerde aanvrager (62j) doet aan hobbylandbouw gerelateerde activiteiten". Als beleidsadviseur bij de afdeling "Beleidscoördinatie en omgeving" blijkt de ambtenaar vanuit zijn landbouwkundig standpunt geen bezwaar te maken tegen het effectief gebruik van de tuinzone-loods "voor opslag van (verouderde) landbouwmachines in agrarisch gebied".

De impact op de onmiddellijke ruimtelijke ordening en op de verwezenlijking van de bestemming van het gebied blijft immers uiterst gering, en staat er uiteindelijk ten dienste van (groenbeheer). Dit laatste geldt des te meer nu duidelijk wordt dat de vergroening van het GLB daadwerkelijk is ingezet (januari 2015).

De Deputatie gaat voorbij aan het gegeven dat in alle bestemmingsgebieden en vanzelfsprekend in agrarisch gebied gekenmerkt door vermenging van functies, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen kunnen worden vergund die gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen. (VCRO Art. 4.4.5).

Verzoeker geeft er zich rekenschap dat een vergunningverlenende overheid over een ruime appreciatie bevoegdheid beschikt, en dat zij niet verplicht is alle door hem aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden.

Maar komt het uw Raad niet toe binnen zijn marginale toetsingsbevoegdheid te oordelen of een redelijk oordelende overheid die in dezelfde omstandigheden moet beslissen, dit criterium onbehandeld zou laten.

In de mate dat de vergunning weigerende overheid helemaal voorbij gaat aan de inhoud van dit cruciaal, vanuit landbouwkundig standpunt verstrekt voorwaardelijk gunstig advies direct verband houdend met het functioneel aspect m.b.t. de functionele inpasbaarheid van het project in dit stukje landbouwgebied, schendt zij nogmaals de zorgvuldigheidsplicht.

Onderdeel:

Schending van het Gemeentelijk Ruimtelijk Sctructuurplan en van het zorgvuldigheidbeginsel (tris) :

"Boechout beschikt over een merkwaardig architecturaal en landschappelijk patrimonium (kasteeltjes en herenhuizen, kasteeldomein van Moretus, religieuze en agrarische architectuur, parken, dreven, markante reliëfovergangen, relictzones...).

De gemeente opteert ervoor om dit patrimonium te behouden en optimaal te valoriseren, in die zin dat hun beeldbepalende waarde behouden blijft en optimaal in de ruimtelijke planning wordt geïntegreerd." Gemeentelijk Ruimtelijk Sctructuurplan, Richtinggevend gedeelte, 1.4.9. Behoud en valorisatie van landschappelijke en architecturale kwaliteiten

"De vergunningverlenende overheid dient op de eerste plaats rekening te houden met de ordering in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand." (Hoger vermeld arrest RvS)

De Deputatie stelt :

"Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het perceel is gelegen op +/- 135m van de Vinkenstraat, te bereiken via een private onverharde wegenis te midden van het agrarisch gebied ten zuidoosten van de gemeente in de nabijheid van de gemeentegrens te (met) Lier.

Het perceel wordt voornamelijk omgeven door uitgestrekt weiland. Aan de straatzijde staan vrijstaande woningen ingeplant, waarbij nog een agrarische activiteit aanwezig is."

Deze omschrijving schetst een te eenzijdig agrarisch gekleurd beeld van de in de omgeving bestaande toestand, preciezer van de onmiddellijke omgeving.

"De vergunningverlenende overheid dient op de eerste plaats rekening te houden met de ordering in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand". RvS arrest 7 mei 2010.

De plek maakt deel uit van het stukje Boechouts buitengebied, genaamd Boshoeck.

Het terrein binnen een straal van +/- 135m omvat uitgestrekt weiland, maar ook een veld, hoogstamboomgaard(en), moestuin en is getooid met tal van natuurwaarden o.a. een eikenbosje, populierenbosje, hagen, heggen, houtkanten, wilgenrijen, bloemenweide, fauna-akker, sloten, waterloop. De omgeving vormt op zich haast een micro-kleinschalig agrarisch landschap en maakt deel uit van het waardevol stuk buitengebied dat de Boshoeck is.

Volgens de gemeentelijke beleidsvisie, ontwikkeld in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Sctructuurplan, waarvan het Belgisch Staatsblad de definitieve goedkeuring door de Provincie op 18 oktober 2006 publiceerde, in het richtinggevend gedeelte van het plan en op die manier een eenduidige beleidsoptie vertegenwoordigend, is en blijft : "De Boshoeck is en blijft een waardevol stuk buitengebied waar natuur, landbouw en recreatief medegebruik in harmonie met de bestaande woningen

samenleven". En nog : "De gemeente opteert ervoor om het het aspect van landschappelijke inkleding 'en behoud van historische (agrarische) gebouwen in haar ruimtelijk beleid te integreren".

Door het aspect harmonisch samenleven en de optie behoud van historische (agrarische) gebouwen in dit waardevol stuk buitengebied volledig te miskennen (Vierde middel, supra - hervinden historisch basispatroon), gaat de deputatie met haar weigeringsbesluit ook in tegen de geest en de letter van deze eenduidige beleidsoptie.

...

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij in het vijfde middel kritiek geeft op een overtollig motief tot weigering van de beoogde vergunning. De verwerende partij is van oordeel dat in de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat er een legaliteitsbelemmering bestaat om het gevraagde te vergunnen op grond van artikel 4.4.18 VCRO en dat dit een afdoende motief vormt en volstaat om de bestreden beslissing te dragen. De verwerende partij stelt dat van zodra één motief in de bestreden beslissing volstaat om de beslissing te verantwoorden, de kritiek op de overige en aldus overtollige motieven onontvankelijk is. Volgens de verwerende partij vormen de overwegingen met betrekking tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening een overtollig motief die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

De verwerende partij argumenteert verder dat de Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. De verwerende partij stelt dat de beoordeling of de aanvraag al dan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij behoort. Volgens de verwerende partij lijkt de verzoekende partij aan te sturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door haar nagestreefde stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij is van oordeel dat het niet aan de Raad toekomt om een dergelijke uitspraak te doen.

Waar de verzoekende partij voorhoudt dat de bestreden beslissing een schending inhoudt van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, verwijst de verwerende partij naar artikel 2.1.2, §7 VCRO, waarin bepaald wordt dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond uitmaakt voor vergunningsaanvragen.

De verwerende partij concludeert dat uit de overwegingen van de bestreden beslissing duidelijk en op afdoende wijze blijkt waarom het aangevraagde, in weerwil van de bezwaren van de verzoekende partij, het aangevraagde onaanvaardbaar acht. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij het daar duidelijk niet mee eens is, hetgeen echter niet betekent dat de overwegingen en de conclusie in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing tot de vaststelling komt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan, zijnde agrarisch gebied en dat de verzoekende partij dit niet betwist. De tussenkomenende partij is van oordeel dat de verzoekende partij in feite geen belang heeft bij dit middel.

De tussenkomenende partij is van oordeel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten overvloede stelt dat het aangevraagde niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening en verwijst hiervoor naar de betreffende passages in de bestreden beslissing. De tussenkomenende partij stelt

verder dat uit het dossier blijkt dat op het perceel van de aanvrager zijn woning, een amalgaam aan gemetste en houten bijgebouwen parallel aan de woning rechts ervan ingeplant op +/- 5.00 meter van de rechterzijgevel en een recent opgetrokken loods met één open zijde staat. De tussenkommende partij concludeert dat het geenszins onredelijk of onzorgvuldig is van de verwerende partij om te oordelen dat het perceel te veel versnipperd is.

4.

De verzoekende partij voegt nog het volgende toe in haar wederantwoordnota:

“ ...

Verzoeker wenst niet in herhaling te vallen. De door verweerster opgeworpen bezwaren, werden reeds anticipatief systematisch en stuk voor stuk uitvoerig ontkracht in het door verzoeker ingediende verzoekschrift.

Als extra verduidelijking, ad abundantiam, nog een hopelijk verhelderende analogie in de vorm van een retorische vraag : indien een verzameling met maximaal 4 elementen/objecten reeds tot een “aanzienlijk versnipperde toestand” zou dienen gerekend, hoe zou de officiële Antwerpse provincievlag dan beoordeeld dienen te worden, met haar 24 vierkanten: acht rode, zes witte, zes gele en vier blauwe ?

[https://nl.m.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Antwerpen#Vlag_van_de_provincie]

Confetti? Neen! Het echte antwoord is in beide gevallen uiteraard wel identiek : tussen de 4 resp. 24 elementen bestaat een (bezielt) verband.

Verzoeker brengt graag in herinnering wat aangaande dit verband in zijn vergunningsaanvraag omstandig en systematisch beargumenteerd werd onder hoofdstuk B. Ruimtelijke context van de geplande werken, m.n. onder het kopje Betere plaatselijke aanleg, en verder onder 4. De integratie van de geplande werken in de omgeving ; functionele inpasbaarheid;ruimtgebruik ; visueel-vormelijke elementen , meer bepaald item Ruimtegebruik ; visueel-vormelijke elementen, en onder 7) Cultuurhistorische aspecten.

De discretionaire bevoegdheid van de deputatie waar verweerster zich op beroept, gaat niet zover dat zij de betekenis van spraakgebruikelijke woorden, ic. (aanzienlijke) “versnippering” naar haar hand kan zetten en de betekenis ervan totaal kan omkeren om een toestand aan te duiden van aanwijsbare ont-snippering. (Er wordt van een amalgaam van een dozijn kleine volumetjes overgegaan tot één groot volume dat aansluit bij authentieke landelijke bouwvormen die het bewaren waard zijn).

Zoals reeds gesteld, volgt zij met deze herijking van termen (Orwelliaanse nieuwspraak uit “1984” ?) de gemeente Boechout.

“Wanneer de bestreden beslissing in essentie gestoeld is op exact dezelfde motieven als die welke het college van burgemeester en schepenen ertoe gebracht hebben om de gevraagde vergunning in eerste aanleg te weigeren en als deze motieven het voorwerp zijn van een omstandige, gedetailleerde en concrete kritiek van de verzoekende partij, is het manifeste verzuim om de opgeworpen beroepsargumenten op basis van een eigen feitencontrole en oordeelsvorming te beantwoorden, niet verenigbaar met de elementaire vereisten van het legaliteits- en opportuniteitsonderzoek waartoe de in beroep uitspraak doende deputatie in het raam van de door de wet ingestelde administratieve beroepsprocedure gehouden is.” Instantie: Raad van State 7e Kamer – 4 juli 2013

Door dit manifeste verzuim heeft verweerster tekortgeschoten in de formele motiveringsplicht die op haar rustte uit hoofde van Art. 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en schond zij het zorgvuldigheidsbeginsel.

Onderdeel :

Schending v h zorgvuldigheidsbeginsel (bis) :

Verzoeker hoeft zijn argumentatie niet te hernemen. De door verweester opgeworpen bezwaren, werden reeds anticipatief systematisch en stuk voor stuk uitvoerig ontkracht in het door verzoeker ingediende verzoekschrift.

Onderdeel :

Schending v h GRS en van het zorgvuldigheidsbeginsel (tris) :

Art. 2.1.2.

§7. De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig [...] attest.

Verweester argumenteert terecht dat het GRS geen beoordelingsgrond an sich vormt. Met de in het richtinggevend gedeelte van het GRS opgenomen optie om de geschetste landschappelijke en architecturale kwaliteiten optimaal te behouden en valoriseren, dient wel rekening gehouden indien deze kwaliteiten mede de ordening in de onmiddellijke omgeving bepalen. Dit laatste is wel degelijk het geval, gelet op de schaal van het goed, nl. een gediversifieerd landbouwpark van nagenoeg 5ha.

De beoordeling door de deputatie diende immers in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Dit is niet gebeurd.

De omschrijving door de Deputatie schetst een te eenzijdig agrarisch gekleurd beeld van de in de omgeving bestaande toestand, in het bijzonder van de onmiddellijke omgeving. Volkomen in tegenspraak hiermee laat ze het Advies van het departement Landbouw dan weer volledig buiten beschouwing. Dit terwijl Andersluidende standpunten, uitgebracht in de loop van de administratieve vergunningsprocedure, in principe tot gevolg hebben dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunningsbeslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. (RvVb A/2013/373, 2 juli 2013).

Deze onzorgvuldigheid gekoppeld aan een volledige miskennen van wat een eenduidige beleidsoptie vertegenwoordigt, te weten het aspect harmonisch samenleven van functies en de optie behoud van historische (agrarische) gebouwen in het waardevol stukje buitengebied genaamd Boshoeek dat de onmiddellijke omgeving kenmerkt, maken dat het weigeringsbesluit van de Deputatie tegen de geest van deze eenduidige beleidsoptie uit het richtinggevend gedeelte van het GRS ingaat en eens te meer alleszins op niet afdoende overwegingen berust. De summiere, niet afdoende concrete weergave van de in de omgeving bestaande toestand getuigt niet van een zorgvuldige feitenvinding en laat niet toe om te beoordelen of de aanvraag wel met de goede ruimtelijke ordening verenigbaar is.

...

5.

De verwerende partij voegt geen nieuwe elementen toe in haar laatste nota.

6.

De tussenkomende partij voegt geen nieuwe elementen toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

Uit de bespreking onder het tweede middel is gebleken dat de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelt dat de aanvraag strijdig is met artikel 4.4.18 VCRO en dat de verzoekende partij er niet in slaagt de onwettigheid van dit motief aan te tonen.

Het motief dat het aangevraagde strijdig is met de bepalingen van de VCRO en haar uitvoeringsbesluiten volstaat om de weigering van de stedenbouwkundige vergunning te dragen.

In die omstandigheden is de toets van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening een overtollig weigeringsmotief, waarvan een eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van de aangehaalde weigeringsmotieven onder het tweede middel. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOECHOUT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 september 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT