

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0758 van 17 december 2013  
in de zaak 1011/0118/A/8/0092

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Luc JANSSENS en Willem SLOSSE  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64  
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 september 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 5 augustus 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals van 25 mei 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een renovatie van een bestaand leegstaand hoevegebouw uit 1858 en het afbreken van een overdekte terrasconstructie rechts achteraan het gebouw.

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 geen toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 3 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 september 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaten Luc JANSSENS en Willem SLOSSE 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 16 juni 2008 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de verzoekende partij door het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals voor de renovatie van een bestaand leegstaand hoevegebouw binnen het bestaand volume.

Er werd echter met een proces-verbaal van 13 mei 2009 ten laste van verzoekende partij vastgesteld door de lokale politie Neteland dat de werken niet werden uitgevoerd conform deze vergunning.

Ten opzichte van de verleende stedenbouwkundige vergunning werden volgende wijzigingen doorgevoerd:

“ ...

- *de bestaande dakkapellen van de achtergevel werden smaller en gelijk van vorm gemaakt.*
- *De plannen geven aan dat, met uitzondering van een gedeelte van de voorgevel, alle gevels werden afgebroken en opnieuw werden opgebouwd In een spouwconstructie.*
- *In de achtergevel Is één raam niet geplaatst.*
- *In de berging langs de achterzijde van de woning werd een muur gemetseld. Op de verdieping Is de Inplanting van het toilet gewijzigd.*
- *De trap van de berging naar de zolder werd weggelaten. Er is op de verdieping een doorgang gecreëerd tot de zolderruimte.*
- *De garage wordt vergroot ten nadele van het salon.*

...”

Volgens verzoekende partij werden de in uitvoering zijnde werken gestaakt.

Op 17 februari 2010 (datum van ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een renovatie van een bestaand leegstaand hoevegebouw binnen het bestaand volume en het afbreken van een overdekte terrasconstructie rechts achteraan het gebouw”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals - Mol' gelegen in natuurgebied.

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.

De percelen zijn wel gelegen in het VEN nr. 313 'Vallei van de Kleine Nete benedenstrooms' en habitatrichtlijngebied BE 2100026 'Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden'.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 februari 2010 tot en met 20 maart 2010 wordt geen bezwaarschrift ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 19 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij verleent op 11 maart 2010 een gunstig advies.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 12 maart 2010 een ongunstig advies:

“ ...

*Gelet op de afgenomen natuurwaarde als gevolg van de werken die plaatsvonden en gezien de ligging in een ecologisch zeer waardevol gebied dat ook aangeduid is als natuurgebied, VEN, en habitatrichtlijngebied geeft het Agentschap voor Natuur en Bos ongunstig advies. Wij vragen dat de aanvraag wordt aangevuld met bijkomende herstelmaatregelen van de verloren en beschadigde natuurelementen en bijkomend een concrete natuurinvulling van de percelen wordt bijgevoegd. Dit voorstel dient opnieuw voor advies aan het Agentschap voor Natuur en Bos voorgelegd worden.*

...”

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 23 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals verleent op 13 april 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

- *in voorliggende aanvraag wordt enkel een gedeelte van de voorgevel (ongeveer over een lengte van 18,25m) behouden. Dit is ongeveer 32% van de totale omtrek van de woning en dus duidelijk minder dan 60%. Hierdoor moet voorliggende aanvraag beschouwd worden als het herbouwen van de constructie;*
- *voorliggende aanvraag ligt in ruimtelijk kwetsbaar gebied, nl. natuurgebied en het VEN-gebied nr. 313: 'Vallei van de Kleine Nete benedenstrooms'. Hierdoor kan geen gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden voorzien in het art. 4.4.13 §1 betreffende het herbouwen op dezelfde plaats;*
- *er kan geen gebruik gemaakt worden van het art. 4.4.20 betreffende recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies aangezien dit artikel niet van toepassing is in ruimtelijk kwetsbare gebieden;*
- *er kan eveneens geen gebruik gemaakt worden van het artikel 4.4.21 betreffende vernietigde of beschadigde woningen aangezien het artikel enkel geldt voor vernielingen*

*of beschadigingen ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend aangezien de afbraak het gevolg is van bouwwerkzaamheden.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 14 mei 2010 het volgende ongunstig advies:

*"...*

*Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

*..."*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals weigert op 25 mei 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

*"...*

*- in voorliggende aanvraag wordt enkel een gedeelte van de voorgevel (ongeveer over een lengte van 18,25m) behouden. Dit is ongeveer 32% van de totale omtrek van de woning en dus duidelijk minder dan 60%. Hierdoor moet voorliggende aanvraag beschouwd worden als het herbouwen van de constructie;*

*- voorliggende aanvraag ligt in ruimtelijk kwetsbaar gebied, nl. natuurgebied en het VEN-gebied nr. 313: 'Vallei van de Kleine Nete benedenstrooms'. Hierdoor kan geen gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden voorzien in het art. 4.4.13 §1 betreffende het herbouwen op dezelfde plaats;*

*- er kan geen gebruik gemaakt worden van het art. 4.4.20 betreffende recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies aangezien dit artikel niet van toepassing is in ruimtelijk kwetsbare gebieden;*

*- er kan eveneens geen gebruik gemaakt worden van het artikel 4.4.21 betreffende vernietigde of beschadigde woningen aangezien het artikel enkel geldt voor vernielingen of beschadigingen ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend aangezien de afbraak het gevolg is van bouwwerkzaamheden.*

*..."*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 24 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Na de hoorzitting van 3 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 5 augustus 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*"...*

*9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:*

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in natuurgebied.*

*De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.*

*De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, helden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.*

*In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.*

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

gewestplan daar het de renovatie van een woning betreft.

De aanvraag betreft een regularisatie van een renovatie van een bestaand leegstaand hoevegebouw. Op 16 juni 2008 werd een vergunning verleend voor de verbouwing van deze hoeve. Er werd echter bij proces-verbaal vastgesteld dat de werken niet werden uitgevoerd conform de vergunning.

Ten opzichte van de verleende stedenbouwkundige vergunning werden volgende wijzigingen doorgevoerd:

- de bestaande dakkapellen van de achtergevel werden smaller en gelijk van vorm gemaakt.
- De plannen geven aan dat, met uitzondering van een gedeelte van de voorgevel, alle gevels werden afgebroken en opnieuw werden opgebouwd in een spouwconstructie.
- In de achtergevel is één raam niet geplaatst.
- In de berging langs de achterzijde van de woning werd een muur gemetseld. Op de verdieping is de inplanting van het toilet gewijzigd.
- De trap van de berging naar de zolder werd weggelaten. Er is op de verdieping een doorgang gecreëerd tot de zolderruimte.
- De garage wordt vergroot ten nadele van het salon.

Gelet op het feit dat slechts ca. 18m van de voorgevel niet werd gesloopt, dient te worden geoordeeld dat het hier om een herbouw gaat in plaats van een grondige renovatie.

Herbouwen wordt volgens art. 4.1.1 6<sup>o</sup> van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omschreven als: '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.'

De totale omtrek van de woning bedraagt 78m. Hiervan wordt slechts 23% bewaard, waardoor kan gesproken worden van een herbouw.

Artikel 4.4.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat herbouwen mogelijk is op een zelfde plaats, doch §3 laat dit niet toe in ruimtelijk kwetsbare gebieden.

De aanvraag kan volgens art. 4.4.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet voor vergunning in aanmerking komen.

Er kan worden aangesloten bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen.

Ook vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kan komen, gelet op de ligging in een waardevol natuurgebied. Door de herbouw van de hoeve is er geen sprake meer van een landschappelijke inpasbaarheid. Terecht merkt de stad Herentals op dat de beeldkwaliteit en de herkenbaarheid door de uitgevoerde werken verloren is gegaan. De nieuwe woning is een storend element in dit ecologisch waardevolle gebied.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat het Agentschap voor Natuur en Bos herstelmaatregelen vraagt van de verloren en beschadigde natuurelementen.

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De VMM heeft voor de aanvraag gunstig advies uitgebracht dd. 11/03/2010.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt voldoende gecompenseerd.

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming, noch met de decretale en reglementaire bepalingen.

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

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. 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 19 augustus 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van maandag 20 september 2010.

##### **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, 1° VCRO over het vereiste belang.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “art. 4.4.1, 6de en 12de VCRO; 4.4.12 en 4.4.13 VCRO; art. 2 en 3 van de *Formele motiveringswet* en het *zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur*.”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

*“ ...*

*Zoals in het feitenrelaas aangehaald werden de verbouwingswerken uitgevoerd door de nv [REDACTED] en onder toezicht van de architect in uitvoering van de vergunning van 16 juni 2008. Deze werken werden stilgelegd middels PV van 13 mei 2009 waarin de aannemer en architect duidelijk staan vermeld als betrokken partijen bij de uitvoering van de werken (stuk 4).*

*18. Op het ogenblik van de uitvoering van de werken was het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening nog van toepassing. Dit decreet voorzag niet in een definitie van goede ruimtelijke ordening, in tegenstelling tot de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*19. Aangezien in casu de werken plaatsvonden voor de inwerkingtreding van de VCRO en er reeds een vergunning was verleend op 16 juni 2008 dient bij huidige vergunning rekening te worden gehouden met de regelgeving die destijds gold, m.n. deze van het decreet van 18 mei 1999.*

*20. Verzoekende partij had een vergunning van juni 2008 dewelke verbouwingswerken toestond. De term verbouwingswerken werd destijds niet gedefinieerd doch diende conform de voorbereidende werkzaamheden van het DRO ruim te worden toegepast.*

*21. In de voorbereidende werken ( commissieverslag - Parlementaire stukken Vlaams Parlement- 2000-2001 - 720/4, 21 ) wordt nadrukkelijk gesteld dat het begrip verbouwen zeer ruim dient te worden geïnterpreteerd en alléén volledig herbouwen niet als een*

*verbouwing wordt beschouwd. Dit is in casu ook het geval. Er werd niet volledig herbouwd zodat dient vastgesteld dat er nog steeds sprake is van een verbouwing.*

*22. Ondergeschikt is niet onbelangrijk dat de bouwwerken zich situeerden in een periode dat de 60%-regel onbestaand was. De afgeleverde vergunning dateert van juni 2008. De werken werden uitgevoerd in 2008/aanvang 2009. De 60%-regel is met het decreet van 13.07.2001 weggefallen. Bijkomend werd de herbouw-regel met de decreetwijzigingen van 19.07.2002 en 21.11.2003 nog verder versoepeld.*

*23. Het kan niet zijn dat verzoekende partij op heden wordt geconfronteerd met de nieuwe definities van 'verbouwen' en 'herbouwen' dewelke in de VCRO zeer strikt worden gedefinieerd, nl. meer dan 40 % buitengevel verwijderen is herbouw, meer dan 60 % van de buitengevel behouden is verbouw; dr. art. 4.1.1, 6de en 12de VCRO.-*

*24. Omtrent de verduidelijking van de uitgevoerde werken kan worden verwezen naar de nota zoals opgemaakt door de architect dewelke hier als volledig hernomen dient te worden beschouwd (stuk 3).*

*25. Conform de nieuwe definities voorzien in de VCRO had de vergunning van 16 juni 2008 zelfs niet vergund kunnen worden aangezien de verbouwingswerken - zoals vergund - niet voldoen aan de nieuwe definitie van verbouwen.*

*26. De zeer strakke interpretatie die in de weigeringsbeslissing en door de Deputatie wordt gehanteerd lijkt derhalve niet meteen in overeenstemming met wat de Decreetgever voor ogen had en bedoeld heeft.*

*27. De Deputatie houdt in haar motivering geen rekening met het bovenstaande zodat er sprake is van een schending van de formele motiveringsverplichting. Dergelijke houding kan bezwaarlijk als zorgvuldig worden beschouwd. Er is sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel gelet op de verregaande impact van een weigering van regularisatievergunning enerzijds en de zeer beperkte motivering van de Deputatie anderzijds.*

*28. De in het middel aangehaalde bepalingen zijn geschonden.*

*29. Het enig middel is gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij heeft geen nota neergelegd en is niet ter zitting verschenen.

#### *Beoordeling door de Raad*

Klaarblijkelijk is verzoekende partij van mening dat verwerende partij toepassing diende te maken van regelgeving die gold tijdens de uitvoering van werken naar aanleiding van een eerder verleende stedenbouwkundige vergunning. Dit standpunt vindt evenwel geen grondslag in de betrokken regelgeving.

De vraag welke regelgeving van toepassing is op de aanvraag dient niet beantwoord te worden door zich te verplaatsen naar het tijdstip van het indienen of het uitvoeren van een eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, maar wel op het ogenblik dat de betrokken aanvraag waarbij men toepassing wenst te maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies ter beoordeling voorligt. Dit geldt des te meer aangezien de werken naar aanleiding van de eerdere verkregen stedenbouwkundige vergunning van 16 juni 2008 werden gestaakt bij bevel van 14 september 2009.

Het feit dat de verwerende partij geen rekening houdt met regelgeving die niet langer van toepassing is, kan geen aanleiding geven tot een schending van de formele motiveringsverplichting of de zorgvuldigheidsplicht. Ook konden de volgens verzoekende partij geschonden bepalingen, met name artikel 4.4.12 en 4.4.13 VCRO in de voorliggende

omstandigheden niet toegepast worden, aangezien het betrokken perceel gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met name natuurgebied. (artikel 4.4.13, §3, 1° VCRO).

Het enige 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 terechtzitting op 17 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Patrick VANDENDAEL