

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0151 van 18 april 2012
in de zaak 1112/0184/A/4/0149

In zake: de heer ■■■■■, wonende te ■■■■■

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 1 september 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de heer ■■■■■ (aanvrager) en van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst van 26 april 2011, verworpen.

De deputatie heeft aan de heer ■■■■■ de vergunning onder voorwaarden verleend voor het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften van een eerder verleende verkavelingsvergunning.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 maart 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer ■■■■■, verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 8 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer [REDACTED] (hierna “de aanvrager” genoemd) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst een aanvraag in voor een vergunning voor “het wijzigen van een verkavelingsvergunning”.

De aanvraag betreft het wijzigen van de voorschriften voor de bijgebouwen met het oog op de regularisatie van een aantal bijgebouwen, waaronder duiventillen.

Op 25 april 1967 verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst een verkavelingsvergunning voor twee bouwkavels. De aanvrager is de eigenaar van de ene kavel en de verzoekende partij is de eigenaar van de andere kavel.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

De percelen zijn gelegen binnen de omschrijving van de behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling [REDACTED].

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 maart 2011 tot en met 6 april 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de verzoekende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 3 maart 2011 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst verleent op 26 april 2011 een vergunning onder voorwaarden op grond van volgende beoordeling:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving bestaande toestand

...

Beoordeling:

Volgens art. 2.1 en 2.2 van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (in werking getreden op 1 december 2010), is een stedenbouwkundige vergunning niet nodig voor de het bouwen van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelgrens geplaatst worden als ze tegen de bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De hoogte is beperkt tot 3 meter.

Deze vrijstelling geldt enkel wanneer volledig uitgevoerd worden binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning en indien de bepalingen van het vrijstellingsbesluit niet in strijd zijn met andere regelgeving, zoals bv. een stedenbouwkundige verordening. Volgens de gemeentelijke bouwverordening van Zemst moeten losstaande bijgebouwen, groter dan 12m² op min. 2m tot de perceelsgrenzen worden ingeplant. Mits akkoord van de buren, kunnen losstaande bijgebouwen ook tegen de perceelsgrens worden gebouwd. In het verslag aan de Vlaamse Regering, horende bij dit besluit, staat vermeld dat het besluit van toepassing is op hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen ongeacht hun planologische situering, met andere woorden zowel zone-eigen als zonevreemden woningen komen hiervoor in aanmerking.

Rekening houdende met voorgaande regelgeving, kan worden gesteld dat voor het plaatsen van losstaande bijgebouwen tot 40m² op een afstand van min. 2m tot de perceelgrenzen geen stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd, ook niet in het geval van een zonevreemde woning. Concreet betekent dit dat bij alle zonevreemde woningen in de omgeving van [REDACTED] dergelijke bijgebouwen zonder vergunning kunnen worden opgetrokken. Enkel voor de 2 loten, gelegen [REDACTED], werden er in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning strengere voorschriften opgenomen.

Als algemene regel kan worden gesteld dat zaken die in agrarisch gebied vrijgesteld zijn van vergunning, ook binnen de verkaveling in agrarisch gebied kunnen worden toegestaan.

Voor wat betreft de oppervlakte van het bijgebouw en de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, wordt geoordeeld dat een bijgebouw tot 40m² op min. 2m tot de perceelsgrenzen aanvaardbaar wordt geacht.

Wat de bestemmingswijziging van het bijgebouw betreft, wordt geoordeeld dat een duiventil in een landelijke omgeving minder hinderlijk is dan in een dicht bebouwde woonkern. In dit geval betreft het een verkaveling van 'slechts' 2 loten middenin het agrarisch gebied. In een tuinzone in agrarisch gebied is deze functie dan ook meer op zijn plaats dan in een tuinzone in woongebied. De hoofdbestemming in de omgeving is volledig afgestemd op de landbouwactiviteit. Om die reden wordt de bestemming duiventil aanvaardbaar geacht, op voorwaarde dat slechts een oppervlakte van 20m² als duiventil kan worden gebruikt. De overige 20m² dient als berging/garage/tuinfunctie te worden ingericht. Een oppervlakte van max. 20m² zou normaalgezien moeten volstaan om een 100-tal duiven te kunnen huisvesten. De andere voorgestelde bestemmingen, zijnde berging, poolhouse en sauna functies die in relatie staan tot een normale tuinfunctie en kunnen toegestaan worden. Een duiventil dient zo ver mogelijk achteraan het perceel te worden ingeplant. Rekening houdende met het uitvoeringsbesluit betreffende de niet-vergunningsplichtige werken waarin wordt gesteld dat niet-vergunningsplichtige losstaande bijgebouwen binnen een straal van 30m van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning moeten worden ingeplant, moet de achtergevel van de duiventil raken aan deze cirkelstraal van 30m.

Omdat de kroonlijsthoogte van een duiventil doorgaans hoger is dan 3m, kan worden toegestaan dat enkel het gedeelte van het bijgebouw, dat bestemd wordt als duiventil, een kroonlijsthoogte heeft van 3,60m. De totale hoogte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5m.

De kroonlijsthoogte van bijgebouwen, niet bestemd als duiventil, wordt beperkt tot max. 3m.

Wat het aantal bijgebouwen betreft, wordt gesteld dat het toestaan van 5 losstaande bijgebouwen in de tuinzone niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. De tuinzone dient zo weinig mogelijk te worden versnipperd. Om die reden wordt geoordeeld dat er slechts twee bijgebouwen kunnen toegestaan worden in de tuinzone.

Om bijgebouwen met een grote aaneengesloten bouwdiepte te vermijden wordt de bouwdiepte per bijgebouw beperkt tot max. 10m.

Wat het materiaalgebruik van de duiventil betreft, moet de voor-, achter- en zijgevel, die het dichtste gelegen is tegen een aanpalende huiskavel, worden opgetrokken in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw. De andere zijgevel kan in niet herbruikt hout worden opgetrokken. Duiventillen moeten een voldoende geluidsisolatie bezitten. De andere bijgebouwen op het perceel kunnen worden opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de provinciale verordening hemelwater wordt nageleefd. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

...

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Het ingediende project is stedenbouwkundig aanvaardbaar en planologisch verenigbaar, mits naleving van de onderstaande voorwaarden. Het is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Gunstig mits naleving van de onderstaande voorwaarden:

...

De wijziging wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- **De door de verkavelaar voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften te vervangen door de voorschriften in bijlage.**
- **Alle overige voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling [REDACTED] blijven van toepassing.**
- **Gemeentelijke stedenbouwkundige- en verkavelingsverordening van de gemeente Zemst, goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in zitting van 18-05-2005 (B.S. 5-09-2005) en gewijzigd op bij beslissing van de gemeenteraad op 29-06-2006 en de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in zitting van 3-08-2006 (B.S. 05-09-2006) na te leven.**
- **Gemeentelijke verordening voor de lozing van afvalwaters, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 17-02-2000, na te leven.**
- **Provinciale stedenbouwkundige verordening voor het afkoppelen van regenwater, van kracht sinds 1 september 2005, na te leven.**

...

Tegen deze beslissing tekenen de aanvrager en de verzoekende partij administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 22 augustus 2011 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting op 1 september 2011 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en de vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 22 augustus 2011 met kenmerk IST-RO-BB-2011-0277-PSA-01-verslag.

5.1 Vormvereisten

...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet in het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften van één van de twee kavels van een behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling van 19 juni 1967.

De wijziging heeft de regularisatie van vrijstaande duiventillen tot doel. De totale oppervlakte van de aangevraagde bijgebouwen bedraagt 60m².

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in het agrarisch gebied ten westen van de woonkern van [REDACTED].

De bestaande woning maakt deel uit van een zonevreemd woonlint langs de [REDACTED]. Het achterliggend gebied is een open landschap met vlakrelikten.

De woningen links en rechts van de aanvraag zijn eengezinswoningen in open verband.

De overzijde van de straat is onbebouwd.

5.4 Historiek

- *op 24 april 1967 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend voor twee bouw kavels.*

5.5 Adviezen

- *de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant bracht op 3 maart 2011 een ongunstig advies uit met betrekking tot de ligging in agrarisch gebied: 'het oprichten van diverse constructies over een dergelijke bouwdiepte in het agrarisch gebied getuigt niet van een goed ruimtelijk gebruik'.*

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ontvangen van de eigenaar van de tweede kavel binnen de verkaveling. Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over de niet overeenstemming met de bestemming en de overstijging van de draagkracht van het agrarisch gebied en over de hinder die de bezwaarindiener ondervindt.

De wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. De verkaveling bestaat uit twee kavels. De eigenaar van de tweede kavel heeft een bezwaar ingediend met ruimtelijk gegronde motieven. Vermits niet meer dan de helft van de in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning toegestane kavels bezwaar heeft ingediend, is de overheid vrij om de wijziging al dan niet toe te staan. Het college heeft de bezwaren weerlegd en de vergunning beperkt om zo tegemoet te komen aan de gegrond geachte argumenten van de bezwaarindiener.

5.7 Beoordeling

a) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het goed maakt deel uit van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling ■■■■■, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 25 april 1967. De aanvraag voorziet het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de bijgebouwen. Bij een verkavelingswijziging dienen de hogere plannen van aanleg, in dit geval het gewestplan, in overweging genomen te worden. Ongeacht het feit dat de grond in totaliteit het statuut van een bouwgrond heeft verkregen dient elke wijziging van de huidige voorschriften getoetst te worden aan het gewestplan. In voorliggend geval is de volledige verkaveling gesitueerd in het agrarisch gebied.

b) Het perceel is ongeveer 18.00m breed en 70.00m diep. Op 10.00m van de straat staat een woning die dateert uit de jaren zestig. In de tuinzone, op ongeveer 15.00m achter de woning en 2.00m van de rechter perceelsgrens, werden duiventillen en bergingen opgericht. Zij zijn opgetrokken in hout en zijn ongeveer 25.00m lang en 2.50m breed en de kroonlijsthoogte varieert rond de 3.50m.

Op korte afstand van de linker perceelsgrens staat een ander bijgebouw van ongeveer 6.00m lang.

De totale oppervlakte van de bestaande bijgebouwen bedraagt ongeveer 70.00m².

De verkavelingswijziging heeft de regularisatie van deze bijgebouwen tot doel.

Volgens de bestaande verkavelingsvoorschriften kan één afzonderlijk dienstgebouw met dezelfde materialen als het hoofdgebouw opgericht worden op minimum 2.00m afstand van de perceelsgrenzen en minstens 5.00m achter het hoofdgebouw met een maximum oppervlakte van 30m² en maximum kroonlijsthoogte van 2.75m. Dit gebouw kan alleen dienstig zijn als garage of bergplaats.

De aangevraagde wijziging voorziet maximaal 5 bijgebouwen met een totale oppervlakte van 60m², bestemd als berging, sauna, poolhouse en duiventillen.

Gezien de woning binnen een verkaveling in agrarisch gebied is gesitueerd kunnen bij een verkavelingswijziging de ordeningsprincipes voor zonevreemde woningen hier toegepast worden.

Volgens artikel 2.1 en 2.2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 september 2010 is geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De hoogte is beperkt tot 3 meter. De vrijstelling geldt alleen als de handelingen volledig uitgevoerd wordt binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning. Een aanpassing van de verkavelingsvoorschriften die voldoet aan deze bepalingen kan vergund worden. Voor de andere woningen in de straat die niet binnen een verkaveling gelegen zijn, zijn de vrijstellingsbepalingen van toepassing.

De gemeentelijke bouwverordening van Zemst voorziet dat losstaande bijgebouwen groter dan 12m² op minimum 2.00m van de perceelsgrenzen ingeplant worden. Een aanpassing van de verkavelingsvoorschriften moet ook aan deze bouwverordening voldoen.

c) Volgens de aangepaste verkavelingsvoorschriften, die in overeenstemming zijn met het vrijstellingsbesluit en de gemeentelijke bouwverordening zijn maximaal 2 bijgebouwen toegelaten met een oppervlakte van 40m². De achtergevel van de bijgebouwen moet binnen een straal van 30.00m rond de vergund geachte woning liggen.

De woningen op de aanpalende percelen staan dieper ingeplant waardoor de achtergevels van de woningen in de straat ongeveer 10.00m meer naar achter gelegen zijn. De bijgebouwen in de tuinzones, die binnen een straal van 30.00m ingeplant worden, zullen bijgevolg ook dieper in de tuin gelegen zijn. Om de hinder voor de aanpalende woningen te beperken is het aangewezen de duiventil verder van de woning op te richten, tot op 40.00m achter de woning. Dit houdt geen verdere versnippering van de open ruimte in.

De vermeerdering van de oppervlakte van de bijgebouwen van 30m² naar 40m² is aanvaardbaar gezien de ruime perceelsoppervlakte (ongeveer 12 are). De voorschriften worden aangepast zodat slechts een beperkte toename van de oppervlakte mogelijk is. Er worden ook slechts twee bijgebouwen toegelaten en de bouwdiepte wordt beperkt tot 10.00m.

De bestaande bijgebouwen voldoen niet aan de aangepaste voorschriften, zowel wat betreft de inplanting, oppervlakte en bestemming. Om te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening dienen zij in overeenstemming gebracht met de aangepaste verkavelingsvoorschriften.

d) De aanvraag voorziet dat de volledige oppervlakte bijgebouwen kan bestemd worden als duiventil. Deze bestemming is in de tuinzone in agrarisch gebied aanvaardbaar maar dient beperkt te worden in oppervlakte om de hinder voor de omwonenden te beperken. Er dient als voorwaarde opgelegd dat 20m² van de bijgebouwen kan bestemd worden als duivenhok. De rest van de oppervlakte kan als berging, garage of andere tuinfunctie bestemd worden.

e) De kroonlijsthoogte kan volgens de geldende voorschriften 1.75m bedragen. De hoogte van een duiventil is doorgaans hoger. Daarom kan voor de bijgebouwen bestemd als duiventil een kroonlijsthoogte van 5.00m aanvaard worden. Voor de andere bijgebouwen dient de kroonlijst beperkt te worden tot 3.00m.

f) Om de geluidshinder van de duiventil te beperken dient voldoende geluidsisolerend materiaal gebruikt te worden en wordt opgelegd dat de gevels uitgevoerd worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw. Enkel de gevel naar de binnenzijde van het perceel kan opgericht worden in niet herbruikt hout.

g) Het perceel bevindt zich niet in een overstromingsgevoelig gebied en het ontwerp betreft geen omvangrijke oppervlakte. In alle redelijkheid kan worden aangenomen dat er geen schadelijk effect te verwachten valt. Wel wordt als gevolg van de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie in de bodem verminderd. De provinciale verordening hemelwater dient te worden nageleefd.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- door de aangepaste verkavelingsvoorschriften wordt tegemoet gekomen aan de ruimtelijke bezwaren van de andere eigenaar binnen de verkaveling;
- bij een verkavelingswijziging van een verkaveling die in agrarisch gebied is gelegen kunnen de ordeningsprincipes voor zonevrije woningen toegepast worden;
- een toename van de oppervlakte van de bijgebouwen is hier door de ruime perceelsgrootte aanvaardbaar;
- door de oppervlakte bestemd voor duiventil te beperken wordt een mogelijke overlast voor de omwonenden vermeden.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door de gemeente Zemst (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften. In artikel 1.2 wordt de afstand tot de bestaande woning verhoogd tot 40.00m. De achtergevel van de duiventil moet raken aan de cirkelstraal van 40.00m.

6. Na het verslag gehoord te hebben van [REDACTED], als lid van de deputatie,

7. Besluit met vijf stemmen voor en één onthouding

Artikel 1

De beroepen ingediend door de heer [REDACTED], aanvrager, en door de heer [REDACTED], derde, tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Zemst van 26 april 2011, afgeleverd aan de [REDACTED], niet in te willigen.

Art. 2

De aanvraag ingediend door de heer [REDACTED], inzake het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften van een eerder afgeleverde verkavelingsvergunning, gelegen [REDACTED], kadastraal bekend [REDACTED], te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door de gemeente Zemst (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften; de inplanting van de duiventil wordt opgelegd binnen een straal van 40.00m van de bestaande woning;
- uitgezonderd de hierboven vermelde wijzigingen blijven alle oorspronkelijk goedgekeurde algemene en bijzondere stedenbouwkundige voorschriften behouden;
- de gemeentelijke verordening inzake lozing van afvalwaters, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 17 februari 2000 stipt na te leven;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige- en verkavelingsverordening van de gemeente Zemst, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in zitting van 18 augustus 2005 en wijzigingen, na te leven;
- de provinciale stedenbouwkundige verordening voor het afkoppelen van regenwater na te leven.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 21 september 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 2 november 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift onder meer dat de omvang en capaciteit van de duiventillen visuele hinder en geluidshinder veroorzaken. Ze maakt daarmee voldoende aannemelijk dat zij als aanpalende buur hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij beschikt derhalve over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Zesde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert onder de titel “de gewijzigde verkavelingsvergunning is geen daad van behoorlijk bestuur” de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO en van het besluit van de Vlaamse regering van 10 september 2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

In het onderdeel “een constructie van 5 m hoog gelegen in de tuinzone in agrarisch gebied getuigt niet van goed bestuur” zet de verzoekende partij uiteen:

“...
Onbehoorlijk bestuur.

De bestendige deputatie stelt in haar beslissing :

‘Gezien de woning binnen een verkaveling in agrarisch gebied is gesitueerd kunnen bij een verkavelingswijziging de ordeningsprincipes voor zonevreemde woningen hier toegepast worden.’

‘Een aanpassing van de verkavelingsvoorschriften die voldoet aan deze bepalingen kan vergund worden’

Volgens artikel 2.1 en 2.2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 september 2010 is geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen.... De hoogte is beperkt tot 3 m. ...’

Een aanpassing van de verkavelingsvoorschriften die voldoet aan deze bepalingen kan vergund worden'.

Art. 2.1.11° van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (zie hiervoor) stelt dat de hoogte van de vrijstaande bijgebouwen beperkt is tot 3 m.

Nochtans vergunt de Bestendige Deputatie de bijgebouwen met een hoogte van 5 m.

Dit is in strijd met art. 2.1.11° van het hiervoor vermelde besluit (is bijna het dubbele van wat is toegelaten).

Bovendien wordt deze beslissing niet of nauwelijks gemotiveerd. De Deputatie vermeldt : 'De kroonlijsthoogte kan volgens de geldende voorschriften 1,75 m bedragen. De hoogte van een duiventil is doorgaans hoger. Daarom kan voor de bijgebouwen bestemd als duiventil een kroonlijsthoogte van 5 m aanvaard worden'.

Niet alleen wordt een bijna 3 maal (!) hogere constructie toegestaan dan in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, de door de Deputatie aangehaalde bewering is ook niet correct.

Er is geen objectief gegeven dat een duiventil 5 m hoog dient te zijn. De (optimale) hoogte van een duiventil wordt niet vermeld in de vakliteratuur met betrekking tot duiven/duivensport (zie website Koninklijke Belgische Duivenliefhebbersbond – www.kbdb.be – en de publicaties vermeld onder 6.a : ruimtegebruik/schaal). Een doorsnee duivenhok, verkocht door gespecialiseerde centra, heeft doorgaans een hoogte tussen 2 en 3 m (zie onder meer : 'uw duivenhok op maat door Haspeslagh' www.Haspeslagh.be/hokken2011, Dumo fabrikant van duivenhokken www.dumonederland.nl en internetsites met betrekking tot verkoop tweedehands zaken).

Verder is enkel bijgebouw in de omgeving is zo hoog (zie bijlage 7). De andere woningen in de straat (behalve de 2 woningen horende tot de verkaveling) zijn gelegen in agrarisch gebied (zonder verkaveling) waardoor de bijgebouwen beperkt worden tot 3 m hoogte. De toegestane verkavelingsvergunning is kwa volume en hoogte van de constructies onverenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en past niet in de omgeving.

*Deze elementen tonen onbehoorlijk bestuur aan.
...*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In zijn zesde middel houdt verzoekende partij voor dat de bestreden beslissing artikel 2.1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 september 2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (het zogeheten 'Vrijstellingenbesluit'), zou schenden.

Volgens verzoekende partij zou de bestreden beslissing niet verenigbaar zijn met bovenvermeld artikel door een duiventil van 5m hoog, gelegen in de tuinzone in agrarisch gebied, te vergunnen. Volgens artikel 2.1, 11° van het Vrijstellingenbesluit zouden immers slechts bijgebouwen van maximum 3m hoog, vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht.

Deze argumentatie kan echter niet worden aangenomen.

Verzoekende partij gaat er immers verkeerdelijk vanuit dat de bepalingen van het 'Vrijstellingenbesluit' ook van toepassing zouden zijn op kavels waarvoor strengere stedenbouwkundige voorschriften uit een verkavelingsvergunning gelden.

...

Van enige schending van het Vrijstellingenbesluit kan er in casu dan ook absoluut geen sprake zijn: het Vrijstellingenbesluit is helemaal niet van toepassing op de kwestieuze kavels. In de oorspronkelijke verkavelingsvergunning zijn immers strengere stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. bijgebouwen opgenomen, dan deze die in het Vrijstellingenbesluit worden opgelegd.

Van enige schending van het Vrijstellingenbesluit kan er in casu hoe dan ook geen sprake zijn.

De enige reden waarom er in de bestreden beslissing wel naar dit besluit wordt verwezen, is dat als algemene regel kan worden gesteld dat zaken die in agrarisch gebied vrijgesteld zijn van vergunning, ook binnen een verkaveling in agrarisch gebied kunnen worden toegestaan.

In de bestreden beslissing wordt er naar het Vrijstellingenbesluit dan ook enkel als vertrekpunt / richtlijn verwezen, waarvan de vergunningverlenende overheid (in casu verwerende partij) evenwel vrij is om van af te wijken (hetgeen zij ook gedaan heeft).

Artikel 2.1 of enig ander artikel van het 'Vrijstellingenbesluit' werd hierdoor echter geenszins geschonden.

Bovendien heeft het 'Vrijstellingenbesluit' betrekking op de vrijstelling van een vergunningsplicht. Hier wordt een vergunning aangevraagd, dus is het 'Vrijstellingenbesluit' sowieso niet van toepassing.

Van enige schending van het 'Vrijstellingenbesluit' kan er hoe dan ook geen sprake zijn.

Het zesde middel van verzoekende partij dient derhalve te worden afgewezen als ongegrond.

...

In de wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

Verwerende partij gaat er in de antwoordnota verkeerdelijk van uit dat verzoekende partij beweert dat art. 2.1. van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 september 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (het zogeheten ‘vrijstellingenbesluit’), zou geschonden worden.

Dit is niet het geval. Verzoekende partij haalt hier onbehoorlijk bestuur aan, meer specifiek de schending van de motiveringsplicht, de schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen.

Verwerende partij stelt immers in haar argumentatie (blz 4 van de bestreden beslissing) :

‘Gezien de woning binnen een verkaveling in agrarisch gebied is gesitueerd kunnen bij een verkavelingswijziging de ordeningsprincipes voor zonevreemde woningen hier toegepast

worden.'

Volgens artikel 2.1 en 2.2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 september 2010 is geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 m van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 m van de perceelsgrenzen. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 m² per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De hoogte is beperkt tot 3 m. ...

Een aanpassing van de verkavelingsvoorschriften die voldoet aan deze bepalingen kan vergund worden.

Uiteindelijk wijkt verwerende partij zonder degelijke motivatie zeer sterk af van haar eigen aangehaalde argumentatie en wordt een constructie van 5 m hoogte toegekend.

Dit kan bezwaarlijk als behoorlijk bestuur worden omschreven en is een schending van de motiveringsplicht (wet van 29 juli 1991).

...

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij voert in het middel onder meer en op een duidelijke wijze aan dat de bestreden beslissing strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en niet past in de omgeving, omdat geen enkel gebouw in de omgeving een hoogte heeft van 5 meter. De verzoekende partij betoogt dat de bijgebouwen in de omgeving beperkt worden tot een hoogte van 3 meter.

Het middelonderdeel blijft zonder verweer in de antwoordnota.

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet een vergunningsbesluit duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningsverlenende overheid haar beslissing steunt. In dit verband kan alleen rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven.

Wat die beoordeling betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren en uitgaan van de bestaande toestand.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

In het bestreden besluit wordt onder meer overwogen:

“ ...

Gezien de woning binnen een verkaveling in agrarisch gebied is gesitueerd kunnen bij een verkavelingswijziging de ordeningsprincipes voor zonevreemde woningen hier toegepast worden.

Volgens artikel 2.1 en 2.2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 september 2010 is geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de

zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De hoogte is beperkt tot 3 meter. De vrijstelling geldt alleen als de handelingen volledig uitgevoerd wordt binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning. Een aanpassing van de verkavelingsvoorschriften die voldoet aan deze bepalingen kan vergund worden. Voor de andere woningen in de straat die niet binnen een verkaveling gelegen zijn, zijn de vrijstellingsbepalingen van toepassing.
..."

Door vervolgens te overwegen dat de kroonlijsthoogte volgens de geldende voorschriften 1.75m kan bedragen en dat de hoogte van een duiventil doorgaans hoger is en een kroonlijsthoogte van 5.00m aanvaard kan worden, heeft de verwerende partij de bestemming als duiventil ten onrechte laten primeren op de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, die volgens haar eigen vaststelling noodzaakt dat de hoogte van de bijgebouwen moet beperkt blijven tot 3 meter hoogte.

Het bestreden besluit steunt derhalve op niet afdoende en strijdige motieven.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2011, waarbij aan de heer ■■■ de vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften van een eerder verleende verkavelingsvergunning op een perceel gelegen te ■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ