

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 24 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0188
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0193/A

Verzoekende partij	mevrouw Dominique TEULINGKX vertegenwoordigd door advocaat Eva PAUWELS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Broederminstraat 9
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 december 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 21 september 2010 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van Gian FRANCKAERT tegen de voorwaarden van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 21 september 2010 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan Gian FRANCKAERT een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het regulariseren van bestaande stallingen bij een pachthoeve op het perceel gelegen te 2900 Schoten, Paul Gilsonlaan 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 99F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 juli 2017.

De verzoekende partij verschijnt schriftelijk. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

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

III. FEITEN

1.

Gian FRANCAERT (vervolgens: de aanvrager) is eigenaar en bewoner van een pachthoeve aan de Paul Gilsonlaan 1 in de gemeente Schoten. Op het perceel bevinden er zich ook stallingen.

Op 28 maart 2008 wordt er ten laste van de aanvrager een proces-verbaal opgesteld wegens het uitvoeren van werken zonder stedenbouwkundige vergunning. Het proces-verbaal vermeldt werken aan de hoeve, de bouw van muren rondom de hoeve en het plaatsen van een metalen geraamte rond het binnenplein. Op dezelfde datum wordt er tegen de aanvrager een bevel tot staking van de werken uitgevaardigd.

Op 18 augustus 2009 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden af voor de renovatie van de pachthoeve en de regularisatie van inpandige constructieve aanpassingen.

Op 16 september 2009 wordt er ten laste van de aanvrager proces-verbaal opgesteld wegens het uitvoeren van werken zonder stedenbouwkundige vergunning. Het proces-verbaal vermeldt onder meer werken aan de stallingen, stallingen in aanbouw en het stapelen van allerlei materiaal en materieel.

Op 7 januari 2010 wil de verwerende partij het administratief beroep van de aanvrager in tegen de voorwaarde van de vergunningsbeslissing van 18 augustus 2009 die verplicht tot de afbraak van de houten uitbouw onder rieten dak aan de rechter zijgevel. De verwerende partij geeft een stedenbouwkundige vergunning af voor de renovatie van de pachthoeve en de regularisatie van inpandige constructieve aanpassingen zonder de bestreden voorwaarde.

Op diezelfde datum van 7 januari 2010 beslist de verwerende partij tot weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van enerzijds werken aan de bestaande stallingen en anderzijds de bouw van bijgebouwen en een ommuring. Het administratief beroep van de aanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 28 april 2009 wordt niet ingewilligd.

Op 21 april 2010 wordt er ten laste van de aanvrager proces-verbaal opgesteld wegens het uitvoeren van werken zonder stedenbouwkundige vergunning. Het proces-verbaal stelt dat de toestand zo goed als ongewijzigd is gebleven in vergelijking met de vaststellingen opgenomen in het proces-verbaal van 16 september 2009, waarna een opsomming van de vastgestelde inbreuken volgt.

2.

Op 14 juni 2010 dient de aanvrager bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor 'het regulariseren van een bestaande stalling bij een pachthoeve'.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in natuurgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 juli 2010 tot en met 1 augustus 2010, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Wegen en Verkeer brengt op 7 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het agentschap voor Natuur en Bos brengt op 7 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Ministerie van Defensie brengt op 8 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke erfgoedambtenaar brengt op 30 augustus 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten brengt op 30 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 21 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten verleent op 21 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager.

Op 15 oktober 2010 wordt er ten laste van de aanvrager proces-verbaal opgesteld wegens werken in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van 21 september 2010 tijdens de duur van de schorsing van de vergunning.

De aanvrager tekent tegen de in de vergunningsbeslissing van 21 september 2010 opgelegde voorwaarden op 19 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verzoekende partij en de vzw RED DE VOORKEMPEN tekenen met een afzonderlijk beroepschrift op 21 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij tegen de beslissing van 21 september 2010.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar ongedateerd verslag om de vergunning te weigeren:

“ ...
LEGALITEIT
(...) ”

- *niet in overeenstemming met de bestemming. Het betreft een zonevreemde woning met bijgebouwen.*
- *de gemeentelijke verordeningen dienen te worden nageleefd.*
- *het voorwaardelijk gunstig advies van AWV en ANB dient te worden nageleefd.*
- *er is geen opvang van hemelwater voorzien, noch hemelwaterrecuperatie niet in overeenstemming met VCRO.*

Het betreft heropbouw in natuurgebied. Dit is niet toegelaten volgens art. 4.4.17. Reeds in de beslissing van 07/01/10 werd door de deputatie geoordeeld dat de stallingen werden heropgebouwd en dat dit hier niet toegelaten is.

De motivering van de weigeringsbeslissing van de deputatie van 07/01/10 luidde als volgt: "In voorliggende aanvraag wenst men een regularisatievergunning te verkrijgen voor het herbouwen van stallen (reeds stalen profielen voorzien om het herbouwen mogelijk te maken), het voorzien van andere bijgebouwen en een ommuring.

Door het gebruik van stalen profielen voor de stallen is duidelijk aangegeven dat het hier om herbouwen gaat. Beroeper geeft zelf aan dat het hier om een bouw misdrijf gaat en hoopt alsnog een regularisatievergunning te verkrijgen.

Het perceel is gelegen in natuurgebied, wat omschreven is als een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Artikel 4.4.17 VCRO is van toepassing voor het herbouwen van zonevreemde constructies. Doch §2 van dit artikel luidt: 'De mogelijkheden vermeld in §1 gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden.' Herbouwen in natuurgebied kan dus niet voor vergunning in aanmerking komen."

Er worden geen nieuwe bewijzen bijgebracht dat het toch zou gaan om de oorspronkelijke gebouwen. De stalen skeletten van de gebouwen wijzen duidelijk op herbouw. Ook al werden er nog verdere werken uitgevoerd waardoor de grootste en kleinste stalling nog vrij intact lijken, van verbouwing is geen sprake.

de houtopslag, tuinberging, regenputten, verharding etc kunnen niet als vergund geacht beschouwd worden. De vergunning van 7 januari 2010 betreft enkel de pachtwoning zelf. Noch in de aanvraag, noch in de beoordeling van CBS, noch in deze van de deputatie wordt omtrent deze werken iets vermeld, zodat deze niet automatisch als vergund geacht kunnen beschouwd worden. Er is trouwens een zeer recente weigering van de vergunning voor de regularisatie van de houtopslag en tuinberging van 7 december 2010.

GOEDE RO

(...)

Door de vele wederrechtelijk uitgevoerde werken aan de stallingen is er geen sprake meer van de historisch waardevolle en oorspronkelijke gebouwen. Heropbouw van de stallingen in het natuurgebied kan niet aanvaard worden.

Tevens brengen de vele overige wederrechtelijk opgerichte constructies en de illegale boskap de goede plaatselijke aanleg van het perceel en de algemene belangen (waardevol bos) in het gedrang.

Naast de juridische belemmeringen kan de aanvraag ook vanuit het oogpunt van goede RO niet aanvaard worden.

..."

Na de hoorzitting van 13 december 2010 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om de derden-beroepen van de verzoekende partij en van de vzw RED DE VOORKEMPEN niet in te willigen, het beroep van de aanvrager voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (...) situeert de aanvraag zich in natuurgebied.

(...)

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. Het betreft een zonevreemde woning met bijgebouwen in natuurgebied.

De aanvrager stelt dat de constructies buiten de pachthoeve, namelijk de houtopslag, tuinberging, regenwaterput, verhardingen en dergelijke als vergund kunnen beschouwd worden. Dit is niet het geval.

Noch in het aanvraagdossier, noch in de door het college van burgemeester en schepenen van 28 april 2009 en de deputatie verleende vergunning van 7 januari 2010 werd melding gemaakt van deze werken. Ze maakten aldus geen deel uit van de aanvraag en werden ook niet beoordeeld. Hierdoor kunnen ze dus niet als vergund geacht beschouwd worden. Deze vergunning betreft enkel de werken aan de pachtwoning. Er is trouwens een zeer

recente weigering van de vergunning voor de regularisatie van de houtopslag en tuinberging van 7 december 2010.

De wederrechtelijke constructies, evenals de gestapelde materialen die niet voor de bouwwerken vereist zijn, dienen vóór de aanvang van de regularisatiewerken te worden verwijderd. De gestockeerde materialen, nodig voor de bouwwerken dienen te worden verwijderd zodra deze werken beëindigd zijn.

De basisrechten voor zonevreemde constructies van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), niet zijnde woningbouw, zijn van toepassing, met name artikel 4.4.12 met betrekking tot het verbouwen van bestaande zonevreemde woningen.

Tijdens de hoorzitting hebben de vergunningsaanvragers aangetoond dat 60% van het gebouw behouden werd. Nieuwe informatie van de gemeente naar aanleiding van een plaatsbezoek heeft bevestigd, dat het in casu wel degelijk om verbouwen en niet om uitbreiden of herbouwen gaat.

(...)

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer. De voorwaarden uit het advies dienen strikt nageleefd te worden.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het advies is gunstig voor verbouwen. Alle illegale en onvergunde constructies dienen te verdwijnen, het bos dient te worden hersteld en graasweiden zijn maar beperkt toegelaten.

Het verbouwen van de stallingen kan uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaard worden.

De deputatie is van oordeel dat, gelet op de in het verleden verleende vergunning en de herwaardering van de hele site en het hele gebouwencomplex, het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden. Vergunning wordt verleend onder de voorwaarden, gesteld in het besluit van het college van burgemeester en schepenen. De gestockeerde materialen, nodig voor de bouwwerken, dienen te worden verwijderd eens de bouwwerken beëindigd zijn. Aan de uitgebrachte adviezen dient te worden voldaan. De eerder vergunde kleine houten uitbouw onder rieten dak aan de rechter zijgevel van de woning betreft geen illegale constructie gezien deze op 7 januari 2010 door de deputatie werd vergund, Deze constructie dient dan ook niet afgebroken te worden.

Watertoets

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of 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 dient te worden gecompenseerd.

Er wordt geen opvang voorzien van het hemelwater van de daken, noch regenwaterrecuperatie.

...

3.

Op beroep van de verzoekende partij wordt de vergunningsbeslissing van 23 december 2010 van de verwerende partij met het arrest nummer A/2015/0367 van 16 juni 2015 vernietigd en wordt de verwerende partij bevolen om een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag binnen een

vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest. Het arrest overweegt onder meer:

“ ...

In zijn andersluidend verslag oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het om een niet toegelaten heropbouw van de stallingen in natuurgebied gaat. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst naar de weigeringsbeslissing van 7 januari 2010 van de verwerende partij waarin er al werd geoordeeld dat de stallingen werden heropgebouwd en stelt vast dat er geen nieuwe bewijzen worden voorgelegd waaruit blijkt dat het om de oorspronkelijke gebouwen zou gaan. Het verslag vervolgt dat de stalen skeletten van de gebouwen duidelijk op herbouw wijzen en dat er van verbouwing geen sprake is.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij, zonder op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in te gaan, dat het om verbouwing gaat omdat de tussenkomenende partij ‘tijdens de hoorzitting [heeft] aangetoond dat 60% van het gebouw behouden werd’ en dat ‘nieuwe informatie van de gemeente naar aanleiding van een plaatsbezoek heeft bevestigd, dat het in casu wel degelijk om verbouwen en niet om uitbreiden of herbouwen gaat’. Wat dan die nieuwe informatie van de tussenkomenende partij en van de gemeente is die volgens de verwerende partij duidelijk maakt wat de aanvraag blijkbaar niet of niet afdoende duidelijk maakt, namelijk dat het om verbouwen gaat, blijkt uit geen enkel gegeven van het administratief dossier. Ook de tussenkomenende partij legt ter zake geen stuk neer.

Anders dan de tussenkomenende partij voorhoudt, kan er niet worden aangenomen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich op het voorwerp van de aanvraag zou hebben verkeken en ten onrechte de aanvraag met de door de beslissing van 7 januari 2010 geweigerde aanvraag zou hebben vereenzelvigd. Uit het verslag blijkt duidelijk het onderscheid tussen de op 7 januari 2010 geweigerde aanvraag, die behalve werken aan de bestaande stallingen ook nieuwbouw van stallingen inhield, en de litigieuze aanvraag die enkel op de twee bestaande stallingen betrekking heeft. Waar hij het heeft over het ontbreken van bewijs dat het om de oorspronkelijke gebouwen gaat en over de stalen skeletten die duidelijk op herbouw wijzen, heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het onbetwistbaar over de bestaande stallingen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Die vaststellingen in het verslag stemmen overeen met de vaststellingen in de weigeringsbeslissing van 7 januari 2010 betreffende de stallingen die het voorwerp van de bestreden vergunning uitmaken. Met die beslissing deed de verwerende partij in administratief beroep uitspraak over de aanvraag van de tussenkomenende partij tot, aan de ene kant, renovatiewerken aan bestaande stallingen en, aan de andere kant, de bouw van bijkomende bijgebouwen en een ommuring. Van de bestaande stallingen stelt de verwerende partij in de weigeringsbeslissing van 7 januari 2010 dat ze ‘werden afgebroken’, dat ‘stalen profielen werden geplaatst om de heropbouw mogelijk te maken’ en dat ‘door het gebruik van stalen profielen (...) duidelijk (is) aangegeven dat het hier om herbouwen gaat’. De verwerende partij sloot zich daarmee aan bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten dat in zijn beslissing van 28 april 2009 in eerste administratieve aanleg had geoordeeld dat ‘uit de plaatselijke toestand, het opgemaakte proces-verbaal en de stillegging der werken, en de bijgevoegde foto’s (...) zeer duidelijk (is) dat de originele constructies grotendeels werden verwijderd’ en dat er ‘tevens niet meer (kan) worden geoordeeld over een bestaande toestand’.

Zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, staat er ook in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 21 september 2010 met zoveel woorden te lezen dat de stalen profielen werden geplaatst om de 'heropbouw' mogelijk te maken. In de weergave van de historiek luidt het dat er in een proces-verbaal werd vastgesteld dat de bestaande stallingen 'zo goed als afgebroken' werden.

Zonder opgave van enig concreet en verifieerbaar motief wijkt de verwerende partij niet alleen af van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar gaat zij ook in tegen haar eigen feitelijke vaststellingen in de weigeringsbeslissing van 7 januari 2010. Dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn voorwaardelijk gunstig advies van 21 september 2010 de aanvraag wel als een verbouwing kwalificeert, weegt daar niet tegen op. Het is daarbij ten onrechte dat de tussenkomende partij beweert dat ook het Agentschap voor Natuur en Bos in zijn advies van 7 juli 2010 de aanvraag als een verbouwing ziet. Uit het advies blijkt dat het agentschap zich daarover niet heeft uitgesproken. Het agentschap geeft een gunstig advies onder vijf voorwaarden. De eerste daarvan luidt dat de aanvraag geen herbouw maar een door de VCRO toegelaten verbouwing betreft. Het agentschap stelt dus niet vast dat het om een verbouwing gaat, maar stelt als voorwaarde dat het om een verbouwing gaat. De tussenkomende partij maakt van een voorwaarde een feitelijke vaststelling.

...

4.

Na het vernietigingsarrest adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag van 24 september 2015 opnieuw om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

" ...

De aanvrager stelt dat de constructies buiten de pachthoeve, namelijk de houtopslag, tuinberging, regenwaterput, verhardingen en dergelijke als vergund kunnen beschouwd worden. Dit is niet het geval.

Noch in het aanvraagdossier, noch in de door het college van burgemeester en schepenen van 28 april 2009 en de deputatie verleende vergunning van 7 januari 2010 werd melding gemaakt van deze werken. Ze maakten aldus geen deel uit van de aanvraag en werden ook niet beoordeeld. Hierdoor kunnen ze dus niet als vergund geacht beschouwd worden. Deze vergunning betreft enkel de werken aan de pachtwoning. Er is' trouwens een zeer recente weigering van de vergunning voor de regularisatie van de houtopslag en tuinberging van 7 december 2010.

Het betreft een heropbouw en dit is niet toegelaten in natuurgebied op basis van artikel 4.4.17. VCRO.

De basisrechten voor zonevreemde constructies van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), niet zijnde woningbouw, zijn van toepassing.

In de eerdere aanvraag werd reeds de regularisatie van de stallingen gevraagd. Deze werd toen zowel door het college van burgemeester en schepenen als door de deputatie geweigerd.

Deze aanvraag betreft 3 van de 5 stallinggebouwen uit de vorige aanvraag. De andere 2 gebouwen werden ondertussen afgebroken.

De motivering van de weigeringsbeslissing van de deputatie van 7 januari 2010 luidde als volgt:

(...)

Op de foto's en het aanvraagplan is duidelijk te zien dat de stalling van 24,57m lengte en 7,24m breedte grotendeels werd afgebroken. Er staat enkel nog een groot deel van een achterwand recht en een deel van de zijwand. De rest van het gebouw bestaat uit stalen profielen, die niet behoren tot de oorspronkelijke toestand. Van deze constructie kan niet gezegd worden dat er nog 60% van het gebouw bewaard is gebleven, als het al zou gaan om de oorspronkelijke muren.

En ook al zijn de andere stallingen verder terug opgebouwd, zonder vergunning, ook zij werden opgericht met een nieuw stalen skelet.

Dit blijkt ook uit het proces-verbaal, waar werd vastgesteld dat de bestaande stallingen 'zo goed als afgebroken' werden.

(...)

Er wordt geen opvang voorzien van het hemelwater van de daken, noch regenwaterrecuperatie.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of 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 dient te worden gecompenseerd.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Door de vele wederrechtelijk uitgevoerde werken aan de stallingen is er geen sprake meer van de historisch waardevolle en oorspronkelijke gebouwen. Bovendien kan de heropbouw van de stallingen in het natuurgebied niet aanvaard worden.

Naast de juridische belemmeringen kan de aanvraag ook vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet aanvaard worden.

...

Na de hoorzitting van 1 oktober 2015 beslist de verwerende partij op 1 oktober 2015 om het beroep van de verzoekende partij niet in te willigen en aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvrager stelt dat de constructies buiten de pachthoeve, namelijk de houtopslag, tuinberging, regenwaterput, verhardingen en dergelijke als vergund kunnen beschouwd worden. Dit is niet het geval.

Noch in het aanvraagdossier, noch in de door het college van burgemeester en schepenen van 28 april 2009 en de deputatie verleende vergunning van 7 januari 2010 werd melding gemaakt van deze werken. Ze maakten aldus geen deel uit van de aanvraag en werden ook niet beoordeeld. Hierdoor kunnen ze dus niet als vergund geacht beschouwd worden. Deze vergunning betreft enkel de werken aan de pachtwoning. Er is trouwens een zeer

recente weigering van de vergunning voor de regularisatie van de houtopslag en tuinberging van 7 december 2010.

De wederrechtelijke constructies, evenals de gestapelde materialen die niet voor de bouwwerken vereist zijn, dienen vóór de aanvang van de regularisatiewerken te worden verwijderd. De gestockeerde materialen, nodig voor de bouwwerken dienen te worden verwijderd zodra deze werken beëindigd zijn.

De aanvraag voldoet aan de afwijkings- en uitzonderingsbepaling inzake de zonevreemdheid.

De basisrechten voor zonevreemde constructies van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), niet zijnde woningbouw, zijn van toepassing.

De totale omtrek van de te regulariseren stalling links naar de inkompoort bedraagt 81,94m. Van de oorspronkelijke buitenmuren staat momenteel nog 49,40m overeind (circa 60%) zoals blijkt uit de beschrijvende nota en de bouwplannen. De totale omtrek van de te regulariseren stalling links achteraan het perceel bedraagt 46,96m. Van de oorspronkelijke buitenmuren staat momenteel nog 31,38m overeind (circa 67%) zoals blijkt uit de nota en de bouwplannen.

De overtollige muren en spanstructuren van de destijds toegevoegde volumes zijn afgebroken, zodat enkel de oorspronkelijke stallingen overblijven. De gebouwen worden verbouwd met respect voor de oorspronkelijke situatie.

De gemeente deed bovendien een plaatsbezoek, waarbij zij mits schrijven van 31 maart 2010 bevestigt dat zij ter plaatse is geweest en heeft vastgesteld dat datgene dat aangevraagd wordt als een verbouwing dient te worden beschouwd.

'Uitgaande van de op onze dienst gekende bestaande toestand, het opmetingsplan van de architect en het plaatsbezoek kan gesteld worden dat voldaan is aan het percentage van 66% nog bestaande muren van de gedeeltelijk afgebroken constructies.'

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer. De voorwaarden uit het advies dienen strikt nageleefd te worden.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het advies is gunstig voor verbouwen. Alle illegale en onvergunde constructies dienen te verdwijnen, het bos dient te worden hersteld en graasweiden zijn maar beperkt toegelaten.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project betreft een verbouwing. Er wordt geen volume-uitbreiding gedaan noch uitbreiding in verhardingen/horizontale oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Het verbouwen van de stallen kan uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaard worden.

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

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

Gelet op het feit dat het een verbouwing betreft, kan men stellen dat de ruimtelijke impact beperkt is.

De deputatie is van oordeel dat, gelet op de in het verleden verleende vergunning en de herwaardering van de hele site en het hele gebouwencomplex, het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden. Vergunning wordt verleend onder de voorwaarden, gesteld in het besluit van het college van burgemeester en schepenen. De gestockeerde materialen, nodig voor de bouwwerken, dienen te worden verwijderd eens de bouwwerken beëindigd zijn. Aan de uitgebrachte adviezen dient te worden voldaan.

De eerder vergunde kleine houten uitbouw onder rieten dak aan de rechter zijgevel van de woning betreft geen illegale constructie gezien deze op 7 januari 2010 door de deputatie werd vergund. Deze constructie dient dan ook niet afgebroken te worden.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Eerste onderdeel

(...)

Verzoekende partij stelt vast dat in de bestreden beslissing weerom met geen woord gerept wordt over het verslag van de PSA (STUK 7). Er wordt zelfs niet naar verwezen. Het verslag wordt eenvoudigweg niet vernoemd.

Uw Raad oordeelde reeds dat zelfs een verwijzing in algemene bewoordingen niet volstaat (in dit geval is er zelfs geen loutere vermelding ervan), noch dat het zou volstaan dat het verslag zich in het administratief dossier zou bevinden en aldus consulteerbaar was voor partijen.

Aangezien het verslag van de PSA zelfs niet vermeld wordt in de bestreden beslissing blijkt uit deze beslissing zelf evident ook niet wat de visie was van de PSA en hoe de verwerende partij met deze visie al dan niet rekening heeft gehouden, en schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23., §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

Tweede onderdeel

Aangezien het verslag van de PSA zelfs niet vermeld wordt in de bestreden beslissing terwijl dit nochtans ongunstig was en verwerende partij minstens had dienen te motiveren waarom zij meende geen rekening te moeten houden met de feitelijke en juridische elementen die de PSA had aangevoerd om haar ongunstig advies te schragen, schendt de bestreden beslissing tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen dient zij de aanvraag aan een eigen zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de PSA hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is. Dit laatste niet in het minst wanneer, zoals in casu, de PSA uitdrukkelijk adviseert om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren (zowel wegens niet in overeenstemming met de VCRO als wegens niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening!).

De kennelijk niet gemotiveerde, minstens niet afdoende, negatie van het verslag van de PSA, in het bijzonder voor wat de legaliteit en de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, impliceert dan ook een schending van het

zorgvuldigheidsbeginsel. Uw Raad oordeelde reeds dat zelfs een verwijzing naar het verslag met een stijlformule geen afbreuk doet aan hetgeen hoger werd vastgesteld, zodat dit des te meer geldt als er zelfs géén verwijzing naar het verslag is.

(...)

Derde onderdeel

De PSA geeft op de laatste pagina's van haar verslag duidelijk weer dat noch de legaliteit noch de goede ruimtelijke ordening in dit dossier in orde zijn.

Verzoekende partij verwijst m.b.t. dit punt ook naar hetgeen zij hierboven reeds uiteenzette in haar voorafgaande beschouwingen omtrent de miskennen van de inhoud van Uw vernietigingsarrest in de bestreden beslissing.

Het verslag van de PSA kon niet duidelijker zijn. Verwerende partij motiveert geenszins afdoende waarom zij manifest afwijkt van het advies van de PSA. Er lag en ligt nog steeds geen enkel overtuigend tegenbewijs voor dat het niet om illegale heropbouw zou gaan. De feiten zijn duidelijk.

Daarenboven heeft verwerende partij zelf over een identieke aanvraag eerder al uitspraak gedaan in negatieve zin, namelijk dat het in casu duidelijk om heropbouw gaat en dat dit niet mogelijk is in natuurgebied, en geeft zij in de bestreden beslissing geenszins overtuigend aan op basis waarvan zij thans die mening niet meer toegedaan is.

Evenmin heeft verwerende partij in de bestreden beslissing rekening gehouden met de inhoud van Uw vernietigingsarrest en heeft zij manifest nagelaten te verhelpen aan de gebreken in haar besluitvorming die door Uw Raad werden vastgesteld en die tot vernietiging leidden van haar eerste beslissing omtrent de kwestieuze aanvraag.

Dit zijn duidelijke schendingen van het rechtszekerheidsbeginsel.

Uit het hele dossier blijkt overduidelijk dat het om illegale herbouw in natuurgebied gaat.

Tot slot is ook geenszins afdoende gemotiveerd door verwerende partij waarom de aanvraag in casu in overeenstemming zou zijn met de goede RO, terwijl de PSA in haar verslag duidelijk stelt dat er geen sprake is van overeenstemming met de goede RO.

Door op geenszins afdoende en op verkeerde feitenvinding gebaseerde wijze te motiveren dat de vergunning in casu kon afgeleverd worden en hierbij hoegenaamd geen rekening te hebben gehouden met haar eerdere beslissing over identiek hetzelfde voorwerp en door geen rekening te hebben gehouden met het duidelijke en gemotiveerde verslag van de PSA en de inhoud van het vernietigingsarrest van Uw Raad, schendt verwerende partij in haar bestreden beslissing zowel de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel als het rechtszekerheidsbeginsel.

...

2.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.4.12, 4.4.20, 4.4.17 en 4.4.19 VCRO, en aan de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel luidt als volgt:

“ ...

Eerste onderdeel

Verzoekende partij benadrukt in de eerste plaats dat het in casu niet om verbouwen gaat maar om een situatie zoals beheerst door artikel 4.4.20. van Onderafdeling 3 VCRO (recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies), minstens om “uitbreiden” of “heropbouwen op dezelfde plaats”, zoals bevestigd door de PSA in haar verslag.

(...)

Het weze zeer duidelijk dat in casu door aanvrager bestaande zonevreemde constructies zijn afgebroken zonder enige voorafgaande stedenbouwkundige vergunning. Dit blijkt niet alleen uit een vergelijking van de foto's van stukken 4 en 5 doch tevens uit het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de motivering van het besluit van 21 september 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten (STUK 6):

“Voorliggende aanvraag betreft de bijgebouwen: deze stallen werden deels afgebroken en stalen profielen werden geplaatst om de heropbouw mogelijk te maken. [...]”

Na klacht betreffende op het terrein in uitvoering zijnde werken werd op 28/03/2009 proces-verbaal opgemaakt met stillegging van de werken. Enerzijds werden renovatiewerken aan het hoofdgebouw geconstateerd, anderzijds werden de bestaande stallingen en bijgebouwen zogoed als afgebroken en werden metalen profielen ter ondersteuning van nieuwe bedaking geplaatst.”

Er werden hiervoor PV's opgesteld en, zoals reeds vermeld, werd een eerdere regularisatievergunning m.b.t. identiek hetzelfde voorwerp reeds geweigerd door verwerende partij wegens het feit dat het om herbouw zou gaan.

De hiervoor geciteerde bepaling 4.4.20. VCRO kan niet duidelijker van toepassing zijn. Er werd zogoed als geheel afgebroken zonder voorafgaande vergunning en de constructies bevinden zich in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Op basis van deze bepaling alleen al kon de regularisatievergunning geenszins toegekend worden. De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 4.4.20. VCRO.

Hoe dan ook, in overeenstemming met het verslag van de PSA, schendt de bestreden beslissing ook minstens de artikelen 4.4.17. en 4.4.19. VCRO.

De toepassing van artikelen 4.4.17. en 4.4.19. VCRO

Verzoekende partij kan er absoluut niet bij hoe zowel verwerende partij als het college van burgemeester en schepenen tot het besluit kunnen komen dat de werken in casu een “verbouwing” betreffen. Het college van burgemeester en schepenen sprak immers in haar besluit op een bepaald moment zelf van “heropbouw”.

Verbouwen betekent aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

Verzoekende partij kan alleen maar vaststellen dat aanvrager er blijkbaar in geslaagd is om zijn eigen waarheden met succes te kunnen opleggen aan de vergunningverlenende overheden.

Ook al zou men nog een berekening doorvoeren van omtrekken van buitenmuren en hierop percentages trachten vast te pinnen (voor zover dit überhaupt nog mogelijk is nadat aanvrager eerst bijna alles heeft afgebroken, een deel opnieuw heeft gebouwd en daarna terug een deel heeft afgebroken), dan nog kan men in casu bezwaarlijk stellen dat er binnen het bestaande bouwvolume gebouwd werd/zal worden. Men spreekt van oorspronkelijke muren terwijl men zich daarvoor enkel en alleen baseert op de beschrijvende nota en de bouwplannen van aanvrager zelf. Men heeft geen enkel bijkomend onderzoek verricht naar de oorspronkelijke toestand. Op geen enkel ogenblik wordt melding gemaakt van het bouwvolume.

Zelfs een leek kan eenvoudig vaststellen dat de stallen bijna in volume zullen verdubbelen (niet alleen qua oppervlakte doch zeker ook in de hoogte, dus qua bouwvolume). Het betreft wel degelijk een uitbreiding in casu waarop artikel 4.4.19. VCRO van toepassing is. Aanvrager voldoet aan geen enkele van de voorwaarden die in dat artikel worden opgesomd (in de eerste plaats al niet omdat de aanvraag in natuurgebied gelegen is).

Door het college van burgemeester en schepenen werd bovendien in haar bestreden besluit zelf gesproken van "heropbouw" waarop artikel 4.4.17. VCRO van toepassing is. Heropbouw van zonevreemde constructies is niet mogelijk in natuurgebied. Ook de PSA kwam zeer expliciet tot deze conclusie.

De bestreden beslissing schendt aldus ook de artikelen 4.4.17. en 4.4.19. VCRO. Er is geen enkel artikel in de VCRO waarop de vergunning gebaseerd kan worden.

Tweede onderdeel

Verwerende partij motiveert in haar bestreden beslissing niet afdoende waarom de aangehaalde juridische argumenten van verzoekende partij ongegrond zouden zijn. Er wordt met geen woord over gerept, er wordt enkel, zoals in het eerste middel reeds uitgebreid toegelicht, zeer summier gesteld dat het om een verbouwing gaat. Zoals reeds gesteld heeft verwerende partij m.b.t. identiek hetzelfde voorwerp eerder de regularisatievergunning geweigerd aan aanvrager omdat het volgens haar over herbouwing!

Door op geenszins afdoende en op verkeerde feitenvinding gebaseerde wijze te motiveren dat de vergunning in casu kon afgeleverd worden omdat het zogenaamd over een verbouwing gaat, en hierbij hoegenaamd geen rekening te hebben gehouden met haar eerdere beslissing over identiek hetzelfde voorwerp en door geen rekening te hebben gehouden met het duidelijke en gemotiveerde verslag van de PSA, de gemotiveerde juridische argumenten van verzoekende partij, en de inhoud van het vernietigingsarrest van Uw Raad schendt verwerende partij in haar bestreden beslissing zowel de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel als het rechtszekerheidsbeginsel.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het perceel volgens het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in natuurgebied gelegen is. De aanvraag beoogt de regularisatie van twee bestaande stallingen bij een pachthoeve.

De verzoekende partij zet in de middelen in essentie uiteen dat het voorwerp van de aanvraag geen 'verbouwing', maar een 'uitbreiding' dan wel 'herbouw' betreft van een constructie, niet zijnde woningbouw, op dezelfde plaats en dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom zij van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afwijkt.

2.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte 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.

...”

Tot de in artikel 4.4.10, §1 VCRO bedoelde afdeling betreffende de basisrechten voor zonevreemde constructies behoort artikel 4.4.16 VCRO dat het volgende bepaalt:

Artikel 4.4.16, eerste lid VCRO luidt als volgt:

“ ...

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 constructie, niet zijnde woningbouw.

...”

‘Verbouwen’ wordt in artikel 4.1.1, 12° VCRO als volgt gedefinieerd:

“ ...

aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden

...”

Onder ‘herbouwen’ verstaat artikel 4.1.1, 6° VCRO:

“ ...

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

...”

Artikel 1.1.2, 10°, a), 6) VCRO rangschikt de natuurgebieden onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zoals blijkt uit artikel 4.4.17, §2 VCRO, wordt, anders dan wat voor het verbouwen geldt, het herbouwen op dezelfde plaats in natuurgebied als ruimtelijk kwetsbaar gebied uitgesloten. Uit artikel 4.4.19, §3 VCRO volgt dat ook het uitbreiden van een dergelijke constructie in natuurgebied wettelijk niet mogelijk is.

Artikel 4.7.22, eerste lid VCRO bepaalt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing over het administratief beroep een verslag opmaakt dat de aanvraag aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening toetst.

Luidens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO neemt de deputatie haar beslissing over het beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen gehoord heeft.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden. Motieven die materieel niet deugen, kunnen niet voldoen aan de vereiste van een afdoende, draagkrachtige motivering. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

3.

Wanneer zij de afwijkingsregeling voor het verbouwen van een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, toepast, moet de verwerende partij onderzoeken of er effectief wel sprake is van verbouwen. Dat de werken waarvoor er een vergunning aangevraagd wordt aan de decretale definitie voldoen, moet uitdrukkelijk blijken uit de motivering van de beslissing over de vergunningsaanvraag. Die vaststelling moet steunen op precieze feitelijke gegevens.

In haar aanvullend verslag oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opnieuw, en in overeenstemming met het eerder ongunstig verslag, dat de aanvraag een niet in natuurgebied toegelaten heropbouw betreft. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst naar de weigeringsbeslissing van 7 januari 2010 van de verwerende partij waarin er al werd geoordeeld dat de stallingen heropgebouwd werden. Het verslag stelt op basis van het aanvraagplan en de foto's vast dat de stalling van 24,57 meter lengte en 7,24 meter breedte grotendeels afgebroken werd, en er enkel nog een groot deel van een achterwand rechtstaat en een deel van de zijwand. Het verslag vervolgt dat het gebouw bestaat uit stalen profielen, die niet behoren tot de oorspronkelijke toestand zodat "niet gezegd (kan) worden dat er nog 60% van het gebouw bewaard is gebleven, als het al zou gaan om de oorspronkelijke muren". Die vaststellingen vinden volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook steun in "het proces-verbaal, waar werd vastgesteld dat de bestaande stallingen 'zo goed als afgebroken' werden".

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij, opnieuw zonder op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in te gaan, dat het om een verbouwing gaat omdat de plannen en de beschrijvende nota zouden aantonen dat er ongeveer 60 en 67% van de oorspronkelijke buitenmuren van de stallingen nog overeind staat, en dat de gemeente naar aanleiding van een bezoek ter plaatse in een brief van 31 maart 2010 bevestigd heeft dat het wel degelijk om verbouwen, en niet om uitbreiden of herbouwen gaat. De verwerende partij besluit, zonder enige rechtsgrond te preciseren, dat de aanvraag voldoet aan "de afwijkings- en uitzonderingsbepaling inzake de zonevreemdheid".

4.

De motivering in de bestreden beslissing voldoet niet. Daar waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag oordeelt dat er op basis van de plannen en de foto's niet gesteld kan worden dat 60% van de constructie bewaard gebleven is, stelt de verwerende partij het tegendeel. De bestreden beslissing bewaart het stilzwijgen over de vaststelling van de

provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de stalen profielen niet behoren tot de oorspronkelijke toestand, en de verwijzing in het verslag naar de bij proces-verbaal gedane vaststellingen dat de bestaande stallingen zo goed als afgebroken werden. De nietszeggende verwijzing naar de brief van de gemeente van 31 maart 2010, die dateert van voor de vergunningsaanvraag en zich bovendien niet eens in het administratief dossier bevindt, kan daar niet anders over doen oordelen.

Er wordt opnieuw geoordeeld dat de verwerende partij zonder opgave van enig concreet en verifieerbaar motief niet enkel afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar ook ingaat tegen haar eigen feitelijke vaststellingen in de weigeringsbeslissing van 7 januari 2010. In die beslissing stelde de verwerende partij over de bestaande stallingen dat ze “werden afgebroken”, dat “stalen profielen werden voorzien om het herbouwen mogelijk te maken” en dat “door het gebruik van stalen profielen (...) duidelijk (is) aangegeven dat het hier om herbouwen gaat”. De verwerende partij sloot zich daarmee aan bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten dat in zijn beslissing van 28 april 2009 in eerste administratieve aanleg geoordeeld had dat “uit de plaatselijke toestand, het opgemaakte proces-verbaal en de stillegging der werken, en de bijgevoegde foto's (...) zeer duidelijk (is) dat de originele constructies grotendeels werden verwijderd” en dat er “tevens niet meer (kan) worden geoordeeld over een bestaande toestand”.

Een correcte vaststelling van de feiten is onontbeerlijk voor zowel het legaliteits- als het opportuniteitsonderzoek waartoe de verwerende partij in het kader van het wettelijk georganiseerd administratief beroep gehouden is. De vernietigde beslissing van 23 december 2010 getuigde van een verzuim aan die verplichting. Het kan niet worden gezegd dat de verwerende partij zich nu wel van die verplichting gekweten heeft.

5.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2015, waarbij aan Gian FRANCKAERT een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het regulariseren van bestaande stallingen bij een pachthoeve op het perceel gelegen te 2900 Schoten, Paul Gilsonlaan 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 99F.
2. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 24 oktober 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF