

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0412 van 23 juli 2013
in de zaak 1112/0813/A/4/0728

In zake: de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 juli 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 6 februari 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van de renovatie en verbeteringswerken van een hoeve en een orangerie.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 maart 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kristof HECTORS die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 14 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van *“de renovatie- en verbeteringswerken “de hoeve” kapellen binnen het bestaand volume van de gebouwen”*.

Op de percelen bevinden zich onder meer een hoeve en een achterliggende orangerie. Deze constructies maakten het voorwerp uit van een stedenbouwkundige vergunning van 3 februari 1977 voor het herstellen, uitrusten en aanpassen van de bestaande woningen.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in parkgebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 november 2011 tot en met 18 december 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 24 november 2011 volgend gunstig advies uit:

“ ...

De aanvraag handelt over een hoeve, orangerie, wegenis en afwateringsgrachten gelegen in parkgebied en bosgebied. De renovatie van de hoeve en de orangerie werd uitgevoerd binnen hetzelfde bouwvolume en met respect voor het oorspronkelijke uitzicht.

De wegenis werd heraangelegd in kasseiverharding, waarbij ook een gedeelte in steenpuin werd vervangen door kasseiverharding. De afwateringsgrachten zijn opnieuw open gemaakt. Er werd nieuw aanplantingsplan uitgevoerd.

Gezien het oorspronkelijke karakter van het terrein als parkgebied behouden bleef, verleent het Agentschap in deze gunstig advies.

Wanneer de aanvrager bijkomende kappingen of ontbossingen wilt uitvoeren, dient hij een stedenbouwkundige aanvraag te doen bij de gemeente, waarbij het Agentschap advies verleent.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 29 november 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

...

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 29 november 2011 een gunstig advies uit.

De milieudienst van de gemeente Kapellen brengt op 5 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De groendienst van de gemeente Kapellen brengt op 15 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 1 februari 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Voor de aangevraagde zaken stelt de Vlaamse codex RO dat in alle bestemmingsgebieden de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal en het volume ongewijzigd blijft. De architect stelt in de toegevoegde volumeberekening dat de authentieke hoeve een volume had van 2195m³ en de authentieke orangerie een volume van 1115m³. In de aanvraag bedraagt het volume van de hoeve nog 2193,92m³ en de orangerie heeft een volume van 1115,53m³. Bijgevolg kan er gesteld worden dat het volume grotendeels ongewijzigd blijft.

In 1977 werd een vergunning afgeleverd voor het herstellen, uitrusten en aanpassen van de bestaande gebouwen. In deze vergunning werd de hoeve vooraan omgebouwd tot 3 eengezinswoningen, maar dit deel van de vergunning is nooit uitgevoerd. De orangerie achteraan wordt aangeduid als te herstellen woning, op het plan. Maar het is niet zeker dat deze vergunning werd uitgevoerd en er zijn geen bewijzen toegevoegd aan het dossier, dat de orangerie effectief bewoond is geweest. Bijgevolg kan verondersteld worden dat de hoeve voor 1977 al een woning betrof, maar voor de orangerie zijn geen bewijzen.

Voor het regulariseren van de hoeve met één woongelegheden, kan een vergunning afgeleverd worden. Voor de orangerie dienen duidelijke bewijzen toegevoegd te worden dat deze effectief een woonfunctie heeft. Er kan immers geen vergunning worden afgeleverd voor het vermeerderen van het aantal woongelegenheden.

De vergunning van 1977 is voor de hoeve niet uitgevoerd, bijgevolg dient de verharding rondom de hoeve zich te beperken tot een tuinpad rondom de woning en een toegang tot de deuren. De terrassen en de oprit tot achter de woning zijn bijgevolg niet toegestaan, daar dit niet conform de voorschriften van het gewestplan is. In parkgebied geldt geen absoluut bouwverbod, maar de bouwmogelijkheden worden aanzienlijk beperkt. Enkel deze handelingen en werken die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied, zijn er toegelaten, met uitsluiting van alle werken en handelingen met een andere bestemming, weze het een residentiële, industriële, agrarische, commerciële en zelfs culturele bestemming.

Het terras bij de orangerie staat eveneens op de plannen van 1977, maar het is niet zeker dat dit terras toen effectief is uitgevoerd. Het terras is gelegen in bosgebied en deze gebieden zijn de beboste of te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op

de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. Bijgevolg kan met de gegevens waarover we momenteel beschikken het terras bij de orangerie niet toegestaan worden.

De wege(n)is bestaande uit betonpuin, tussen de hoeve en de orangerie werd vervangen door een kasseiverharding. De wetgeving stelt dat enkel de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot gebouwen zijn toegestaan. Afhankelijk van de functie van de orangerie kan een verharding worden toegestaan. Daar de bestaande functie op dit moment niet duidelijk is en er geen vergunning wordt afgeleverd voor de woning achteraan, kan niet akkoord gegaan worden met de verharding. Het zou interessant zijn om een verbinding te creëren voor wandelaars tussen het Mastenbos en de Woonwijk gelegen ten zuiden van de ■■■■. In dat geval kan een beperkte verharding wel aanvaard worden.

Uit de toegevoegde foto's (foto 23 en 32) bij het dossier blijkt dat er tussen de hoeve en de orangerie weides werden gemaakt, die afgemaakt zijn met een houten hekwerk en een paddock. Deze zijn echter niet weergegeven op de aanvraag en de plannen. Deze functies en constructies zijn niet verenigbaar met de voorschriften van het gewestplan voor park en bosgebied.

Er werd één bezwaarschrift ingediend bestaande uit 15 bezwaren. Uit de bezwaren blijkt dat er een aantal zaken zijn uitgevoerd, die niet vermeld worden op de vergunningsaanvraag, zoals de weilanden voor paarden tussen de hoeve en de orangerie afgemaakt met houten hekwerk, het plaatsen van stalen hekwerk aan de straatkant en 150m diep, tussen de 2 eigendommen, afgewerkt met matten, het bijbouwen van 3 gebouwen, waarvoor nog bomen zouden gerooid zijn en het bouwen van een betonnen mestopslagplaats. De constructies zijn duidelijk zichtbaar op de foto's toegevoegd bij het bezwaar. Dit is niet verenigbaar met de voorschriften van het gewestplan en met de omgeving en kunnen bijgevolg niet toegestaan worden. De zaken die in dit regularisatiedossier worden aangevraagd overschrijden de draagkracht van deze percelen. De bezwaarindieners spreken eveneens over grondophogingen, rooien bomen, grote spotlichten, . De ophogingen van de grond, het rooien van bomen en het plaatsen van verlichting worden niet aangevraagd in deze bouwaanvraag. Er wordt gesteld in het dossier dat er geen terreinwijzigingen werden uitgevoerd en geen bomen gerooid. Dit is tegenstrijdig met het bezwaarschrift en bijgevolg onduidelijk. Deze zaken moet duidelijker blijken uit het dossier, zodat er kan bekeken worden of deze hier aanvaardbaar zijn of niet. In het bezwaarschrift wordt gesproken van een verlichting van +/- 500 tot 1000 Watt, dit is niet aanvaardbaar in deze omgeving. Het plaatsen van een beperkte verlichting eigen aan de functie van een gebouw is aanvaardbaar, ook in bosgebied en parkgebied. Er dienen maatregelen getroffen te worden om lichthinder te voorkomen. Het gebruik en de Intensiteit van lichtbronnen in openlucht dienen beperkt te blijven tot de nodige verlichting voor de woning en dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Of de grondophoging al dan niet is toegestaan, is afhankelijk van de hoogte van ophoging, diepte van afgraving, de oppervlakte, de plaats, of er een aantasting is van de strooisel of kruidlaag en de reden van ophoging.

Het plaatsen van een afsluiting op deze plaats is vergunningsplichtig. Het voorzien van een gesloten afsluiting is niet wenselijk in deze omgeving omwille van de natuurlijke structuur en de migratie van kleine diersoorten. indien er bomen gerooid worden, moet er een kapvergunning of machtiging aangevraagd worden.

Aangezien volgens de rechtspraak een stedenbouwkundige vergunning één ondeelbaar geheel vormt, leidt de weigering van de vergunning voor de orangerie automatisch tot een weigering van de vergunning voor de ganse aanvraag.

Gelet op alle bijkomende constructies die in de aanvraag niet werden weergegeven, kan

er zeker geen gunstig advies worden afgeleverd, daar dit niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met de voorschriften van het gewestplan. De ruimtelijke draagkracht van de site wordt duidelijk ruimschoots overschreden.
...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen weigert op 6 februari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 16 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 mei 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 mei 2012 beslist de verwerende partij op 10 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag betreft de regularisatie van de renovatie van een bestaande hoeve met achterliggende orangerie. In beide gebouwen is telkens één woongelegenheid ondergebracht. De volgende zaken werden aangepast:

De hoeve:

- *afbraak onvergunde koterijen.*
- *reiniging bestaande gevelsteen en aanpassingen in identiek dezelfde materialen als die oorspronkelijk gebruikt werden.*
- *isoleren dak aan de binnenzijde en herstelling ervan in de originele vorm en met de oorspronkelijke materialen: zinken dakbekleding met staande naad.*
- *gedeeltelijke herindeling van de woning intern.*
- *vernieuwing elektriciteit, sanitair en centrale verwarming.*
-

De orangerie:

- *herwaardering bestaande terras door heraanleg in natuursteen.*
- *vernieuwing lichtkoepel in glas, herstelling kroonlijst naar oorspronkelijk model.*
- *vernieuwing elektriciteit, sanitair en centrale verwarming, herstel pleisterwerk*
- *plaatsen nieuwe trap.*

Buiten werden de afwateringsgrachten gereinigd, hersteld en verbeterd in samenspraak niet Natuur en Bos. Aangetaste bomen werden gekapt conform de verkregen kapvergunning. De bestaande afbakening van het weiland werd vernieuwd. De kasseiverharding naast en achter de hoeve werd heraangelegd. De bestaande wegenis uit betonpuin tussen de hoeve en de orangerie werd vervangen door kasseiverharding. Op het terrein zouden zich nog meerdere onvergunde constructies bevinden maar het is niet bekend wat hun uitzicht of hun inplanting is.

...

9. Beoordeling:

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

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

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

De aanvraag betreft twee woningen gelegen in parkgebied, derhalve gaat het hier om zonevrije constructies. De beroeper toont met verschillend bewijsmateriaal (postkaarten, luchtfoto) aan dat beide constructies reeds lang (zelfs voor de gewestplanbestemming) aanwezig waren in hun huidige vorm. Verder toont de vergunning d.d. 1977 aan dat zowel in de orangerie als in de hoeve wooneenheden werden voorzien, zelfs drie wooneenheden in de hoeve. Deze drie wooneenheden werden echter nooit verwezenlijkt. Er worden in beide gebouwen telkens één wooneenheid voorzien. De beroeper toont met een getuigenverklaring ook aan dat de twee gebouwen wel degelijk tekenen vertoonden dat beide bewoond waren geweest bij de opstart van de renovatiewerken en dat het niet om verkrotte panden ging. Het gaat hier dus ook om een vergunde functie. De aanvraag betreft derhalve de renovatie van vergunde geachte niet-verkrotte constructies waarbij (nagenoeg) geen volumewijziging plaatsvond. Bestaande aanbouwen aan de hoeve werden verwijderd wat de ruimtelijke impact aanzienlijk verbetert.

De aanvraag voor de renovatie komt dan ook in aanmerking voor de basisrechten voor zonevrije constructies conform artikel 4.4.10 en volgende. Het bestaande aantal wooneenheden wordt niet vermeerderd. Het gaat hier wel degelijk om verbouwing daar meer dan 60% van de oorspronkelijke muren behouden worden.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Principieel is de regularisatie van de bestaande hoeve en orangerie aanvaardbaar. Beide gebouwen werden hersteld met maximum behoud van hun authentieke uitzicht en met respect voor het oorspronkelijke materiaalgebruik. De volumes zijn nagenoeg hetzelfde gebleven. Ook de inplantingen op het terrein zijn ongewijzigd gebleven. De ruimtelijke impact van de gebouwen, die er zich reeds jaren bevinden is derhalve niet toegenomen. Aangezien er reeds in 1977 vergunning werd verleend voor 4 wooneenheden op dit terrein en er nu slechts 2 worden geregulariseerd, kan men stellen dat ook de woonfunctie in beide gebouwen aanvaardbaar is, ondanks het feit dat het in parkgebied gelegen is. Het voorzien van één woning in de hoeve en één in de orangerie betekent een vermindering van de belasting op dit terrein ten overstaan van aanvraag uit 1977.

Wat betreft de verschillende verhardingen en wegenissen die al dan niet volledig werden heraangelegd is de aanvraag niet voldoende duidelijk. Uit een vergelijking met de vergunning uit 1977 blijkt dat de wegen wel degelijk anders werden uitgevoerd. Wat betreft deze wegenissen kan evenwel nog gesteld worden dat deze aanvaardbaar zijn daar zij niet al teveel afwijken van wat werd vergund in 1977 en zij de noodzakelijke ontsluitingen vormen van de twee woningen. Bovendien werden deze wegen uitgevoerd in kasseien, een materiaal dat aansluit op het parkachtige karakter van de omgeving.

Doch uit het bezwaarschrift blijkt dat het terras aan de orangerie veel groter is uitgevoerd dan voorzien en dat er verder ook verschillende bijgebouwen, verlichtingsspot, een indeling in weiden voor paarden, een mestvaalt, hoog hekwerk, verschillende

terreinophogingen enz. aanwezig zouden zijn, waarvan helemaal niets terug te vinden is op het inplantingsplan. Het vermoeden bestaat dat er zich op het perceel wel meer constructies bevinden dan op plan werd aangeduid. De beroeper bevestigt bovendien zelf dit vermoeden in zijn beroepschrift. Het zou niet van behoorlijk bestuur getuigen om vergunning te verlenen voor zaken die gelegen zijn op een perceel, waar zich verder meerdere mogelijks onvergunde elementen bevinden, waarbij bovendien helemaal geen zicht is op de impact die deze elementen hebben, omdat ze helemaal niet in de aanvraag werden aangeduid. Het kan zijn dat bepaalde van deze werken voor vrijstelling in aanmerking komen conform het Besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, doch dit is heden helemaal niet na te gaan bij gebrek aan informatie betreffende omvang en inplanting van al deze niet op plan aangeduide werken. Indien een regularisatie aanvraag voor deze onbekende handelingen en constructies nodig zou blijken dienen deze gelijktijdig met de regularisatie van de hoofdvolumes te gebeuren.

Er dient hierbij benadrukt te worden dat al te veel bijgebouwen, afsluitingen, terreinophogingen en bijkomende verhardingen in parkgebied absoluut niet wenselijk zijn en niet in overeenstemming met de geest van deze gewestplanbestemming. De aanvraag zoals ze nu voorligt kan momenteel dan ook niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

- Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 3 mei 2012 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 8 juni 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 20 juli 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

De verzoekende partij legt eveneens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voor.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij machtsoverschrijding aan en de schending van de bevoegdheidsverdelende regels, van artikel 2 en 16 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van artikel 4.7.12 VCRO juncto artikel 4.7.21 VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel en evenredigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

6.1.1 Machtsoverschrijding

De VCRO bepaalt in artikel 4.7.12:

...

Daarnaast, bepaalt de VCRO in artikel 4.7.21:

...

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning bepaalt in artikelen 2 en 16 welke documenten dienen te worden gevoegd bij een vergunningsaanvraag.

*De verwerende partij bezondigt zich aan **machtsoverschrijding**, door naar aanleiding van een vergunningsaanvraag te oordelen over constructies die niet tot de vergunningsaanvraag behoren en dus een beslissing te nemen over een aanvraag die tot de bevoegdheid behoort van het college van burgemeester en schepenen.*

*Uit de bestreden beslissing zelf blijkt het voorwerp van de vergunningsaanvraag, waarin duidelijk gesteld wordt dat het een regularisatieaanvraag betreft voor een Hoeve en een Orangerie. Andere constructies die zich op het terrein zouden bevinden maken geen deel uit van de aanvraag tot regularisatie. Dit werd ook uitdrukkelijk aangegeven in het beroep ingesteld bij de verwerende partij (**STUK 5**).*

Vergunningsaanvragen die kaderen in de reguliere procedure, moeten worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, in casu van de gemeente Kapellen. De aanvraag tot regularisatie van de hoeve en orangerie werd inderdaad ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen.

Er werd nog geen regularisatievergunning ingediend voor eventuele andere constructies die zich op het terrein bevinden, nu in samenspraak met de gemeente zal nagegaan worden of deze constructies vergunningsplichtig zijn, dan wel vergunbaar zijn. Het staat de vergunningaanvrager vrij om te beslissen wat het voorwerp van de aanvraag is. Het enige vergunningverlenende orgaan dat hoe dan ook bevoegd is om zich over een eventuele andere vergunningsaanvraag uit te spreken in eerste administratieve aanleg, is het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen.

De deputatie is enkel bevoegd voor aanvragen die kaderen in de reguliere procedure voor het kennismaken van beroepen tegen beslissingen genomen door het college van burgemeester en schepenen betreffende een vergunnings aanvraag in eerste aanleg.

De deputatie heeft zich bezondigd aan machtsoverschrijding, door geen uitspraak te doen over het voorwerp van de vergunning, maar de vergunning te weigeren op grond van constructies die geen deel uitmaken van de aanvraag.

Uit de bestreden beslissing blijkt immers het volgende:

...

De verwerende partij doet aldus een uitspraak over constructies die niet het voorwerp uitmaken van de vergunningsaanvraag, en die voorwerp uitmaken van een vergunningsaanvraag die zal moeten worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen.

Aldus is het duidelijk dat de verwerende partij de grenzen van haar bevoegdheid te buiten gaat door reeds op voorhand een uitspraak te doen over een eventuele latere vergunningaanvraag die ingediend moet worden bij het college van burgemeester en schepenen.

Ook de Raad van State oordeelde in het arrest Vervulens, nr. 58.475 van 7 maart 1996 het volgende:

...

De Raad van State heeft in haar vaste rechtspraak stevast vergunningsbeslissingen vernietigd, waaruit bleek dat de vergunningverlenende overheid niet enkel de vergunningsaanvraag had geapprecieerd, maar ook reeds standpunt had ingenomen over eventuele toekomstige vergunningsaanvragen, en de voorwaarden waaronder deze al dan niet konden gerealiseerd worden. De Raad van State oordeelt in dergelijk geval dat de vergunningverlenende overheid een machtsoverschrijding begaat, nu deze diens bevoegdheid, om te oordelen over de vergunningsaanvraag (zoals hem voorgelegd), heeft overschreden. Zo stelt de Raad in het arrest "Van Damme" dat het niet is toegestaan om te "prejudiciëren" over toekomstige vergunningsaanvragen (R.v.St., Van Damme, nr. 201.102 van 19 februari 2010; eigen onderstropping):

...

In de lijn van deze rechtspraak van de Raad van State, die stelt dat een beslissing dient te worden vernietigd die zich uitspreekt over een verkeerd voorwerp van de vergunning, en er op die manier een machtsoverschrijding plaatsvindt, vraagt verzoekende partij de vernietiging van de bestreden beslissing.

Verwerende partij kan zich tenslotte ook niet beroepen op een eventuele onduidelijkheid van de plannen. Nu uit de plannen zelf én ook uit het aanvraagdossier blijkt dat alle constructies die het voorwerp uitmaken van de vergunningsaanvraag, duidelijk op de plannen zijn weergegeven.

6.1.2 Beoordeling van de aanvraag

Artikel 4.3.1. §1 VCRO bepaalt:

...

Ook uit deze bepaling volgt dat verwerende partij uitspraak moet doen over hetgeen door de aanvrager van de vergunning wordt aangevraagd. Het komt de vergunningverlenende overheid niet toe om constructies te beoordelen die geen voorwerp uitmaken van de aanvraag.

Volgens de aanvraagdocumenten en de ingediende plannen is de vergunningsaanvraag beperkt tot de Orangerie en de Hoeve. Een vergunningsaanvraag betekent immers niet meer of niet minder dan dat een toelating wordt gevraagd om uit te voeren hetgeen op de plannen is voorzien. Het zijn dan ook de gevraagde plannen die moeten worden beoordeeld.

Deze aanvraag betreft, volgens de bestreden beslissing zelf, het volgende:

...

De bestreden beslissing stelt, wat betreft de vergunbaarheid van de hoeve en de orangerie, het volgende:

...

Hier stelt de verwerende partij terecht en duidelijk en uitsluitend vast dat de aanvraag enkel de renovatie betreft van de hoeve en de orangerie, het voorwerp van de vergunningsaanvraag. Deze aanvraag wordt vervolgens in overeenstemming geacht met de basisrechten voor zonevreemde constructies en de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Wegens onbegrijpelijke redenen vervolgt de verwerende partij dan met een beoordeling van constructies die geen voorwerp uitmaken van de vergunningsaanvraag. Wat vervolgens nog opvallender is, weigert de verwerende partij de aanvraag juist op deze punten, en nadat zij reeds had besloten dat de hoeve en de orangerie in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Het eerste middel is gegrond.

..."

In haar toelichtende nota verwijst de verzoekende partij naar en volhardt zij in het middel zoals uiteengezet in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Het eerste middel van de verzoekende partij steunt op de premisse dat de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing beperkt is tot de "hoeve" en de "orangerie", hetgeen zou blijken uit de aanvraagdocumenten en de ingediende plannen. De verzoekende partij stelt dat "andere constructies die zich op het terrein zouden bevinden" geen deel uitmaken van de aanvraag tot regularisatie, dat de verwerende partij vaststelt dat de aanvraag enkel de renovatie betreft van de "hoeve" en "orangerie", dat deze aanvraag in overeenstemming wordt geacht met de basisrechten voor zonevreemde constructies en met de goede ruimtelijke ordening maar dat de verwerende partij vervolgens een vergunning weigert omwille van een beoordeling van constructies die geen deel uitmaken van de aanvraag.

2.

In de beschrijvende nota gevoegd bij de aanvraag wordt het voorwerp van de aanvraag beschreven als "Renovatie en verbeteringswerken "De Hoeve" Kapellen, binnen het bestaand volume van de gebouwen". De aard van het bouwwerk wordt beschreven als "Regularisatie aanvraag van de huidige toestand".

Vervolgens wordt onder "omschrijving" onder meer gesteld:

"Het gebruik van de gebouwen werd teruggebracht naar één wooneenheid in de hoeve en één wooneenheid in de orangerie. Met andere woorden een halvering van de belastbaarheid op het gebied.

Aan de bestaande wegenis met erfdienstbaarheden, gelegen aan de linkerzijde van het perceel, werden verbeteringswerken uitgevoerd. Het gedeelte van de straat tot achterzijde van de hoeve was reeds voorzien in kasseiverharding en werd hersteld in een verbeterde kasseiverharding. Het gedeelte tussen de hoeve en orangerie was voorzien in een gebroken steenpuinverharding van 3m breedte en werd aangelegd in een kasseiverharding van 3m breedte. Langsheen deze wegverharding waren reeds oorspronkelijk afwateringsgrachten, hierdoor heeft de kasseiverharding geen verdere invloed op het infiltratie- en grondwaterniveau van het terrein.

Alle afwateringsgrachten van het terrein zijn in samenspraak met de afdeling Bos en Groen opnieuw open gemaakt, aangelegd en onderhoudbaar gemaakt. Tevens werden in samenspraak met Bos en Groen, alsook met de nodige kapvergunningen, de ongezonde bomen gerooid en werd er een nieuw aanplantingplan voorgesteld en uitgevoerd. De volledige waterhuishouding van vijver, weilanden, parkgebied met een bijkomend gunstig effect op de waterhuishouding met het omliggende bos.”

Onder de titel “feitelijk uitzicht en toestand van de plaats” wordt in de beschrijvende nota gesteld:

“ ...

De renovatie- en verbeteringswerken werden uitgevoerd tussen 2007 en 2011.

De bebouwing is met de meeste zorg en met oog voor originele materialen en details uitgevoerd. De aanplanting rondom de woning is met zorg uitgevoerd en past in het totaalbeeld van de omgeving.

De verbeteringswerken aan de wegenis waren noodzakelijk voor een normale en vlot bruikbare toegang tot aan de orangerie te bekomen. De rechthebbenden op de erfdienstbaarheid van de wegenis kunnen mede gebruik maken van de verbeteringswerken. De gekozen materiaalkeuze in kasseiverharding doet geen afbreuk aan de belevingswaarde van het parkgebied.

De bestaande wegenis met bestaand karakter en bestaand gebruik, vroeger reeds van kasseien voorzien, bleef behouden.

...”

Ten slotte wordt onder de titel “motivatie bij afwijkingen van één of meer zoneringgegevens of andere nuttige opmerkingen” gesteld:

“Aan de hand van een niet limitatieve opsomming van uitgevoerde werken na 2007 kan duidelijk het beeld gevormd worden dat de renovatie- en verbeteringswerken werden uitgevoerd met zeer veel zorg voor gebouwen, omgeving en authenticiteit.

8.1 Vaststellingen Hoeve:

- *Er werden enkele aangebouwde, niet originele en vervallen koterijen afgebroken.*
- *De gevelsteen werd gereinigd, voor aanpassingswerken aan de gevel werden bij gespecialiseerde leveranciers de nodige materialen aangeleverd in identiek hetzelfde materiaal en detaillering.*
- *De voegen werden uitgeslepen en er werden overal nieuwe knipvoegen naar oorspronkelijke origine voorzien.*
- *De arduinen plint werd hersteld met oog voor de bestaande detaillering en maatvoering.*

- *Er werden kleine aanpassingen uitgevoerd aan de gevel, telkens in de originele materialen en volgens bestaand gevelpatroon. Telkens zo veel mogelijk teruggebracht naar de authentieke en originele gevelopbouw*
- *De bestaande dakconstructie werd hersteld met volledig behoud van de originele dakvorm. Het volledige dak werd geïsoleerd aan de binnenzijde. De detaillering van de oversteken, sierelementen werden naar oud model gemaakt.*
- *De dakbekleding werd vernieuwd conform de originele materialen. Bij de hoofdbouw werd de vroegere zinken dakbekleding met staande naad teruggevonden onder een roofinglaag. Alles werd vernieuwd en opnieuw voorzien van een zinken dakbekleding met staande naad. Het overige dakvlak werd vernieuwd met natuurleien naar origineel model.*
- *Volledig nieuw buitenschrijnwerk naar originele raamindelingen en originele materialen (hout en staal).*
- *Gedeeltelijke herindeling van de bestaande woning.*
- *Vernieuwen van de technieken elektriciteit, sanitair en centrale verwarming*
- *Nieuwe pleisterwerken*

8.2 Vaststellingen Orangerie:

- *Bestaand terras voor het orangerie gebouw herwaarderen door heraanleg in natuursteen.*
- *Herstellen en vernieuwen van glas lichtkoepel.*
- *Herstellen van kroonlijst naar bestaand model.*
- *Herstellen en vernieuwen van sierelementen natuursteen naar origineel model.*
- *Reinigen van natuursteen buitengevel.*
- *Voorzien van nieuw buitenschrijnwerk naar originele raamindelingen en originele materialen zoals stalen buitenschrijnwerk.*
- *Vernieuwen van de technieken elektriciteit, sanitair en centrale verwarming.*
- *Herpleisteren van de wanden.*
- *Nieuwe trap naar tussenverdiep geplaatst.*

8.3 Vaststellingen Exterieur:

- *Reinigen, herstellen en verbeteren van de afwateringsgrachten terrein in samenspraak met Bos en Groen.*
- *Rooien van aangetaste bomen volgens de verkregen kapvergunningen.*
- *Verwijderen van stort uit parkgebied.*
- *Herwaarderen van parkgebied.*
- *Vernieuwen van bestaande afbakening weiland.*
- *Heraanleg van kasseiverharding naast en achter de hoeve in kasseiverharding.*
- *Vervangen van bestaande en uit betonpuin voorziene wegenis tussen hoeve en orangerie naar een degelijke kasseiverharding in harmonie met heraangelegde verharding naast de hoeve.*

...

3.

In de bestreden beslissing luidt de “omschrijving en historiek van de aanvraag” als volgt:

“De aanvraag betreft de regularisatie van de renovatie van een bestaande hoeve met achterliggende orangerie. In beide gebouwen is telkens één woongelenheid ondergebracht. De volgende zaken werden aangepast:

De hoeve:

- *afbraak onvergunde koterijen.*
- *reiniging bestaande gevelsteen en aanpassingen in identiek dezelfde materialen als die oorspronkelijk gebruikt werden.*
- *isoleren dak aan de binnenzijde en herstelling ervan in de originele vorm en met de oorspronkelijke materialen: zinken dakbekleding met staande naad.*
- *gedeeltelijke herindeling van de woning intern.*
- *vernieuwing elektriciteit, sanitair en centrale verwarming.*

De orangerie:

- *herwaardering bestaande terras door heraanleg in natuursteen.*
- *vernieuwing lichtkoepel in glas, herstelling kroonlijst naar oorspronkelijk model.*
- *vernieuwing elektriciteit, sanitair en centrale verwarming, herstel pleisterwerk.*
- *plaatsen nieuwe trap.*

Buiten werden de afwateringsgrachten gereinigd, hersteld en verbeterd in samenspraak met Natuur en Bos. Aangetaste bomen werden gekapt conform de verkregen kapvergunning. De bestaande afbakening van het weiland werd vernieuwd. De kasseiverharding naast en achter de hoeve werd heraangelegd. De bestaande wegenis uit betonpuin tussen de hoeve en de orangerie werd vervangen door kasseiverharding. Op het terrein zouden zich nog meerdere onvergunde constructies bevinden maar het is niet bekend wat hun uitzicht of inplanting is."

4.

Uit de vorige randnummers blijkt dat de verzoekende partij ten onrechte voorhoudt dat uit de aanvraagdocumenten en de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag beperkt is tot de hoeve en de orangerie. Uit deze stukken blijkt integendeel dat het aangevraagde niet alleen de regularisatie van de verbouwing van de hoeve en de orangerie beoogt, maar zich ook uitstrekt tot handelingen op het terrein tussen de hoeve en de orangerie, waarvan in de beschrijvende nota "een niet limitatieve opsomming" wordt gegeven en die overigens ook worden weergegeven op de bouwplannen.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing, die zijn aangehaald onder de feiten uiteenzetting, blijkt onder meer dat de verwerende partij de aanvraag onduidelijk acht met betrekking tot de "verschillende verhardingen en wegenissen", dat zij vaststelt dat het terras aan de orangerie veel groter is uitgevoerd dan voorzien, dat "er verder ook verschillende bijgebouwen, verlichtingssspots, een indeling in weiden voor paarden, een mestvaalt, hoog hekwerk, verschillende terreinophogingen enz. aanwezig zouden zijn, waarvan helemaal niets terug te vinden is op het inplantingsplan" en dat "de beroeper" het vermoeden bevestigt dat er zich op het perceel "meer constructies bevinden dan op plan werd aangeduid". De verwerende partij overweegt daarbij dat het niet van behoorlijk bestuur zou getuigen om een vergunning te verlenen voor "zaken die zijn gelegen op een perceel, waar zich verder meerdere mogelijks onvergunde elementen bevinden, waarbij bovendien helemaal geen zicht is op de impact die deze elementen hebben, omdat ze helemaal niet in de aanvraag zijn aangeduid".

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij door de aangehaalde beoordeling machtsoverschrijding heeft begaan, noch dat ze niet in redelijkheid tot de beoordeling in de bestreden beslissing kon komen. De argumentatie van de verzoekende partij dat het aangevraagde beperkt is tot het hoevegebouw en de orangerie steunt immers, zoals hierboven vastgesteld, op een foutieve premisse.

5.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23 VCRO, van artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar adviseerde tot de weigering van de stedenbouwkundige vergunning, onder meer omdat door de aanwezigheid van te veel bijgebouwen, afsluitingen, terreinophogingen en bijkomende verhardingen, de aanvraag niet wenselijk zou zijn in parkgebied en niet in overeenstemming zou zijn met de gewestplanbestemming.

Daarop wordt er in de bestreden beslissing de volgende - bijzonder summiere en nietszeggende motivering gesteld, over het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening:

...

Deze motivering kan niet volstaan, nu verwerende partij niet verduidelijkt waarom de verwerende partij zich aansluit bij het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.

Bovendien is geen enkele motivering te vinden waarom het door de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar opgestelde advies al dan niet wordt gevolgd. Uit geen enkele motivering blijkt de overwegingen waarom de verwerende partij akkoord gaat met het advies, terwijl uit de bijzondere motiveringsplicht volgt dat de verwerende partij verplicht is dit te doen.

De bestreden beslissing is om die reden aangetast door een manifest motiveringsgebrek, zoals hieronder verder zal blijken.

Artikel 4.7.23 §1 VCRO stelt dat het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar een bijzondere plaats dient te hebben in de vergunningsprocedure:

...

*Het is dan ook duidelijk dat voormeld artikel geschonden werd, nu dit artikel onderstreept dat de Deputatie haar beslissing dient te nemen **op grond van** het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar.*

De parlementaire voorbereiding, noch het VCRO zelf, bieden een verdere aanduiding, hoe het begrip "op grond van" moet begrepen worden, waardoor moet worden aangenomen dat dit begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen als "gesteund op" of "uitgaand van".

De artikelen 2 en 3 van de Wet 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna "Wet Motivering Bestuurshandelingen") leggen evenzeer op dat een vergunningverlenende overheid in de bestreden beslissing de motieven moet

opnemen die haar beslissing inhoudelijk kunnen schragen, en die motieven moeten "afdoende" zijn.

Samen gelezen met voormeld artikel van de VCRO blijkt dat er thans een "bijzondere motiveringsplicht" werd gecreëerd, die inhoudt dat in de bestreden beslissing zelf, moet blijken wat de inhoud van het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar was. Daarenboven, als dit gunstig is, moet worden gemotiveerd waarom er mee akkoord wordt gegaan.

Ook het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur houdt in dat de vergunningverlenende overheid haar beslissing zorgvuldig voorbereidt, daadwerkelijk rekening houdend met alle feitelijke en juridische uitgangspunten die er de context van vormen. Gezien het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar thans in artikel 4.7.23 VCRO een bijzondere plaats heeft gekregen in de beroepsprocedure, vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat uit de beslissing van de Deputatie moet blijken wat de draagwijdte van het verslag is, en welk gevolg eraan gegeven wordt.

Uw Raad heeft het voorgaande thans in een overvloedige rechtspraak bevestigd, en heeft in gevallen, waarin niet was aangetoond dat de determinerende motieven van het verslag daadwerkelijk in de beoordeling van de vergunningsaanvraag waren betrokken, steevast de vergunningen vernietigd (RvV, nr. A/2011/0178 van 29 november 2011 en RvV, nr. M2011/0211 van 20 december 2011).

In het arrest "██████" dd. 19 januari 2011 (nr. S/2011/0002) wierp Uw Raad ambtshalve terecht een identiek middel op, als hetgeen thans geformuleerd wordt in dit verzoekschrift, en waarin wordt benadrukt dat in de bestreden beslissing zelf duidelijk moet blijken dat zij werd genomen op grond van het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar:

...

Ook in het arrest "██████" heropende Uw Raad de debatten net omwille van het feit dat niet aangetoond was dat de beslissing van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen gesteund was op het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar (nr. A/2010/0046 van 15 december 2010).

Het tweede middel is gegrond.

...

In haar toelichtende nota verwijst de verzoekende partij naar en volhardt zij in het middel zoals uiteengezet in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat uit artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO en artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en ook uit het zorgvuldigheidsbeginsel een "bijzondere motiveringsplicht" voortvloeit, die inhoudt dat in de bestreden beslissing zelf moet blijken wat de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is en dat in de bestreden beslissing met worden gemotiveerd waarom er desgevallend met het verslag akkoord kan worden gegaan.

2.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat zij zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 mei 2012 en dat zij zich de inhoud ervan tot haar eigen motivering maakt.

Er kan inderdaad vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing volledig overeenstemt met de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij heeft geen belang bij het aanvoeren van de door haar aangeklaagde onregelmatigheid betreffende het ontbreken van de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing.

Immers, indien de bestreden beslissing zou worden vernietigd omwille van de voormelde onregelmatigheid en de verwerende partij een herstelbeslissing zou nemen, rekening houdend met dit vernietigingsmotief, impliceert dit niet dat de verwerende partij de weigeringsmotieven van de vernietigde beslissing moet heroverwegen. Het vernietigingsmotief zou enkel noodzaken tot het uitdrukkelijk opnemen in de herstelbeslissing van de feitelijke en juridische overwegingen van het verslag van haar ambtenaar, die, zoals hierboven is gebleken, integraal gelijkluidend zijn met de overwegingen die zijn opgenomen in de bestreden beslissing.

Bovendien heeft de verzoekende partij de met het verslag gelijkluidende overwegingen in de bestreden beslissing bekritiseerd onder de overige middelen. Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de verwerende partij, gelijkluidend met het verslag, oordeelde dat het gevraagde project diende geweigerd te worden omdat op het terrein nog een aantal werken werden uitgevoerd en een aantal werken werden opgericht die niet zijn weergegeven op de plannen of in het aanvraagdossier en de verwerende partij geen zicht heeft op de impact die deze elementen hebben, zonder dat de verzoekende partij er in slaagde de onwettigheid aan te tonen van dit weigeringsmotief. Het gebrek aan het vermelden van de beoordelingen van het verslag in de bestreden beslissing, heeft de verzoekende partij derhalve niet belet deze beoordelingen te bekritisieren aangezien deze tevens de eigen beoordeling van de verwerende partij uitmaken.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het aanvoeren van het tweede middel aangezien dit haar geen nuttig voordeel kan opleveren.

C. Derde en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.10, 4.4.1 en 4.4.12 VCRO in samenlezing met artikel 4.2.14, §2 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing stelt terecht dat de constructies in aanmerking komen voor de toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10

e.v. VCRO, daar het gaat om een verbouwing van constructies die niet verkrot waren en vergund geacht zijn.

Terecht stelt de bestreden beslissing verder dat het voorwerp van de aanvraag principiëleel aanvaardbaar is en wordt de toetsing doorgevoerd zoals vereist door artikel 4.4.12 VCRO, namelijk dat bij de afgifte van een vergunning nagegaan wordt of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft:

De bestreden beslissing stelt vast dat "beide gebouwen werden hersteld met maximum behoud van hun authentieke uitzicht en met respect voor het oorspronkelijke materiaalgebruik" en dat "bestaande aanbouwen aan de hoeve werden verwijderd, wat de ruimtelijke impact aanzienlijk verbetert". Ook stelt de bestreden beslissing vast dat het volume en de inplanting ongewijzigd bleven.

De bestreden beslissing besluit terecht dat de beide constructies reeds lang aanwezig ter plaatse waren in hun huidige vorm, waardoor deze op grond van artikel 4.2.14 §2 VCRO vermoed te zijn vergund: "De beroeper toont met verschillend bewijsmateriaal (postkaarten, luchtfoto) aan dat beide constructies reeds lang (zelfs voor de gewestplanbestemming) aanwezig waren in hun huidige vorm."

Door getuigenverklaringen werd aangetoond dat de gebouwen niet verkrot waren. De bestreden beslissing stelt: "Het gaat hier dus ook om een vergunde functie."

Ook stelt de bestreden beslissing uitdrukkelijk vast dat "de aanvraag komt dan ook in aanmerking voor de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 en volgende, nu het bestaande aantal woongelegenheden niet wordt vermeerderd en het wel degelijk gaat om een verbouwing, daar meer dan 60% van de oorspronkelijke muren werden behouden." Uit de bestreden beslissing blijkt dus dat de hoeve en de orangerie in aanmerking komen voor de basisrechten voor zonevreemde constructies.

De bestreden beslissing besluit dus dat voldaan wordt aan alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Desalniettemin wordt de vergunning niet verleend.

Door de vergunning niet te verlenen worden de regels inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies miskend. Minstens staat de tegenstrijdigheid in de motivering vast doordat er enerzijds gemotiveerd wordt dat de orangerie en de hoeve in aanmerking komen voor de basisrechten voor zonevreemde constructies, en de vergunning uiteindelijk niet wordt verleend, hoewel evenzeer wordt vastgesteld dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt (zie ook vierde middel).

Het derde middel is gegrond.

...

In haar toelichtende nota verwijst de verzoekende partij naar en volhardt zij in het middel zoals uiteengezet in het verzoekschrift.

2.

In het vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing stelt terecht dat de constructies in aanmerking komen voor basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 e.v. VCRO, daar het gaat om een verbouwing van constructies die niet verkrot waren en vergund geacht zijn.

Verder stelt de bestreden beslissing dat het voorwerp van de aanvraag principeel aanvaardbaar is, en houdt, wat betreft de toets aan de goede ruimtelijke ordening, rekening met de volgende elementen:

- de volumes zijn hetzelfde gebleven;*
- de inplanting op het terrein is hetzelfde gebleven;*
- de ruimtelijke impact van de gebouwen is niet toegenomen;*
- de belasting op de terreinen is zelfs verminderd, door het voorzien van minder woongelegenheden.*

Daarnaast vermeldt de bestreden beslissing duidelijk:

...

Aldus wordt bevestigd en erkend dat het voorwerp van de aanvraag zonder meer aanvaardbaar is en dat de ruimtelijke impact van de constructies aanzienlijk wordt verbeterd. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening is dus positief.

...

Waar, in de bestreden beslissing werd besloten dat de aanvraag principeel in overeenstemming was met de goede ruimtelijke ordening, gaat de verwerende partij nu over tot het besluiten van het omgekeerde. Volgens verwerende partij is de aanvraag plotseling niet meer in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het is duidelijk dat deze motivering tegenstrijdig is. Ze is tegenstrijdig omdat de motivering van de beslissing tegenstrijdig is met het besluit van de beslissing omdat de hoeve en orangerie in de motivering in overeenstemming worden geacht met de goede ruimtelijke ordening en vervolgens de vergunning niet wordt verleend.

*Dergelijk standpunt werd nog zeer recent ook **in** het arrest met nr. A/2012/0243 van 13 juni 2012, bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, waar uw Raad een vergunning vernietigde wegens een tegenstrijdige motivering, los van de vraag of de stelling van de verwerende partij terecht was.*

...

Ook de Raad van State volgde uw standpunt en vernietigde reeds vergunningen, waarbij het besluit van de beslissing ingaat tegen de overwegingen van de beslissing (R.v.St. Van Hove, nr. 198.662 van 8 december 2009):

...

De bestreden beslissing is behept met eenzelfde motiveringsgebrek. In de bestreden beslissing wordt er positief gemotiveerd wat betreft de hoeve en de orangerie. Zo stelt de bestreden beslissing:

De tegenstrijdigheid in de motivering staat duidelijk vast. In het licht voormelde rechtspraak van de Raad van State en uw Raad voor Vergunningsbetwistingen, verzoekt de verzoekende partij de bestreden beslissing te vernietigen wegens een gebrek in de motivering.

Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigde, in lijn met de rechtspraak van de Raad van State, steevast vergunningen die tegenstrijdig zijn gemotiveerd. Zo stelt uw Raad, nog in het arrest nr. nr. A/2012/0236 van 12 juni 2012:

*...
De bestreden beslissing stelt terecht en uitgebreid dat de hoeve en orangerie in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Toch wordt de vergunning geweigerd door zaken te betrekken die geen deel uitmaken van de regularisatievergunning om dan te besluiten dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

In lijn met hoger vermelde rechtspraak is dit klaarblijkelijk een tegenstrijdige motivering.

De motivering die aan de grondslag van een individuele bestuurshandeling ligt dient afdoende te zijn.

*...
De motivering in de bestreden beslissing is tegenstrijdig met het dictum. Door in de bestreden beslissing te motiveren dat de hoeve en orangerie en de aangelegde wegen in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening, en anderzijds in het dictum te besluiten dat de aanvraag dient te worden afgewezen omdat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, is de motivering tegenstrijdig.*

Het is duidelijk dat de motivering zowel intern tegenstrijdig is. Daarnaast is de motivering in de bestreden beslissing tegenstrijdig met het dictum.

Het vierde middel is gegrond.

...”

In haar toelichtende nota verwijst de verzoekende partij naar en volhardt zij in het middel zoals uiteengezet in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

De omstandigheid dat de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt dat de “regularisatie van de bestaande hoeve en orangerie” principieel aanvaardbaar is, belet niet dat de vergunningsaanvraag kon worden geweigerd op grond van de motieven die zijn besproken onder het eerste middel. Zoals vastgesteld onder deze bespreking is het voorwerp van de aanvraag niet beperkt tot de hoeve en de orangerie, maar vormen deze slechts een onderdeel van het aangevraagde.

Het derde en vierde middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 23 juli 2013 , door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ