

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0471 van 19 januari 2016
in de zaak 1314/0077/A/2/0065

In zake: de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christian LEMACHE
kantoor houdende te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom ROOSEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Torsten WAUTERS**
2. mevrouw **Kathleen MONARD**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Inke DEDECKER
kantoor houdende te 3600 Genk, Jaarbeurslaan 19/31
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 september 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 8 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente As van 29 maart 2013 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van de woning en de stalling, maar heeft de vergunning geweigerd voor de parking in de achteruitbouwstrook, de reliëfwijzigingen langs en achter de loods, de mestopslagplaats, de verhardingen in klinkers en de weideafsluitingen in hout.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3665 As, Fazantenstraat 25 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 330A, 330G, 331C, 331E en 331F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 december 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat A. BEELEN die loco advocaat Christian LEMACHE verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Inke DEDECKER die verschijnt voor de tussenkommende partijen zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De heer Torsten WAUTERS en mevrouw Kathleen MONARD verzoeken met een aangetekende brief van 23 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 19 februari 2014 de tussenkommende partijen, die de aanvragers zijn van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Dit dossier kent een voorgeschiedenis.

Op 5 juli 1967 wordt aan de rechtsvoorgangers van de betrokken percelen een vergunning verleend voor het bouwen van een woning met stal voor dieren.

Op 17 september 2012 wordt een proces-verbaal opgesteld door de lokale politie wegens inbreuken op de regelgeving inzake stedenbouw en milieu en meer bepaald wegens het uitvoeren van werken zonder vergunning, hoewel deze vergunningsplichtig zijn.

2.

Op 30 november 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente As een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de verbouwing van een woning met stalling voor het houden van paarden in hobbygebruik, met bijhorende mestopslag en verhardingen (gedeeltelijke regularisatie)”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in natuurgebied.

De percelen, met uitsluiting van perceelnummer 331E, zijn eveneens gelegen binnen de VEN-afbakening Bovenloop Bosbeek met gebiedsnummer 412. Percelen 331F en 331C liggen daarenboven gedeeltelijk binnen de perimeter van de Speciale Beschermingszone in uitvoering van de Habitatrichtlijn BE2200043 “Bosbeekvallei en aangrenzende bos- en heidegebieden te As, Opglabbeek en Maaseik”.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 december 2012 tot en met 20 januari 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 3 januari 2013 een gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 18 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente As verleent op 22 februari 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Historiek

Op 04/07/1967 werd een bouwvergunning voor het oprichten van een eengezinswoning met stallingen bekomen. De woning werd op een gewijzigde manier ingeplant (niet evenwijdig aan de voorliggende weg en gespiegeld.) De woning bestond reeds voor de inwerkingtreding van het gewestplan en kan mogelijks — mits de nodige bewijsstukken worden bijgebracht - als vergund geacht beschouwd worden.

De oorspronkelijke stalling werd recent uitgebreid zonder voorafgaandelijke vergunning. Uit de kadastrale gegevens (01/01/2012), GRB (juli 2011) en luchtfoto's (2011) blijkt dat de stalling niet werd uitgevoerd volgens het bij 04/07/1967 goedgekeurde bouwplan. De stalling heeft volgens het GRB een breedte van 10,80 meter en een lengte van 19,35 meter terwijl de oorspronkelijke bouwplannen een breedte aangeven van 9 meter en een lengte van 27,59 meter. Uit de bijgebrachte foto's en het voorliggend dossier blijkt daarenboven dat de hoogte van de stalling tot de kroonlijst ongeveer 4 meter en tot de nok ongeveer 5,80 meter bedraagt terwijl de oorspronkelijke bouwplannen een kroonlijsthoogte aangeven van ongeveer 2 meter. Er dient dan ook besloten te worden dat noch de stalling die bestond voor de recente uitvoering van werken, noch de stalling die bestaat op het moment van huidige aanvraag om stedenbouwkundige vergunning werd uitgevoerd conform de destijds goedgekeurde bouwplannen. De bouwheer heeft

dan ook de recente uitbreiding van de stalling wederrechtelijk uitgevoerd. Voor de recente uitbreiding van de stalling kan hij zich niet beroepen op de vergunning van 04/07/1967 ook al zou deze niet vervallen zijn.

Rondom de woning en de stalling werden recent werken uitgevoerd zonder voorafgaandelijke vergunning. Verhardingen werden aangelegd, reliëfwijzigingen werden doorgevoerd, omheiningen en keerwanden geplaatst, een mestopslagconstructie werd gebouwd, ...

Op 17 september 2012 werd een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt voor het oprichten van een betonnen constructie voor mestopslag, reliëfwijziging en plaatsen houten omheining. Het bevel tot staking werd bekrachtigd op 25 september 2012.

(...)

Beoordeling goede ruimtelijke ordening

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen binnen een natuurgebied. Deze ressorteren onder de groengebieden die bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. In deze gebieden geldt een principieel bouwverbod. Enkel die werken die in het vrijstellingenbesluit opgenomen zijn kunnen toegelaten worden.

Overwegende dat voor de stalling geen toepassing kan gemaakt worden van regelen in verband met de inrichting en toepassing van gewestplannen die de mogelijkheid scheppen om van deze plannen af te wijken of uitzonderingen toe te laten waardoor kan worden verbouwd, uitgebreid of aanpassingswerken kunnen uitgevoerd worden; dat in huidige zaak geen enkele uitzonderingsmaatregel toepasbaar is en er dus geen afwijkingsmogelijkheid bestaat op de vigerende orderingsvoorschriften van het gewestplan; dat bijgevolg de eerder vastgestelde planologische strijdigheid weerhouden blijft; dat enkel handelingen in, aan en bij woningen en handelingen in, aan en bij andere gebouwen dan woningen kunnen uitgevoerd worden waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is. Een verder onderzoek naar de eventuele verenigbaarheid met de ruimtelijke context is derhalve terzake niet meer dienend.

Het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, is van toepassing voor een aantal uitgevoerde werken in, aan en bij de woning. Het gaat over volgende werken binnen een straal van 30 meter van de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning (in de veronderstelling dat hiervoor de nodige bewijsstukken kunnen bijgebracht worden), die dan ook niet betrokken worden in de ruimtelijke en esthetische beoordeling van de voorliggende aanvraag.

- de gebruikelijke ondergrondse constructies zijnde de noodzakelijke rioleringswerken rond de woning. Voor de afwatering van het hemelwater dient voldaan te worden aan de hemelwaterverordening.
- afsluitingen in de zijtuin zijnde de metalen poort met houten bekleding.
- de strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar de woning zijnde de toegang tot de voordeur van de woning, de inrit naar de garage, de keermuur en de meest beperkte verharding om de draaicirkel naar de garage te nemen, de trappen naar het lager gelegen terras aan de achterdeur.

Alle andere ingrepen zoals keerwanden, tuinwanden, ophogingen, terrassen, verbreding van toegangen, parkings... zijn vergunningsplichtig. Gezien binnen het groengebied een

principeel bouwverbod geldt, kunnen deze bijkomende constructies en verhardingen niet vergund worden. Het afgraven van de grond rondom de woning in functie van het bekomen van daglicht in de kelder is te verantwoorden voor zover dit geen aanleiding geeft tot het wijzigen van de bestemming van de kelder.

Het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, is van toepassing voor een aantal uitgevoerde werken in, aan en bij andere gebouwen dan woningen. (enkel voor het vergund geachte deel van de stalling - in de veronderstelling dat hiervoor de nodige bewijsstukken kunnen bijgebracht worden). Het gaat over volgende werken binnen een straal van 30 meter van het hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw, (zijnde de stalling met een bouwdiepte van + 19 m - in de veronderstelling dat hiervoor de nodige bewijsstukken kunnen bijgebracht worden), die dan ook niet betrokken worden in de ruimtelijke en esthetische beoordeling van de voorliggende aanvraag:

- de gebruikelijke ondergrondse constructies zijnde de noodzakelijke rioleringswerken in en rond de hoofdzakelijk vergunde stalling zoals de hemelwaterafvoer en afvoer van aal naar de aalput. De mestkuil is geen gebruikelijke ondergrondse constructie en is dus vergunningsplichtig.*
- de handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan de zijgevels, achtergevels en daken (enkel voor het vergund geachte deel van de stalling — in de veronderstelling dat hiervoor de nodige bewijsstukken kunnen bijgebracht worden) zoals het maken van openingen t.b.v. vensters of deuren en het plaatsen van gevelbekleding aan de zijgevels, het vervangen van de dakbedekking. De handelingen uitgevoerd aan de voorgevel zijn wel vergunningsplichtig aanpassingswerken aan zonevreemde constructie)*
- de binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken zoals het inrichten van de stal met boxen.*
- de strikt noodzakelijke toegangen tot en oprit naar het gebouw zoals de oprit naar de poort in de voorgevel van de stal. Alle andere verhardingen rondom de stal zijn vergunningsplichtig.*

Alle andere uitgevoerde handelingen, zoals het aanleggen van verhardingen, het plaatsen van weideafsluitingen in houten palen en/of schrikdraad, het verlengen en verbreden van de inritten en van de toegangspaden, het plaatsen van een mestkuil, het wijzigen van het reliëf (ophogingen rondom de woning en stal en aanpalende percelen), het uitbreiden van de stal, het aanleggen van verhardingen, ... zijn vergunningsplichtig. Gezien binnen het groengebied een principeel bouwverbod geldt, kunnen bijkomende constructies (mestkuil, omheiningen, ...) en verhardingen (toegangspaden , beklinkingen, ...) niet vergund worden.

Uit het proces-verbaal van vaststelling blijkt duidelijk dat er aanmerkelijke reliëfwijzigingen werden doorgevoerd. Daarenboven werden houten omheiningen aangebracht. Deze werden niet opgenomen noch beschreven in de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning. Het oorspronkelijk maaiveld dient behouden te blijven. De uitgevoerde ophogingen die tevens aanleiding kunnen geven tot overlast voor de aanpalende eigenaars, dienen afgegraven te worden.

Het natuurdecreet is van toepassing voor het inrichten van de weilanden voor paarden binnen het natuurgebied (bv. het aanbrengen van afsluitingen, het aanplanten). De aanvraag om stedenbouwkundige vergunning spreekt zich niet uit over het inrichten van

de voor de paarden noodzakelijke weilanden die grotendeels gelegen zijn in de Bosbeekvallei (percelen 351 C, 579 A, 546 L, 546 N, 546 M, 546 K).

(...)

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos kan vanuit ecologisch standpunt grotendeels bijgetreden worden net zoals het advies van het departement Landbouw en Visserij kan bijgetreden worden vanuit landbouwkundig oogpunt. Evenwel dient de aanvraag eveneens beoordeeld te worden rekening houdend met de juridisch-planologische bestemming, de desbetreffende regelgeving en de goede ruimtelijk ordening.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en van het departement Landbouw en Visserij werd geformuleerd basis van de voorliggende aanvraag die stelt dat de bestaande stalling enkel werd verbouwd. Als uitgangspunt werd in de aanvraag gesuggereerd dat de stalling met zijn volledige lengte reeds sedert jaren bestond binnen de Bosbeekvallei. Uit de voorgaande uiteenzetting blijkt duidelijk dat de stalling recent werd uitgebreid waardoor de handhaving van de adviezen bij eventueel latere aanvragen niet gegarandeerd kan worden. De afbakening van het VEN-gebied is in deze een belangrijk gegeven.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos stelt als voorwaarde dat de weiden als historisch permanent grasland moeten onderhouden worden. De maximale begrazingsdichtheid bedraagt 2 GVE/ha. In de veronderstelling dat de stalling gebruikt wordt voor 12 paarden betekent dit dat de aanvrager dient te beschikken over minimum 6 ha graasweiden. De opgegeven weilanden zijn ontoereikend voor het houden van 12 paarden gezien 1) een aantal percelen opgegeven worden als weiland welke in werkelijkheid bebost zijn of als woeste grond gekend zijn, 2) na de aanleg van houtkanten over een breedte van 3 meter met zijdelings een vrije zone van 2 meter links en rechts (in totaal een voor weiland onbruikbare ruimte van 7 meter breedte over de lengte van de houtkant) de oppervlakte van weide kleiner is dan de kadastrale oppervlakte. Daarenboven heeft de aanvrager niet alle percelen in eigendom of pacht.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat geen afwijkingsmogelijkheid bestaat op de vigerende orderingsvoorschriften van het gewestplan; dat bijgevolg de eerder vastgestelde planologische strijdigheid weerhouden blijft; dat enkel handelingen in, aan en bij woningen en handelingen in, aan en bij andere gebouwen dan woningen kunnen uitgevoerd worden waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is. Er dient aangetoond te worden dat de constructies hoofdzakelijk vergund of vergund geacht worden.

De oorspronkelijke stalling werd recent uitgebreid zodat deze in zijn geheel niet beschouwd kan worden als hoofdzakelijk vergund. De afwijkingsmogelijkheden en de vrijstellingen van vergunningen gelden enkel voor de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen.

Binnen de groengebieden geldt een bouwverbod. De reliëfwijzigingen met keermuren, de oprichting van een mestopslagplaats, het plaatsen van verhardingen, ... kunnen niet vergund worden.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 27 maart 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Er heerst onduidelijkheid over de vergunningstoestand van de woning en de stalling. De huidige inplanting van deze gebouwen verschilt van de inplanting volgens de plannen gevoegd bij de bouwvergunning van 04/07/1967. Er moet conform artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening door enig rechtens bewijsmiddel (vb. kadastrale schets van vóór 1979 + omschrijving van de gebruikte materialen en bestemming van de constructies, ...) worden aangetoond dat deze gebouwen vergund kunnen worden geacht. Dit bewijsmiddel ontbreekt.

De stedenbouwkundige vergunning van 04/07/1967 werd verleend voor het bouwen van een mestvarkensstal voor 80 dieren en 20 kweekdieren. De op plan aangeduide hoogte van de stal bedraagt 2m02 (onderkant kroonlijst). De huidige stalling heeft een hoogte van 3m84 (bovenkant kroonlijsthoogte). De stalling werd dus niet uitgevoerd volgens de vergunde plannen of de stal werd verhoogd waardoor er een volumetoename is t.o.v. de goedgekeurde plannen. Een toename van het volume is niet toegestaan. (Artikel 4.4.19. §1, het uitbreiden van een bestaande zonevrije constructie, niet zijnde woningbouw, kan niet toegepast worden) We kunnen dus concluderen dat indien deze constructies niet vergund blijken te zijn, ze moeten worden afgebroken en het terrein moet in zijn oorspronkelijke staat worden hersteld.

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zijn de percelen gelegen in natuurgebied. Gelet op de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/2002 en 25/10/2002.

Overwegende het uitvoeringsbesluit tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is BVR 16/07/2010 B.S. 10/09/2010.

Gelet op de omzendbrief RO/2002/01 betreffende de richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven.

Indien de woning vergund geacht is kan er gesteld worden dat:

De afgraving rond de woning verantwoordbaar is indien er een betere aansluiting wordt bekomen met de niveaus van de aangrenzende percelen en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. Hierdoor komen wel de ramen van de kelder vrij. De kelder moet een gebruikelijke kelder blijven en mag niet wijzigen naar bijvoorbeeld een hobbyruimte/bureau.

Enkel de strikt noodzakelijke toegangen en opritten (trappen terrassen, keerwanden, ...) tot de woning kunnen aanvaard worden evenals de gebruikelijke rioleringswerken rond de woning. Aldus kan de keermuur voor de inrit naar de garage, de meest beperkt mogelijke klinkerverharding om de draaicirkel naar de garage te nemen alsook de trappen naar het terras aanvaard worden. De ingrepen (keerwanden, tuinwanden, ophogingen, ...) verder als de trappen zijn niet aanvaardbaar noch de overdreven verharding naar de voordeur en de 3 parkeerplaatsen.

Indien de stalling vergund geacht is kan er gesteld worden dat:

Hoofdstuk 3. Handelingen in, aan en bij andere gebouwen dan woningen van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen

stedenbouwkundige vergunning nodig is, van toepassing is. Het verbouwen van een bestaande zonevrije constructie, niet zijnde woningbouw (artikel 4.4.16 van de VCRO), is niet van toepassing daar men niet voldoet aan de verplichte voorwaarden.

De inrit naar de poort aan de voorgevel van de stalling is aanvaardbaar, geen bijkomende verharding. De verharding aan de langs- en de achterzijde van de stal is niet verantwoordbaar en dus niet vergunbaar in het natuurgebied.

De mestopslag kan niet aanvaard worden door het bouwverbod in natuurgebieden (deze werken zijn daarenboven niet opgenomen in het vrijstellingsbesluit). Om het kwetsbaar gebied zo weinig mogelijk te verstoren is een niet noodzakelijke reliëfwijziging niet toelaatbaar en moet deze in oorspronkelijke staat hersteld worden.

Er wordt onvoldoende gestaafd of het reliëf ter hoogte van de uitloopweide en de tredmolen al dan niet gewijzigd is. Volgens de nota van de architect werden er vanaf de straat tot aan de achterzijde van de stal aan de westzijde van de woning, buiten de werkzaamheden rond de woning, geen graafwerken en reliëfwijzigingen uitgevoerd. Echter spreekt het proces-verbaal van 17/09/2012 opgesteld door de lokale politie dit tegen en zijn er op het perceel rechts van de woning en stalling graafwerken uitgevoerd. Een terreinsnede evenwijdig met de straat evenals fotomateriaal hierover ontbreekt. De zandpiste met tredmolen is niet vergunbaar/regulariseerbaar in kwetsbaar gebied en dienen dan ook verwijderd te worden. Het reliëf moet in zijn oorspronkelijke staat teruggebracht worden. De klacht met betrekking tot de reliëfwijziging wordt dan ook bijgetreden.

De bewijzen van het effectief hebben van dieren als van voldoende graasweide werden niet bij het dossier gevoegd. Het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van 22/02/2013 wordt bijgetreden. Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:

*Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.
...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente As weigert op 29 maart 2013 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partijen met overname van haar eerdere ongunstige advies en het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

De tussenkomen partijen tekenen tegen deze beslissing op 3 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 juni 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Deel 2. Stedenbouwkundige beoordeling

Omtrent de woning

Voor de woning werd een vergunning verleend in 1967. Deze vergunning werd weliswaar niet gevolgd. Aangezien de woning allicht gebouwd werd voor de inwerkingtreding van het gewestplan kan – mits de nodige bewijsstukken worden bijgebracht – de woning als vergund beschouwd worden.

Het gelijkvloers van de woning is gelegen op ca. 1.10m boven het straatpeil en is

voorzien van een volledige onderkeldering ca. 1.26m onder het wegpeil. Aan de achterzijde is een inrit naar de kelder voorzien.

Het maaiveld helt af naar achteren tot ca. 1m onder het straatpeil achter de woning.

De werken aan de woning hebben betrekking op het plaatsen van keermuren ter vervanging van de bestaande langs de inrit en het terras. Verder wordt ook de uitbreiding van het terras voorzien door plaatsen van keermuren en ophogingen. Dit laatste is binnen het natuurgebied niet vergunbaar.

De plaatsing van de afsluiting met poort valt onder de vrijgestelde werken.

Omtrent de stalling.

De regularisatie heeft betrekking op werken die reeds werden uitgevoerd zonder vergunning. Voor de stalling werd samen met de woning een vergunning verleend in 1967. De stalling werd ingeplant op een andere plaats.

Het houden van min. 10 paarden kan als een para-agrarische activiteit beschouwd worden.

Het omvormen van de functie van stalling voor varken of koeien naar een stal voor min. 10 paarden blijft binnen de functiecategorie 'landbouw in de ruime zin' en is derhalve niet vergunningsplichtig.

De bouwkundige ingrepen zijn grotendeels wel vergunningsplichtig.

- Zo heeft het maken van nieuwe raam- en deuropeningen in de gevel betrekking op stabiliteitswerken en zijn deze werken omwille van de ligging binnen het natuurgebied vergunningsplichtig.
- Uit de basisrechten voor zonevreemde gebouwen blijkt dat een vergunning voor het verbouwen enkel kan verleend worden indien het gebouw in het jaar voorafgaand aan de aanvraag daadwerkelijk werd uitgebaat. Dit blijkt momenteel niet het geval te zijn.
- Dit leidt tot de vreemde redenering dat, indien het gebouw hoofdzakelijk vergund is, een regularisatie voor de raam- en deuropeningen, pas kan verkregen worden één jaar na ingebruikname van het gebouw.
- Dit geldt ook voor het aanbrengen van de beplanking aan de voorgevel.
- Aan zij- en achtergevels wordt deze beplanking overeenkomstig de brochure van het departement RO (oktober 2010) beschouwd als vrijgesteld. (hierin wordt de plaatsing van steenstrips en gevelisolatie niet beschouwd als een essentiële volume-uitbreiding)

De ophogingen in functie van de toegang naar het gebouw. Het betreft reliëfwijzigingen binnen het natuurgebied, in functie van een agrarische bedrijvigheid. De strikt noodzakelijke toegangen tot het gebouw zijn vrijgesteld van vergunning. De strikt noodzakelijk toegang tot het gebouw bevindt zich echter aan de voorgevel, waardoor de ophogingen langs en achter het gebouw niet vrijgesteld zijn van vergunning. Er bestaat echter juridisch geen mogelijkheid om voor deze ophogingen binnen het natuurgebied, af te wijken van de voorschriften van het gewestplan.

De plaatsing van de meststalo. Kunnen deze werken beschouwd worden als zijnde in functie te staan van het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu? ANB geeft een gunstig advies en gaat uit van de vroegere bestaande uitbating van het gebouw. De voorgestelde werken betekenen in die zin een verbetering voor het natuurlijk milieu.

De lengte van het gebouw.

De verschillende recente luchtfoto's (Google maps, Bing maps) en de GRB geven ter plaatse een gebouw weer met een lengte van ca. 20m.

Zelfs indien ter plaatse voor 1978 een gebouw aanwezig was met een lengte van 27m kan alleen vastgesteld worden dat dit in 2011 niet meer het geval was. Aangezien het

gebouw met lengte van 27m niet meer bestond in 2011 kan dit ook niet meer als basis dienen om een uitbreiding te verantwoorden.

Rekening houdend met bovenvermelde overwegingen dient geconcludeerd te worden dat:

- De volledige lengte van het gebouw niet als vergund kan beschouwd worden (enkel 20m)*
- De ophogingen binnen het natuurgebied juridisch niet vergunbaar zijn*
- De verbouwingswerken (raam- en deuropeningen, beplanking voorgevel) aan het vergund geacht gedeelte, pas vergunbaar zijn indien het gebouw het jaar voordien daadwerkelijk werd uitgebaut.*
- De uitbreiding van het terras binnen het natuurgebied niet vergunbaar is.*

De vergunning dient voor deze werken geweigerd te worden.

Het beroepschrift kan niet ingewilligd worden.

...

De verwerende partij heeft aan het Agentschap Natuur en Bos een bijkomend advies gevraagd. Op 31 juli 2013 verleent het Agentschap een voorwaardelijk gunstig advies dat luidt als volgt:

“ ...

Als antwoord op uw specifieke vraag omtrent de renovatie en uitbreiding van de woning en stalling met inbegrip van reliëfwijziging, mestopslag en verhardingen ter plaatse Fazantenstraat 25 te As, wensen wij het volgende te stellen.

In de aanvankelijke vergunningsprocedure heeft ons agentschap een advies geformuleerd op basis van het toen voorliggend dossier aan het gemeentebestuur van As. Dat advies is gegeven vanuit de specifieke wetgeving in toepassing van het Natuurdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten, meer bepaald het “Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu” (23/07/1998) en het “Besluit van de Vlaamse regering houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht natuurbeleid” (28/07/2003). Het laatste besluit betreft o.a. de verboden binnen de VEN-afbakening, samen met art. 25§3 van het Natuurdecreet.

De voorgestelde werken zijn afgetoetst aan de verboden in deze wetgeving en aan de impact op de beschermde natuurwaarden binnen de VEN-afbakening en bij uitbreiding het EG-Habitatrichtlijngebied.

Specifiek voor het voorliggend dossier is in toepassing van deze specifieke wetgeving enkel de reliëfwijziging verboden, met dien verstande dat er een individuele ontheffing van het verbod op het wijzigen van het reliëf door onze administratie kan toegestaan worden, mits de impact op de beschermde natuurwaarden niet significant is. Eventueel moet de significantie van de impact verkleinen door zgn. mitigerende en milderende maatregelen. Dergelijke maatregelen zijn reeds voorgesteld in het aanvankelijke dossier en die zijn in de evaluatie uiteraard meegenomen en uiteindelijk nog aangevuld met bijkomende voorwaarden die ook als milderend op de impact moeten gezien worden. Dit advies moet integraal in de stedenbouwkundige vergunning overgenomen worden om de individuele ontheffing van het verbod op het wijzigen van het reliëf te kunnen verlenen (zoals ook expliciet in ons aanvankelijk advies vermeld is).

Ons advies is dus niet te beschouwen als een toetsing van de gevraagde werken aan de wetgeving ruimtelijke ordening.

Vermits aan het beroepsdossier inhoudelijk geen wijzigingen zijn gebeurd, wensen we dan ook ons advies integraal (dus met de bijkomende voorwaarden) te handhaven.

Op de specifieke vraag in uw schrijven dd. 01/07/2013, nl. of de renovatie en de uitbreiding van de stal en de woning uitgevoerd worden i.k.v. natuurbehoud, natuurontwikkeling of natuurbeheer, kunnen we stellen dat dit niet zo is: de renovatie van de woning en de stal, de reliëfwijzigingen, de voorziene mestopslag en verhardingen zijn niet noodzakelijk voor het natuurbehoud, -beheer of de natuurontwikkeling binnen de vallei van de Bosbeek. De opgelegde voorwaarden en de voorgestelde milderende maatregelen zullen wel voor een algemene verbetering van de natuurkwaliteit in die sectie van de beekvallei zorgen vermits er een uitbreiding van K.L.E.'n voorzien wordt, doch dit is een noodzakelijk gevolg en niet de doelstelling van de regularisatieaanvraag.

De vraag of de aanvraag in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, dient door de instanties bevoegd voor de ruimtelijke ordening te worden beantwoord.

Vanuit onze expertise en kennis van de specifieke wetgeving, kunnen we enkel stellen dat enerzijds de inrichtingswerken niet vanuit een verbetering van de natuurwaarden in de beekvallei kunnen verantwoord worden en dat anderzijds door de voorgestelde mitigerende maatregelen en bijkomende voorwaarden de impact van de gevraagde werken op de beschermde natuurwaarden tot niet-significant worden gemilderd.

We hopen dat uw specifieke vraag op afdoende wijze beantwoord is opdat uw diensten en de deputatie een correct oordeel kunnen vormen in de beroepsprocedure;

...

Na de hoorzitting van 25 juni 2013 beslist de verwerende partij op 8 augustus 2013 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden voor de regularisatie van de woning en de stalling, maar te weigeren voor de parking in de achteruitbouwstrook, de reliëfwijzigingen langs en achter de loods, de mestopslagplaats, de verhardingen in klinkers en de weideafsluitingen in hout. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag van de heer en mevrouw Wauters-Monard betrekking heeft op renovatiewerken aan een woning en het verbouwen van stalling voor het houden van paarden in hobbygebruik met bijhorende mestopslag, verhardingen en reliëfwijzigingen, op een perceel gelegen aan de Fazantenstraat 32 te As;
dat de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig geadviseerd werd om volgende redenen:

- er wordt onvoldoende aangetoond dat de stalling als vergund kan beschouwd worden;*
- de ingrepen verder dan de trappen (keerwanden, tuinwanden, ophogingen, ...) zijn niet aanvaardbaar, noch de overdreven verharding naar de voordeur en de 3 parkeerplaatsen;*
- de mestopslag is omwille van het bouwverbod in natuurgebied niet toelaatbaar;*
- het is onduidelijk of het reliëf ter hoogte van de uitloopweide en de tredmolen al dan niet gewijzigd is. Volgens het PV wel;*
- de zandpiste met tredmolen is niet vergunbaar in kwetsbaar gebied;*
- het reliëf moet in zijn oorspronkelijke staat terug gebracht worden;*
- ook de houten omheining kan niet vergund worden binnen natuurgebied;*

- de lengte van de stalling komt niet overeen met de kadastrale gegevens, het geografisch referentiebestand en de luchtfoto's en werd recent circa 7m uitgebreid. Deze uitbreiding komt niet voor vergunning in aanmerking;

Overwegende dat de door de aanvrager reeds uitgevoerde en uit te voeren werken aan de woning en aan de achterliggende berging/stal en omgevingswerken niet vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning; dat de buitenaanleg van de woning wijzigt waarbij vergunningsplichtige terrassen worden voorzien en reliëfaanlegwerken worden uitgevoerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied, dat het uitzicht van de berging/stal grondig werd gewijzigd in voorgevel en zijgevels waarbij een nieuwe gevelbekleding werd voorzien en nieuwe muuropeningen werden gerealiseerd; dat alle andere op het terrein uitgevoerde of uit te voeren werken, zijnde de aanzienlijke reliëfwijzigingen, aanleg van een mestopslagplaats, aanleg van parking en verhardingen en oprichten van houten afsluitingen, eveneens vergunningsplichtig zijn in het kader van de regelgeving ruimtelijke ordening;

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een natuurgebied;

dat de natuurgebieden, overeenkomstig artikel 13 § 4.3.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bepaalt de natuurgebieden de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden omvatten; dat in deze gebieden jagers- en vissershutten mogen worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk; dat de uitgevoerde werken strijdig zijn met dit bestemmingsvoorschrift;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek één bezwaarschrift ingediend werd met volgende inhoud:

- het bezwaar wijst op mogelijke hinder in verband met de uitgevoerde reliëfwijziging (graafwerken en ophogingen);
- door het ophogen van de grondslag zijn er weipalen op de eigendom van de bezwaarindiener beschadigd geraakt en staan nu al weipalen scheef;
- door het ophogen met minstens 1 meter dreigt het water af te vloeien naar de eigendom van de bezwaarindiener en kan bij regen de grondslag afspoelen;
- het bezwaar wijst tevens op mogelijke hinder m.b.t. de afwatering van de mestopslag en de verhardingen;
- de bezwaarindiener geeft aan dat de achterliggende hangaar met minstens 10 meter werd verlengd;

dat dit bezwaar gedeeltelijk bijgetreden werd door het college van burgemeester en schepenen;

Overwegende dat de aanvraag is gesitueerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuurgebied); dat door het Agentschap Natuur en Bos een gunstig advies werd uitgebracht onder volgende voorwaarden:

- de reliëfwijzigingen blijven beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegangen naar de woning, de stal en de mestsilos;
- er worden geen latere uitbreidingen van het complex in de breedte of de diepte meer toegestaan; aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen die dergelijke uitbreidingen voorzien, zullen stevast negatief beoordeeld worden door onze administratie;
- de beplanting van de achterliggende weiden worden conform het inrichtingsplan in het voorliggend dossier en conform de omschrijving in de hoger vermelde

beoordeling uitgevoerd; per weideperceel kunnen maximaal twee toegangen van elk maximaal drie meter breed voorzien worden;

- de weiden worden als historisch permanent grasland onderhouden; d.w.z. met een maximale begrazingsdichtheid van 2 GVE/ha, zonder gebruik van pesticiden of additionele bemesting (geen gier, geen kunstmest) en zonder wisselteelten of het scheuren van de graslanden;*
- er worden geen streekvreemde beplantingen voorzien binnen de VEN-afbakening;*
- het aanwezige microreliëf (o.a. sloten, ongelijkheden,...) binnen de VEN-afbakening moet behouden blijven;*
- er worden geen langeerruimten of "zandbakken" toegestaan; de gronden op percelen 330G en aanpalende moeten desgevallend op het oorspronkelijk maaiveld worden gebracht, opnieuw ingezaaid worden en als graas- of hooiweiden worden ingericht. De omheining moet ook hier worden uitgevoerd in gladde stroomdraad of prikdraad;*

Overwegende dat het gebruik van de graasweiden binnen het natuurgebied stedenbouwkundig niet vergunningsplichtig is; dat eventueel hiervoor een natuurvergunning dient bekomen te worden;

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een overstromingsgevoelig gebied; dat conform de watertoets het advies ingewonnen dient te worden van waterbeheerder; dat het perceel afstroomt naar de Bosbeek, een waterloop van 3^e cat. met de gemeente als waterbeheerder; dat door de milieumambtenaar van de gemeente op 20 december 2012 een advies oppervlaktewateraspecten werd opgemaakt dat gunstig was; dat in het advies echter geen melding gemaakt wordt van de ligging binnen het overstromingsgevoelig gebied terwijl er door de beroeper in de vallei van de Bosbeek toch terreinophogingen werden uitgevoerd;

Overwegende dat wat betreft de bestaande bebouwde toestand op 5 juli 1967 aan de familie Goyens-Verbakel een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het oprichten van een woning en een mestvarkensstal op kwestieus perceel; dat de werken werden niet uitgevoerd volgens de vergunde plannen :

- de inplanting van de woning werd evenwijdig aan de as van de weg ontworpen met garage(uitbouw) aan de rechterzijde (vooraanzicht), terwijl de inplanting werd uitgevoerd ongeveer evenwijdig met de perceelgrenzen en met garage(uitbouw) aan de linkerzijde;*
- de inplanting van de varkensstal (9 X 27,59 meter) werd ontworpen op 4,50 meter van de laterale perceelsgrens (rechts) en op een afstand van 20 meter van de woning, en de kroonlijsthoogte van de ontworpen varkensstal bedroeg 2,12 meter; dat in de praktijk een loods werd gebouwd met een inplanting op 8 meter van de laterale perceelsgrens en met een oppervlakte van 10,46 X 27,59 meter en met een kroonlijsthoogte van 3,95 meter; dat in de praktijk het volume van de loods tweemaal groter dan het eertijds vergund volume.*

Overwegende dat de door de vorige eigenaar uitgevoerde werken niet beantwoorden aan de vergunning van 1967 welke bijgevolg niet als basis kan dienen om nu nog rechten inzake haar uitvoering te claimen; dat deze door de vorige eigenaars uitgevoerde constructies enkel als vergund kunnen beschouwd worden op basis van artikel 4.2.14 van de huidige regelgeving (VCRO), zijnde het "vermoeden van vergunning"; dat overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het vermoeden van vergunning geldt voor bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel

wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift; dat dit vermoeden kan gelden voor de oorspronkelijke werken op basis van volgende gegevens uit het dossier :

- gezien de stedenbouwkundige vergunning dateert van 1967 werden de werken door de vorige eigenaars uitgevoerd voor de goedkeuring van het gewestplan Hasselt-Genk op 3/04/1979;
- eertijds werd volgens de gegevens van het dossier geen PV opgesteld. Het PV van de gemeente van 17 september 2012 handelt over recent door de huidige eigenaar uitgevoerde werken;

Overwegende dat ook aan de loods recent vergunningsplichtige werken zijn uitgevoerd zonder vergunning, meer specifiek de gevelaanpassing met nieuwe gevelopeningen en de (mogelijke) uitbreiding in de lengte; dat de deputatie het standpunt inneemt dat op basis van de originele stedenbouwkundige vergunning het vermoeden van vergunning voor de loods geldt voor een bouwdiepte van 27,80 meter, zijnde de bouwdiepte van de loods in onderhavige aanvraag; dat de gevelaanpassingen uitgevoerd in houten beplanking met nieuwe gevelopeningen in de lange zijden geen uitbreiding inhouden en een zichtbare verbetering inhouden van de originele toestand;

Overwegende dat aan de bestaande woning tot nu toe geen werken werden uitgevoerd en dat deze constructie thans ook niet in gebruik is; dat wel tegen de achtergevel van de woning terreinaanlegwerken met betonnen keermuren werden uitgevoerd; dat het gelijkvloers van de woning gelegen is op niveau van circa 1.10 meter boven het wegpeil en voorzien is van een volledige onderkeldering op niveau van circa 1.26 meter onder het wegpeil; dat aan de achterzijde origineel een inrit naar de kelder aanwezig was (=garage) en dat het maaiveld achter de woning afhelt tot niveau van circa 1 meter onder het straatpeil; dat de voorgestelde werken aan de woning in hoofdzaak betrekking hebben op het plaatsen van keermuren ter vervanging van de bestaande (gemetselde) constructies langs de inrit en het terras; dat de deputatie terzake het standpunt inneemt dat de keermuren een bestendiging zijn van de originele toestand waarbij de garage op kelderniveau moet bereikbaar blijven en dat het terras achter de woning beperkt is, tot de normale tuinuitrusting van een landelijke woning hoort, en geen aantasting betekent van het ruimtelijk kwetsbaar gebied;

Overwegende dat de ontworpen parking in de achteruitbouwstrook tussen de woning en de rooilijn niet tot de normale tuinuitrusting behoort en afbreuk doet aan de integratie van de woning in de ruimtelijk kwetsbare omgeving; dat het terrein achter de woning inclusief de loods of schuur voldoende mogelijkheden biedt om voertuigen te parkeren onder voorwaarde dat het perceel enkel voor familiale doeleinden wordt gebruikt; dat deze parking niet voor vergunning in aanmerking komt en dat de achteruitbouwstrook met streekeigen soorten moet worden beplant;

Overwegende dat wat de overige op het terrein uitgevoerde werken betreft tegen de huidige eigenaar/aanvrager een PV werd opgemaakt op 7 september 2012 in opdracht van het gemeentebestuur; dat dit PV betrekking heeft op het bouwen van een mestopslagplaats in beton met een grondoppervlakte van 7 X 10 meter; op de uitgevoerde reliëfwijzigingen zijnde een opvulling van 1 meter rondom de stal en van circa 1,5 meter achter de stal (aansluitend op de vallei van de Bosbeek); het afgraven van de teelaarde over een oppervlakte van 25 X 150 meter, het nivelleren van de bodem

met steenpuin; dat ook het advies van Bos en Groen van 18/01/2013 inzake de reliëfwijziging stelt "...er worden geen langeerruimten of 'zandbakken' toegestaan; de gronden op percelen 330G en aanpalende moeten desgevallend op het oorspronkelijk maaiveld worden gebracht, opnieuw ingezaaid worden en als graas- of hooiweiden worden ingericht. De omheining moet ook hier worden uitgevoerd in gladde stroomdraad of prikdraad...

Overwegende dat deze recent uitgevoerde werken binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied niet voor vergunning in aanmerking komen; dat kwestieuze werken niet bijdragen tot het instandhouden van het natuurlijk milieu zoals ook gesteld in het (tweede) advies van Natuur en Bos van 31 juli 2013 "...Op de specifieke vraag in uw schrijven dd. 01/07/2013, nl. of de renovatie en de uitbreiding van de stal en de woning uitgevoerd worden i.k.v. natuurbehoud, natuurontwikkeling of natuurbeheer, kunnen we stellen dat dit niet zo is: de renovatie van de woning en de stal, de reliëfwijzigingen, de voorziene mestopslag en verhardingen zijn niet noodzakelijk voor het natuurbehoud, -beheer of de natuurontwikkeling binnen de vallei van de Bosbeek. De opgelegde voorwaarden en de voorgestelde milderende maatregelen zullen wel voor een algemene verbetering van de natuurkwaliteit in die sectie van de beekvallei zorgen vermits er een uitbreiding van K.L.E.'n voorzien wordt, doch dit is een noodzakelijk gevolg en niet de doelstelling van de regularisatieaanvraag..."; dat er juridisch geen mogelijkheid bestaat om voor de ophogingen binnen het natuurgebied af te wijken van de voorschriften van het gewestplan; dat ook het oprichten van een nieuwe mestvaalt achter de loods in strijd is met de voorschriften van het gewestplan; dat uitbreidingen tevens conform artikel 4.4.19 binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied niet mogelijk zijn;

Overwegende dat de uitgevoerde reliëfwijzigingen en de mestopslag achter de loods, uitgevoerd meer dan 65 meter diep vanaf de rooilijn, de visuele kwaliteit van de vallei van de Bosbeek verstoren; dat de ruimtelijke impact van de recent uitgevoerde aanlegwerken groter is dan de gevelwerken aan de oude loods;

Overwegende dat volgens de gegevens van de gemeentelijke technische dienst voor de bestaande loods/stal nooit een milieuvergunning werd afgeleverd en dat de huidige vraag om in de loods/stal dieren te houden derhalve milieutechnisch moet worden beschouwd als een nieuwe inrichting, waarbij het houden van grote zoogdieren in de VLAREM buiten agrarisch gebied of woongebied met landelijk karakter, vergunningsplichtig wordt gesteld vanaf 5 dieren (klasse 2); dat de recente klasse 2 vergunning van het college van burgemeester en schepenen op geen enkele wijze rekening houdt met de karakteristieken van de omgeving waarbinnen wordt uitgebaat, zijnde een ruimtelijk kwetsbare beekvallei en overstromingsgevoelig gebied, noch met de stedenbouwkundige bestemming volgens het gewestplan, dat dergelijke milieuvergunning ook niet uitvoerbaar is overwegende dat de mestopslag binnen natuurgebied niet voor vergunning in aanmerking komt; dat de bestaande toestand, een woning met vrijstaande loods/stal, derhalve geen aanleiding kan vormen om op kwestieuze percelen rechten te claimen voor het vestigen van een professionele paardenhouderij; dat kwestieuze percelen in ruimtelijk kwetsbaar gebied enkel in aanmerking komen voor huishoudelijk of residentieel gebruik gekoppeld aan het houden van huisdieren als hobby; dat de milieuvergunning ook vervalt indien voor de nodige werken in functie van deze vergunning geen stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen;

Overwegende dat om het terrein te saneren overeenkomstig de regelgeving ruimtelijke ordening voor natuurgebieden en overeenkomstig de bemerkingen van het PV, volgende

werken moeten worden uitgevoerd :

- de reliëfwijzigingen opgesomd in het PV moeten worden afgegraven en/of gesaneerd, vervolgens ingezaaid met gras;
- de mestopslag moet worden verwijderd, deze inrichting is niet in bestaanbaar met de bestemming natuurgebied;
- de strikt nodige verharding mag niet worden uitgevoerd in betonklinkers maar in grasmatten of grasdallen, en moet in oppervlakte tot het minimum worden beperkt;
- de weideafspanningen zijn uit te voeren in palen met prikdraad;

Overwegende dat rekening houdend met bovenvermelde overwegingen geconcludeerd dient te worden dat het beroepschrift slechts gedeeltelijk kan ingewilligd worden; dat een stedenbouwkundige vergunning enkel kan verleend worden voor de regularisatie van de woning en de stalling onder de volgende voorwaarden:

- de mestopslag met grondoppervlakte 7 X 10 meter achter de loods dient afgebroken te worden;
- de onvergunde ophogingen binnen het natuurgebied dienen gesaneerd te worden en terug gebracht in hun oorspronkelijke staat. Deze reliëfaanpassingen betreffen :
 - het afgraven van de ophoging achter de loods tot het niveau van het achterliggende maaiveld (beekvallei) tot op een afstand van 5 meter van de achtergevel van de loods. In de resterende 5 meter moet het niveauverschil tussen het maaiveld van de beekvallei en de vloerpeil van de loods worden opgevangen middels een ingezaaid talud (zie aanduiding inplantingsplan).
 - het afgraven van de ophoging aan de oostzijde van de langsgevel van de loods tot op het niveau van het maaiveld aanpalende eigendom, afgraving tot aan de voorgevellijn van de loods. In de resterende 5 meter moet het niveauverschil tussen maaiveld gebuur en vloerpeil van de loods worden opgevangen middels een ingezaaid talud (zie aanduiding inplantingsplan).
- de verhardingen moeten worden beperkt tot het strikt noodzakelijke, zijnde de inrit naar de ondergrondse garage en de toegang in de voorgevel van de loods, en moeten worden uitgevoerd in permeabel materiaal zijnde grasmatten in kunststof of een steenslagbedekking, klinkers zijn enkel toegestaan voor het terras achter de woning;
- de afsluitingen van de weiden e.a moeten worden uitgevoerd in palen en stroomdraad of prikdraad overeenkomstig de opmerkingen in het advies van Bos en Groen;
- de beplanting van de achterliggende weiden worden conform het inrichtingsplan in het voorliggend dossier en conform de omschrijving in de hoger vermelde beoordeling uitgevoerd; per weideperceel kunnen maximaal twee toegangen van elk maximaal drie meter breed voorzien worden;
- de weiden worden als historisch permanent grasland onderhouden; d.w.z. met een maximale begrazingsdichtheid van 2 GVE/ha, zonder gebruik van pesticiden of additionele bemesting (geen gier, geen kunstmest) en zonder wisselteelten of het scheuren van de graslanden;
- er worden geen streekvreemde beplantingen voorzien binnen de VEN-afbakening; ook de volledige voortuin van de woning moet, uitgezonderd de inrit naast de woning, worden beplant met streekeigen soorten;
- het aanwezige microreliëf (o.a. sloten, ongelijkheden,...) binnen de VEN-afbakening moet behouden blijven;

- *er worden geen langeerruimten of “zandbakken” toegestaan; de gronden op percelen 330G en aanpalende moeten desgevallend op het oorspronkelijk maaiveld worden gebracht, opnieuw ingezaaid worden en als graas- of hooiweiden worden ingericht. De omheining moet ook hier worden uitgevoerd in gladde stroomdraad of prikdraad;*

*Overwegende dat voor de overige werken, waaronder de parking in de achteruitbouwstrook, de reliëfwijzigingen langs en achter de loods, de mestopslagplaats, de verhardingen in klinkers en de weideafsluitingen in hout, de vergunning wordt geweigerd
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij voert in haar antwoordnota aan dat, waar de verzoekende partij in beginsel de integrale vernietiging vordert van de bestreden beslissing, uit het motiverend gedeelte van haar verzoekschrift eigenlijk blijkt dat zij enkel het vastgesteld vergund karakter van de loods op basis van het vermoeden van vergunning bestrijdt. De verwerende partij gaat ervan uit dat de verzoekende partij niet de regularisatie van de woning en de andere omgevingswerken bestrijdt. Zij verwijst naar de opbouw van haar beslissing, en het feit dat zij elk onderdeel van de aanvraag afzonderlijk heeft beoordeeld en meent dat het oordeel aangaande stalling probleemloos kan losgekoppeld worden van het oordeel aangaande de woning en de omgevingswerken. Zij is dan ook van oordeel dat de vordering van de verzoekende partij betrekking heeft op een gedeeltelijke vernietiging.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de aangevoerde exceptie van de verwerende partij niet gevolgd kan worden. Zij wijst er op dat een stedenbouwkundige vergunning één ondeelbaar geheel uitmaakt en zij vordert de integrale vernietiging van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

Een stedenbouwkundige vergunning is in principe ondeelbaar, tenzij – bij wijze van uitzondering – de rechtsgevolgen van deze stedenbouwkundige vergunning kunnen gesplitst worden. Van splitsbaarheid is pas sprake indien een vergunning in feite bestaat uit een aantal deelvergunningen, die ook los van elkaar als zelfstandige vergunningen kunnen bestaan en uitgevoerd worden, maar die omwille van coherentie van het geheel in één grote stedenbouwkundige vergunning worden genomen, en waar bovendien de vergunningverlenende

overheid, afgezien van het afgesplitste onderdeel, een zelfde beslissing zou hebben genomen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, 186, nr. 553).

De verwerende partij maakt in de bestreden beslissing zelf een opsplitsing door enerzijds een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden voor de regularisatie van de woning en de stalling, maar anderzijds een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de parking in de achteruitbouwstrook, de reliëfwijzigingen langs en achter de loods, de mestopslagplaats, de verhardingen in klinkers en de weideafsluitingen in hout.

Evenwel heeft de exceptie die de verwerende partij aanvoert in haar antwoordnota betrekking op een artificiële opsplitsing van de verleende regularisatievergunning voor de woning en andere omgevingswerken enerzijds en de stalling anderzijds. Echter blijkt uit de opbouw van de bestreden beslissing en de opgelegde voorwaarden dat, in zoverre de regularisatie wordt verleend voor de woning en de stalling, deze regularisatie voor de woning en stalling als ondeelbaar moeten worden beschouwd.

De exceptie van de verwerende partij kan dan ook niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Hasselt-Genk, artikel 13 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.1.1 VCRO, artikel 4.2.14, §2 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.4.1 VCRO, artikel 4.4.10 VCRO, artikel 4.4.19 VCRO, artikel 4.4.23 VCRO, artikel 4.7.23 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Na een olijsting van de van toepassing zijnde bepalingen op de percelen van de aanvraag die gelegen zijn in natuurgebied, beperkt de verzoekende partij haar betoog hoofdzakelijk tot het feit dat de verwerende partij foutief zou hebben besloten dat de constructie als vergund geacht kan worden beschouwd. De verzoekende partij stelt dat de motivering van de verwerende partij in haar beslissing, waarbij zij “het standpunt” inneemt dat het vermoeden van vergunning geldt voor de loods met een bouwdiepte van 27,80m niet overtuigt, gelet op de bewijslast van artikel 4.2.14 VCRO: *“de bewijslastverdeling die de decreetgever heeft ingelast laat niet toe om dan zomaar ‘standpunten in te nemen’. Het vermoeden van vergunning moet integendeel bewezen worden.”*

Volgens de verzoekende partij moet van de bestaande constructie in al haar vergunningsplichtige facetten aangetoond worden dat deze dateert van vóór de referentiedatum, en als men niet in die bewijslast slaagt, geldt er geen vermoeden van vergunning.

De verzoekende partij stelt vervolgens dat het niet bewezen is dat de constructie die werd opgericht dienst deed voor het houden van dieren en 27,80m diep/lang was. Zij is van mening dat het vermoeden van vergunning beperkt is tot maximum 20m hetgeen ook het standpunt is van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Gelet hierop betreft de aanvraag naar bouwdiepte een uitbreiding van 7,80m in natuurgebied en een bestemmingswijziging van bergplaats naar paardenstal, wat niet is toegelaten in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Volgens de verzoekende partij kon de verwerende partij de regularisatievergunning niet verlenen voor het gebruik van de stalling als paardenstal in natuurgebied en dient de bestreden beslissing te worden vernietigd.

2.

De verwerende partij verwijst naar de memorie van toelichting bij artikel 4.2.14, §2 VCRO om te verduidelijken dat met “enig rechtens toegelaten bewijsmiddel” verwezen wordt naar de bewijsmiddelen uit het Burgerlijk Wetboek.

De verwerende partij stelt dat in haar beslissing expliciet wordt verwezen naar het uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen van As van 4 juli 1967 waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt toegekend voor het bouwen van een woonhuis met stallingen evenals de bijgevoegde bouwplannen waarop expliciet de afmetingen van de stal blijken. Verder somt de verwerende partij alle bewijsstukken op die in het administratief dossier aanwezig zijn waaruit blijkt dat het vergund karakter van de constructie wel degelijk bewezen is. Zij besluit dan ook dat het vermoeden van vergunning wel degelijk geldt.

3.

De tussenkomende partijen stellen vooreerst dat de ingeroepen schending van artikel 13 van het Inrichtingsbesluit en de schending van artikel 1.1.4 VCRO ongegrond dan wel onontvankelijk dienen te worden bevonden. Met betrekking tot de ingeroepen schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel komen zij tot dezelfde conclusie.

Verder stelt zij omtrent de ingeroepen schending van artikel 4.2.14 §2 VCRO dat de stal vóór de inwerkingtreding van het gewestplan wel degelijk werd opgericht in de huidige vorm en afmetingen en dezelfde functie had. Zij voegt hiervoor verschillende foto's bij, alsook een luchtfoto van 1977 en de bevindingen van een beëdigd landmeter waaruit blijkt dat de stal in 1977 dezelfde vorm en afmetingen had zoals deze nu bestaat. Daarenboven stellen de tussenkomende partijen nog dat de stal ook steeds de functie van dierenstal heeft gehad en brengt ten bewijze daarvan ook een foto bij. Zij verwijzen naar hun beroepschrift bij de deputatie en de aldaar voorgebrachte bewijsstukken. Zij menen dat er geen sprake is van een schending van de artikelen 4.1.1, 4.3.1, 4.4.1, 4.4.10, 4.4.19 en 4.4.23 VCRO.

Met betrekking tot de ingeroepen schending van artikel 4.7.23 VCRO stellen de tussenkomende partijen dat de verwerende partij een andersluidende beslissing mag nemen ten aanzien van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het is noodzakelijk doch voldoende dat duidelijk blijkt welke redenen de beslissing tot afgifte van de vergunning verantwoorden.

4.

De verzoekende partij volhardt in haar wederantwoordnota in haar eerdere betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

Een middel dient te bestaan uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsook van artikel 13 van het Inrichtingsbesluit en van artikel 1.1.4, 4.1.1, 4.3.1, 4.7.23 VCRO en het

zorgvuldigheidsbeginsel, maar zet deze schendingen verder niet uiteen. In zoverre in algemene zin een schending van deze bepalingen wordt aangevoerd is het middel niet ontvankelijk.

2.

De verzoekende partij voert in essentie de schending aan van artikel 4.2.14, §2 VCRO en meer in het bijzonder houdt zij voor dat de verwerende partij de bewijslast van dit artikel foutief toepast.

Artikel 4.2.14 §2 VCRO luidt als volgt:

“§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

In de memorie van toelichting wordt toegelicht wat onder “enig rechtens toegelaten bewijsmiddel” wordt verstaan (Parl. St., VI. Parl. 2011 (2008-2009) – Nr. 1, p. 89):

“Telkens wanneer het vergunningenluik van het DRO verwijst naar “rechtens toegelaten bewijsmiddelen” (bvb. bij het weerlegbaar vermoeden van vergunning, zie nieuw artikel 106, §2, DRO), worden daarmee de bewijsmiddelen uit het Burgerlijk Wetboek bedoeld : de authentieke akte, de onderhandse akte en bepaalde geschriften met gelijkaardige bewijswaarde, andere geschriften (“begin van schriftelijk bewijs”), de gerechtelijke bekentenis, de eed (in 2 vormen), de getuigenverklaring, het gerechtelijk deskundigenbericht, de mondelinge buitengerechtelijke bekentenis, c.q. de aanwijzingen waaruit een vermoeden kan worden afgeleid.

Het is aangewezen dat de Vlaamse Regering deze bewijsmiddelen en hun respectieve bewijswaarde in een indicatieve omzendbrief verduidelijkt.”

Algemeen wordt aangenomen dat naast voormelde bewijsmiddelen eveneens gebruik mag worden gemaakt van foto's, kadastrale stukken, e.d. die kunnen helpen om het vermoeden van vergunning te staven.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij er ten onrechte van uitgaat dat de stalling als vergund geacht kan worden beschouwd.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich voor de vaststelling van het vermoeden van vergunning voor de stalling/loods baseert op volgende stukken die door de tussenkomende partijen zijn bijgebracht in de administratieve beroepsprocedure:

- opname van de woning en de stal in het kadaster en gewestplan
- foto's van de stal, waaronder een luchtfoto anno 1977 en andere kleurenfoto's
- kaarten waarop de stal wordt vermeld, waaronder een kaart die het onderscheid weergeeft tussen de vergunde stal en de werkelijk uitgevoerde stal
- foto waarop de verharding is te zien en het vee
- luchtfoto's anno 1977, 1983, 1991 en 2003

- aktes/overeenkomsten m.b.t. de percelen

Het behoort niet tot de taak van de Raad om zelf het vermoeden van vergunning vast te stellen.

De Raad kan, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste voorgelegde feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

De door de tussenkomende partijen voorgebrachte en door de verwerende partij beoordeelde documenten volstaan ruimschoots als bewijsmiddel om het vergund geacht karakter van de stalling te staven.

Bovendien blijkt nog uit het opmetingsverslag van de beëdigd landmeter dat is opgesteld op basis van de luchtfoto anno 1977 dat zowel de breedte van de stalling, als de lengte, met name 27,80m, dezelfde is gebleven. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan en laat na om de onjuistheid van de gegeven motivering aan te tonen, minstens de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid in de beoordeling van de voorgelegde bewijsstukken aan te tonen.

De aanvraag heeft dan ook betrekking op werken uit te voeren aan een stal met dezelfde afmetingen als waarvan de oprichting is aangetoond.

Daarenboven tasten de beperkte wijzigingen die door de tussenkomende partijen reeds werden uitgevoerd, met name de gevelbekleding met nieuwe raamopeningen en de dakplaten, de basisconstructie van de stalling zoals opgericht in 1967 niet aan. Ook de verwerende partij maakt hierover in haar bestreden beslissing melding en stelt terecht dat *“het vermoeden van vergunning voor de loods geldt voor een bouwdiepte van 27,80 meter, zijnde de bouwdiepte van de loods in onderhavige aanvraag; dat de gevelaanpassingen uitgevoerd in houten beplanking met nieuwe gevelopeningen in de lange zijden geen uitbreiding inhouden”*.

In zoverre de verzoekende partij stelt dat de stalling ook naar functie niet als vergund kan worden beschouwd, kan zij in deze stelling niet gevolgd worden. Uit de stukken van het administratief dossier, alsook uit de stukken die de tussenkomende partij toevoegt in haar schriftelijke uiteenzetting, blijkt aan de hand van foto's dat in de betreffende stalling wel degelijk dieren werden gestald en kan niet afgeleid worden dat de stalling oorspronkelijk louter als opslagplaats zou hebben gediend. Tevens ligt geen proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift voor, opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, waaruit het tegendeel zou blijken.

De verwerende partij heeft dan ook terecht het vermoeden van vergunning weerhouden met betrekking tot de afmetingen en de functie van de stalling. Gelet op voorgaande vaststellingen, dient de ingeroepen schending van artikel 4.4.19 en 4.4.23 VCRO ook als ongegrond te worden afgewezen.

In zoverre de verzoekende partij de schending aanvoert van artikel 4.7.23 VCRO moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij louter verwijst naar de verplichting om de bij het nemen van de beslissing rekening te houden met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit het geheel van de genomen beslissing blijkt dat de verwerende partij, na verwijzing naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, concreet heeft aangeduid op grond van welke redenen en motieven voor de stalling het vermoeden van vergunning kon aanvaard worden. Hierboven werd reeds vastgesteld dat deze redengeving niet onjuist of kennelijk onredelijk is. De andersluidende visie van de provinciale stedenbouwkundige

ambtenaar inzake de oprichting van de stalling en de oppervlaktematen ervan worden hiermee voldoende weerlegd.

Het middel is deels onontvankelijk, deels ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Torsten WAUTERS mevrouw Kathleen MONARD is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 4.8.13, §2 VCRO.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,	voorzitter van de tweede kamer,
	met bijstand van
Ingrid VAN AKEN,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de tweede kamer,
-------------------------	------------------------------------

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS