

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0486 van 27 augustus 2013
in de zaak 2010/0391/A/1/0357

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan CLAES
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VOET
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Schaliënhoevedreef 20E
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 april 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 15 december 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het 'verbouwen van een woning'.

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 een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 februari 2011, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid GELIJKENS, die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Thomas RYCKALTS, die loco advocaat Johan VOET verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 21 mei 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 14 juli 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 24 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning”*.

De aanvraag heeft betrekking op een hoeve die dateert van vóór 1962 en heeft een voorgeschiedenis.

Op 11 december 2008 dient de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de hoeve tot eengezinswoning. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg weigert deze vergunning op 5 mei 2009.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgesteld gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in agrarisch gebied.

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 vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 augustus tot en met 30 september 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert voorwaardelijk gunstig op 25 augustus 2009.

Op 13 oktober 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een gunstig standpunt in omdat het totale bouwvolume ongewijzigd blijft.

De verzoekende partij adviseert als volgt ongunstig op 12 november 2009:

“ ...

De aanvraag is volgens het gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976) gelegen in een agrarisch gebied.

...

In toepassing van art. 4.4.15. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet bij het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning het bouwvolume beperkt blijven tot ten hoogste 1.000 m³.

Zelfs indien men de garage niet zou meerekenen, bekomt men na de uitbreiding een woningvolume van ca. 1.260 m³, wat een grote overschrijding is van de norm.

Algemene conclusie

De aanvraag is stedenbouwkundig onaanvaardbaar.

Bij de uitbreiding van de woning in het stalgedeelte moet het woonvolume beperkt worden tot 1.000 m³.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg weigert op 15 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 16 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum als volgt dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

De aanvraag is strijdig met artikel 4.4.15 van de Vlaamse Codex (bouwvolume max. 1.000m³). In casu wordt de woning uitgebreid in de bestaande stallen tot ca. 1.260m³

...”

Na de hoorzitting van 2 maart 2010 beslist de verwerende partij op 4 maart 2010 als volgt het beroep in te willigen en overeenkomstig de plannen een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

1. Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan aangezien het een particuliere woning betreft die geen deel uitmaakt van een volwaardig agrarisch bedrijf.

2. Basisrechten voor zonevreemde constructies zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Artikel 4.4.10 en art. 4.4.11 bepalen dat deze afdeling van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. De aanvraag moet getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening en er dient te worden nagegaan of het architecturaal karakter van de constructie behouden blijft.

- Volgens de gegevens van het kadaster werd de woning opgericht tussen 1900 en 1918. De woning wordt dus als vergund beschouwd. Op basis van de foto's kan vastgesteld worden dat de woning niet verkrot is.

- Een groot deel van de werken heeft betrekking op de interne inrichting en verder op het vervangen van dakbedekking, het buitenschrijnwerk en het aanpassen van enkele raam- en deuropeningen, alsook renovatie van gevels. Het karakter van de hoeve wordt hierbij behouden. De bebouwde perceelsoppervlakte neemt niet toe.

Artikel 4.4.12 VCRO bepaalt, dat in alle bestemmingsgebieden geldt, dat 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.

- Het aantal woongelegenheden wijzigt niet (het blijft één woning).

- De oorspronkelijke hoeve bestond uit een klein woongedeelte (ca. 8m80 op 8m00 – 2 niveaus + achteraan een keuken (4m50 op 3m50) en kamer (ca. 4m45 op 4m85)), met aansluitend een aantal stallen. Het stalgedeelte wenst de aanvrager om te vormen tot bijkomende leefruimte. Zonder de garage zal de woning een volume hebben van ca. 1.260m³.

In casu vormen de bestaande woning en stallen fysisch één geheel. De deputatie is van oordeel dat het verbouwen van de leefruimte binnen het bouwvolume van de oorspronkelijke woning met stallen kan worden toegestaan. Het gaat immers om werken binnen het reeds bestaande bouwvolume, zonder toename van de bebouwde perceelsoppervlakte.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 25 maart 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 23 april 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De Raad aanvaardt dat uit artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO niet alleen het belang, maar ook de hoedanigheid, en meer bepaald de procesbevoegdheid, blijkt van de verzoekende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.15 VCRO en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt als volgt dat de aanvraag principieel in strijd is met het gewestplan en dat de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen niet van toepassing zijn:

“...

De woning wordt uitgebreid in het vroegere stalgedeelte;

De bestreden beslissing gaat er verkeerdelijk van uit dat het vroegere stalgedeelte als “woning” zou kunnen worden beschouwd en m.a.w. de woonfunctie zich over de globaliteit van de fysisch verbonden gebouwonderdelen van de woning zou kunnen “uitstrekken”, quod non, nu dergelijke interpretatie onverenigbaar is met de bedoeling om de zonevreemde woonfunctie te beperken tot 1000 m³;

Het “inbreiden” van een woning in de schuur op de wijze zoals in casu gebeurt is volstrekt ontoelaatbaar, temeer nu ze daarenboven nog gepaard zou gaan met grote verbouwingen binnenin en kleinere aanpassingen aan de gevels en dak;

In toepassing van art. 4.4.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet bij het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning het bouwvolume beperkt blijven tot ten hoogste 1.000 m³;

Zelfs indien men de garage niet zou meerekenen, bekomt men na de uitbreiding een woningvolume van ca. 1.260 m³, wat een grote overschrijding is van de norm;

...”

2.

De tussenkomende partij repliceert dat de aanvraag geen betrekking heeft op een uitbreiding, maar alleen, conform artikel 4.4.12 VCRO, op het verbouwen binnen het bestaand bouwvolume.

Volgens de tussenkomende partij moeten zowel het hoofdgebouw als de fysisch verbonden woningbijgebouwen als woning worden beschouwd en strekt de woonfunctie zich uit over alle fysisch verbonden gebouwonderdelen van de constructie.

De tussenkomende partij stelt dat de bestemming van de woningbijgebouwen irrelevant is, omdat de functie van deze bijgebouwen probleemloos kan gewijzigd worden overeenkomstig artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003.

3.

In haar toelichtende nota dupliceert de verzoekende partij dat de interpretatie van de verwerende partij onverenigbaar is met de bedoeling om de zonevreemde woonfunctie te beperken tot 1000m³.

Verder voert de verzoekende partij in haar toelichtende nota aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing onvoldoende motiveert waarom de aanvraag inpasbaar is in de in de omgeving bestaande toestand.

Beoordeling door de Raad

1.

In het aanvraagformulier omschrijft de tussenkomende partij haar aanvraag als 'het verbouwen van een woning'.

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 steunende, de aanvraag zowel in feite als in rechte toetsen op haar toelaatbaarheid.

De aanvraag van de tussenkomende partij beoogt de 'inbreiding' van een bestaande woning in bestaande, fysisch aanhorige stallen.

In de bestreden beslissing omschrijft de verwerende partij in het onderdeel "3. Omschrijving en historiek van de aanvraag" de werken als volgt:

" ...

De aanvraag betreft het verbouwen van een particuliere woning in agrarisch gebied.

Het woongedeelte wordt uitgebreid in het oorspronkelijk stalgedeelte. De belangrijkste werkzaamheden zijn de volgende:

- Interne verbouwing;*
- Vervangen van de dakbedekking + dakramen plaatsen;*
- Vervangen van het schrijnwerk;*
- Gevelwijzigingen + renovatie gevels;*
- Renovatie serre.*

..."

De verwerende partij bevestigt in de bestreden beslissing dus uitdrukkelijk dat het woongedeelte 'uitgebreid' wordt naar het oorspronkelijk stalgedeelte.

2.

De procespartijen betwisten niet dat de percelen, waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen zijn in agrarisch gebied en dat de woning zonevreed is.

Volgens de verwerende partij kan artikel 4.4.12 VCRO, dat betrekking heeft op het verbouwen van een zonevreemde woning, toegepast worden.

De woning, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, wordt echter uitgebreid, en dus niet alleen verbouwd, zoals de verwerende partij overigens ook bevestigt in de bestreden beslissing, en dus kan de verwerende partij artikel 4.4.12 VCRO, dat alleen betrekking op het verbouwen van bestaande zonevreemde woningen, niet toepassen.

3.

Artikel 4.4.15 VCRO bepaalt:

“ ...

Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning, is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

...”

Artikel 4.1.1, 2° VCRO bepaalt dat onder “bouwvolume” wordt verstaan:

“het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.”

Het bouwvolume van een uit te breiden zonevreemde woning moet krachtens artikel 4.4.15 VCRO beperkt blijven tot 1.000 m³ en de verwerende en de tussenkomen de partij betwisten niet dat het totale bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, meer nog stelt de verwerende partij zelf in de bestreden beslissing dat “zonder de garage ...de woning een volume (zal) hebben van ca. 1.260m³”.

4.

Uit het dossier blijkt dat zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar menen dat de aanvraag strijdig is met artikel 4.4.15 VCRO omdat de zonevreemde woning uitgebreid wordt tot een volume van 1.260m³.

De motiveringsplicht van de verwerende partij vergt dan dat zij een andersluidende beslissing nog concreter, preciezer en zorgvuldiger moet motiveren.

De verwerende partij motiveert de bestreden beslissing echter niet afdoende, zodat zij met de bestreden beslissing haar motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht schendt.

5.

Het enig middel is dan ook gegrond.

