

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1090 van 10 mei 2016
in de zaak 1011/0929/A/6/0866

In zake:

■■■■■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle VEKEMAN
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pastorijsstraat 19
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 juli 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 19 mei 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 27 december 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een bestemmingswijziging en uitbreiden van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 december 2014 van de achtste kamer, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 29 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad het beroep vervolgens toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 3 maart 2016 heeft de voorzitter van de zesde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep te hernemen voor de anders samengestelde kamer.

De partijen zijn opgeroepen om te verschijnen voor de openbare zitting van 22 maart 2016, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. FEITEN

Op 25 juni 2010 wordt een proces-verbaal opgesteld met betrekking tot enkele bouw- en milieuovertredingen. Het mondelinge stakingsbevel van 17 juni 2010 wordt door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigd op 9 juli 2010.

Op 7 oktober 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een bestemmingswijziging en uitbreiden van een woning.”*

De aanvraag betreft de regularisatie van:

- de functiewijziging van een witloofschuur met woning naar een loods voor opslag, inclusief woon- en kantoorruimte
- de uitbreiding van de woonruimte en de inrichting van kantoorruimte
- de uitbreiding van een bestaande parking en verharding
- de wijziging van gevelopeningen

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 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 14 oktober 2010 tot en met 12 november 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend door het ■■■■.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 3 november 2010 het volgende advies uit:

“ ...

- De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot de regularisatie van een bestemmingswijziging van witloofschuur tot bedrijfszetel en opslagplaats van een chape-bedrijf en uitbreiding van woning.
 - De voorgestelde werken zijn gesitueerd in herbevestigd agrarisch gebied.
 - Uit landbouwkundig standpunt kan de functiewijziging worden gedoogd, voor zover deze in overeenstemming is met de vigerende wetgeving m.b.t. de toelaatbare functiewijzigingen.
 - De inrichting van een bureau, vergaderzaal, keuken en ontspanningsruimte kan echter niet worden aanvaard. Het betreft een multifunctionele invulling die zeer eenvoudig kan worden omgevormd tot een aparte bijkomende woonentiteit.
 - Met betrekking tot de uitbreiding van een inpandige woonst, is er uit landbouwkundig standpunt geen bezwaar voor zover dit gedeelte in overeenstemming is met de vigerende wetgeving m.b.t. de zonevrije woningen.
 - De regularisatie van 1115 m² steenslagverharding evenals de 582 m² aan te leggen verharding wordt ongunstig geadviseerd. Gelet op de ligging van het terrein in een agrarisch gebied, dat tevens herbevestigd werd als agrarisch gebied dient de aanvrager zich te beperken tot de initieel vergunde oppervlakte verharding en dient het bijkomend aangelegde gedeelte te worden hersteld in zijn oorspronkelijke toestand.
- ...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ verleen op 22 november 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg:

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, is de bouwplaats gelegen in een agrarisch gebied.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De straat is ter plaatse voorzien van twee betonstroken. De aanvraag betreft het regulariseren van de functiewijziging van een witloofschuur naar een loodsgebouw bestemd voor opslag, inclusief woning en kantoorruimte; de uitbreiding van een bestaande woning; de inrichting van een kantoorruimte; de uitbreiding van een bestaande parking, verharding en het wijzigen van gevelopeningen. Een deel van de reeds gerealiseerde verhardingen wordt verwijderd en heraangelegd met een groenzone. Houten afsluitingspanelen worden vervangen door niet-vergunningsplichtige afsluitingen. De wijzigingen zijn in functie van een bedrijf dat chapewerken uitvoert.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gebied. Het aannemingsbedrijf dat chapewerken uitvoert is geen agrarisch bedrijf, noch een para-agrarisch bedrijf. De aanvraag is dus strijdig met de voorschriften van het gewestplan. Er dient te worden nagegaan of de aanvraag in aanmerking kan komen voor de toepassing van één of andere afwijkingsbepaling.

1. Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen.

Artikel 8 voor de functiewijziging van de loods naar opslag

Artikel 3 voor de functiewijziging van een deel van de loods naar kantoren

Artikel 11 voor de functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een niet agrarische woning.

2. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.4.12 voor de verbouwing van die woning

Artikel 4.4.15 voor de uitbreiding van die woning

Artikel 4.4.18 voor de buitenopslag en de aanleg van de parking.

Een functiewijziging naar een opslagruimte kan eventueel, bij wijze van afwijking worden vergund onder de voorwaarden van artikel 8 van het Zonevreemde functiewijzigingsbesluit.

Dit stelt dat "een vergunning kan worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw" in de ruime zin, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;

*2° **het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;***

*3° de nieuwe functie heeft **louter betrekking op de opslag van allerhande materialen of materieel.**"*

Vooreerst kan dit enkel voor een gebouw dat deel uitmaakt van een gebouwengroep.

Een gebouwengroep is daarbij gedefinieerd als (zie art. 2 van het Zonevreemde functiewijzigingsbesluit) "minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen". Dit is verder toegelicht als: "Het dient te gaan over minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Een boerderijcomplex, bestaande uit het woongebouw en twee losstaande stallen, is dus geen gebouwengroep, want het vormt één functioneel geheel. Het moet dus werkelijk minstens 3 onafhankelijk van elkaar functionerende eenheden betreffen (van 3 verschillende eigenaars). Met in aparte onderdelen gesplitste onroerende goederen zal geen rekening worden gehouden. Met ruimtelijk aaneengesloten geheel wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn. Wanneer de ruimte tussen de gebouwen meer dan 50 meter bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken."

Het gebouw maakt duidelijk geen deel uit van een gebouwengroep. De dichtstbijzijnde gebouwen zijn, in oostelijke richting, een serre op ongeveer 230 meter van de loods, in westelijke richting een woning op ongeveer 170 meter van de loods. De afstand van 50 meter uit het verslag aan de Vlaamse Regering is misschien slechts richtinggevend, maar maakt wel duidelijk dat enkel gebouwen die dicht bij elkaar staan als ruimtelijk aaneengesloten kunnen worden beschouwd, waarbij gebouwen die op een dergelijke afstand van elkaar niet "dicht bij" elkaar staan.

Daarbij komt dat de mogelijkheid enkel voorzien is om louter opslag van materialen en materieel in een gedesaffecteerd landbouwgebouw mogelijk te maken. In de toelichting staat :

"In agrarisch gebied komen voormalige landbouwgebouwen voor, die onttrokken zijn aan de landbouwfunctie (schuren, stallen, en dergelijke). Deze kunnen gebruikt worden louter voor de opslag van allerhande materialen of materieel, zonder dat er andere activiteiten in het gebouw plaatsvinden. Hier kan bijvoorbeeld gedacht worden aan : winterberging voor caravans, berging van oldtimers, opslag van hout voor een schrijnwerkerij, enz. Een niet vergunbaar voorbeeld : schrijnwerkerij in dezelfde leegstaande stal."

De tekst spreekt over "louter opslag". Gelet op de toelichting mag dit zeer strikt bekeken worden. Hier is geen sprake van louter opslag van materialen en materieel in de loods. Er worden materialen en materieel gestald rond de loods, er wordt afval opgeslagen, er worden voertuigen gestald, de maatschappelijke zetel van het bedrijf is er gevestigd, er is

een kantoorruimte. Er is dus een volledig zelfstandige ambachtelijke bedrijfssite ontstaan, wat niet de bedoeling is van deze afwijkmogelijkheid.
Maar hoe dan ook, ze is hier niet van toepassing.

Een functiewijziging naar een kantoorruimte kan eventueel, bij wijze van afwijking worden vergund onder de voorwaarden van artikel 3 van het Zonevrije functiewijzigingsbesluit.

Dit stelt dat "een vergunning kan worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een complementaire functie meer bepaald "kantoor- of dienstenfunctie", zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: 1° de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter; 2° de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie."

In de huidige toestand is de reeds gerealiseerde kantoorruimte groter dan 100 m² (9.76 x 14, 50 + 4 x 5.64 = 164.08 m²). De huidige toestand kan om die reden al niet vergund worden. De aanvrager doet wel een voorstel om dit te verkleinen. Nog los van de vraag of het nieuwe voorstel leidt tot een oppervlakte van maximum 100 m², en nog los van de waarachtigheid van dit voorstel kan de aanvrager niet de afwijking genieten.

De bewuste afwijking maakt het mogelijk om de functie te wijzigen van een woning naar een aan de woning complementaire bureauruimte, maar niet om de functie te wijzigen van een agrarisch bedrijfsgebouw, waar momenteel overigens nog geen (niet agrarische bedrijfs-) woning is, naar een kantoorruimte.

Niet om het even welke bureauruimte is trouwens vergunbaar is. De tekst van het besluit spreekt over een "complementaire functie". Volgens de toelichting bij het besluit gaat het om ruimten "ten behoeve van de bewoners van de zonevrije woning". De kantoorruimte moet dus complementair zijn aan de woning. Dat is hier niet het geval: ze is complementair aan de nieuwe ambachtelijke activiteit. Er zullen verschillende personeelsleden worden tewerkgesteld.

Dit is duidelijk niet wat er bedoeld wordt met een aan het wonen complementaire kantooractiviteit.

Een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een gewone residentiële woning kan eventueel, bij wijze van afwijking worden vergund onder de voorwaarden van artikel 11 van het Zonevrije functiewijzigingsbesluit.

Dat stelt onder meer: "de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft" en "de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft."

De bedrijfswoning kan dus slechts gewijzigd worden naar een gewone woning indien alle voormalige bedrijfsgebouwen omgevormd worden naar woningbijgebouwen.

Dit artikel sluit uit dat ter gelegenheid van de functiewijziging van de bedrijfswoning de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een ambachtelijke of industriële bestemming krijgen. Het besluit stelt duidelijk dat deze bedrijfsgebouwen enkel als "woningbijgebouwen" mogen worden bestemd.

Een verbouwing van een zonevrije woning kan op grond van artikel 4.4.12 van de Vlaamse Codex vergund worden, maar dit enkel op voorwaarde dat de woning vergund is

(artikel 4.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), wat precies door de wederrechtelijke functiewijziging niet het geval is. **Om dezelfde reden is de uitbreiding van de woning en de uitbreiding van de parking onvergundbaar.**

Algemene conclusie:

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch NIET verantwoord. Op het belangrijkste onderdeel ervan, met name de functiewijziging van een agrarisch gebruik naar een ambachtelijk gebruik voldoet ze overduidelijk niet aan de voorwaarden van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 15 december 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ herneemt zijn ongunstig advies van 22 november 2010 en weigert op 27 december 2010 de stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 15 februari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 mei 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 mei 2011 beslist de verwerende partij op 19 mei 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) De aanvraag is, volgens de kaarten, opgenomen als bijlagen IX tot XV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, gelegen net ten noorden van het mogelijk overstromingsgevoelig gebied van de ■■■, een waterloop van derde categorie die aan de andere zijde van ■■■ loopt. De aanvraag voorziet in de plaatsing van 3 hemelwaterputten met een totale inhoud van 60.000l en het hergebruik van het hemelwater voor het reinigen van voertuigen en van gebouwen. Deze hemelwaterputten werden gedimensioneerd in functie van de volledige bestaande dakoppervlakte en de aanleg van het terras in niet-waterdoorlatende verharding. Alle overige verharde oppervlakte is opgetekend als steenslagverharding. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. 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 wijzigen van de bestemming van een landbouwloods naar een niet-agrarische of residentiële bestemming evenals het verbouwen en/of uitbreiden van een niet-agrarisch bedrijf en van een woning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

c) De aanvrager meent dat de voorliggende aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning op basis van een combinatie van de afwijkingsmogelijkheden voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en in het zonevrije functiewijzigingenbesluit. Dit is echter niet het geval.

d) Vooreerst moet uit de vergunningshistoriek vastgesteld worden dat de bestaande inpandige woning niet vergund is. In tegenstelling tot wat de aanvrager doet uitschijnen is de bestaande woning niet mee vergund in 1986. Op 4 augustus 1986 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een witloofschuur. Het gebouw is volgens het vergunde grondplan ingedeeld in enerzijds een grote open ruimte voor witloofteelt en anderzijds 3 kleinere lokalen bestemd als werkplaats, wasplaats en een kuiswerkplaats met een afzonderlijk toilet. Ook bij de 2 latere vergunningen werd geen woning vergund. De stedenbouwkundige vergunning van 19 juli 1999 vermeldt uitdrukkelijk het bijbouwen van overdekte stapelplaats en serre. Van deze uitbreiding zijn zowel de aanzichten als een grondplan opgetekend. Op het grondplan staan in de bestaande toestand wel een living, keuken, badkamer en slaapkamer opgetekend in de loods vooraan waarbij vermeldt staat 'bestaand gebouw'. Deze invulling werd echter niet aangevraagd en louter opgetekend als een bestaande toestand. De woning werd bij de aanvraag in 1999 dan ook niet vergund. Het plan 'laatst vergunde toestand' is niet correct.

Het kan zijn dat de vorige eigenaar een gedeelte van het oorspronkelijk vergund gebouw niet heeft uitgevoerd, heeft omgevormd en/of verbouwd tot een woning. Dit zou dan dateren van eind jaren '80, ná de inwerkingtreding van het gewestplan, en kan dus niet vergund geacht worden. Werken en handelingen uitvoeren aan een niet vergunde of niet-vergund geachte woning zijn uiteraard niet toegelaten, zelfs geen werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning (zie artikel 2.2. van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is).

e) Overeenkomstig artikel 4.4.23. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, kunnen in afwijking van de bestemmingsvoorschriften alsnog een aantal specifieke functiewijzigingen onder welbepaalde voorwaarden vergund worden.

f) Een functiewijziging van een landbouwloods naar een opslagruimte is beschreven in artikel 8 van het zonevrije functiewijzigingenbesluit. Dit artikel bepaalt dat een vergunning kan verleend worden voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw" in de ruime zin, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
- 2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;
- 3° de nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerlei materialen of materieel.

Het college van burgemeester en schepenen heeft hierbij terecht geoordeeld dat het voorliggend gebouw geen deel uitmaakt van een gebouwengroep en dat er in deze geen sprake is van 'louter opslag'.

Het begrip gebouwengroep wordt in het betrokken besluit in artikel 1 gedefinieerd als minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. In de artikelsgewijze bespreking van dit besluit wordt dit begrip gebouwengroep als volgt nader toegelicht:

"Het dient te gaan over minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Een boerderijcomplex, bestaande uit het woongebouw en twee losstaande stallen, is dus geen gebouwengroep, want het vormt één functioneel geheel. Het moet dus werkelijk minstens 3 onafhankelijk van elkaar functionerende eenheden betreffen (van 3 verschillende eigenaars). Met in aparte onderdelen gesplitste onroerende goederen zal geen rekening worden gehouden. Met ruimtelijk aaneengesloten geheel wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn. Wanneer de ruimte tussen de gebouwen meer dan 50m bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken."

Uiteraard is de vermelde 50m richtinggevend en niet dwingend, maar het geeft wel een indicatie voor de beoordeling van een ruimtelijk aaneengesloten geheel. In dit geval wordt deze richtinggevende 50m aan beide zijden echter ruim overschreden. De dichtstbijzijnde gebouwen zijn hier namelijk gelegen op 140m in de westelijke richting en 240m in de oostelijke richting, beiden gemeten in vogelvlucht. Los van deze afstanden vormt het betrokken gebouw ook totaal geen ruimtelijk geheel, noch met het landbouwbedrijf aan de oostzijde, noch met de woningencluster aan de westzijde. Tussen het betrokken gebouw en het landbouwbedrijf liggen over een lengte van meer dan 200m bewerkte akkergronden. Dit landbouwbedrijf is trouwens een volledig onafhankelijke entiteit, afgesloten langs de westelijke zijde, er is geen enkele ruimtelijke link tussen beide bedrijfssites. Ook de woningencluster aan de westzijde staat volledig los van het betrokken gebouw. De straat maakt immers nog 2 knikken, waarbij er langs één van deze 2 knikken nog een bosje aanwezig is, dat als een duidelijke ruimtelijke afscheiding ter plaatse wordt ervaren. Het betrokken gebouw maakt geen deel uit van een gebouwengroep.

Daarnaast is niet voldaan aan de voorwaarde dat de nieuwe functie louter betrekking moet hebben op de opslag van allerlei materiaal of materieel. Dit begrip 'louter opslag' moet wel degelijk in strikte zin begrepen worden. Dit blijkt ook uit de artikelsgewijze toelichting. Hierin wordt gesteld dat voormalige landbouwgebouwen, die onttrokken zijn aan de landbouwfunctie (schuren, stallen en dergelijke) kunnen gebruikt worden louter voor de opslag van allerlei materialen of materieel, zonder dat er andere activiteiten in het gebouw plaatsvinden. Als voorbeelden worden een winterberging voor caravans, een berging van oldtimers en een opslag van hout voor een schrijnwerkerij opgesomd. Als een niet vergunbaar voorbeeld wordt een schrijnwerkerij aangehaald. In dit geval gaat het niet louter om opslag. Los van de discussie of er ter plaatse in functie van het chapebedrijf al dan niet aan productie wordt gedaan, staat het vast dat er nog andere activiteiten dan opslag in het betrokken gebouw plaatsvinden. Het gebouw bevat naast de opslag ook nog

een woning en kantoorruimte ten behoeve van het aannemingsbedrijf. De maatschappelijke zetel is trouwens gevestigd op deze plek.

De functiewijziging van landbouwloods naar een opslagloods, zoals bepaald in artikel 8 van het zonevrije functiewijzigingenbesluit, kan hier dus niet toegepast worden.

g) De tweede functiewijziging waarnaar verwezen wordt in het voorliggend dossier is deze van een complementaire functie bij een woning. Artikel 3 van het zonevrije functiewijzigingenbesluit luidt als volgt:

"Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een complementaire functie meer bepaald "kantoor- of dienstenfunctie", zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2° de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie." Zoals hierboven vastgesteld gaat het in het voorliggend dossier om een bestaande woning die evenwel niet vergund (geacht) is. Het omvormen van een deel van een niet-vergunde woning naar een kantoorruimte kan dan ook in geen geval vergund worden. Bovendien kan niet eender welke kantoorruimte vergund worden. Het dient te gaan om een functie complementair aan de woonfunctie. Zoals het in de toelichting verwoord is, zijn dit kantoor- en dienstenfuncties ten behoeve van de bewoners van de zonevrije woning. Als vergunbaar voorbeeld wordt gegeven: een verzekeringsagent die in twee lokalen van zijn zonevrije woning klanten ontvangt, een bureau heeft en dossiers bijhoudt. In dit geval gaat het om de kantoren in functie van een aannemingsbedrijf, om een volwaardige bedrijfszetel met 2 bureauruimtes en een vergaderzaal. De beroepsindieners stelt zelf dat de kantoorruimte dienst doet als ruimte waarbinnen de administratie, logistiek en boekhouding van het bedrijf worden gevoerd/geleid. Dit is dus helemaal niet als complementair aan de woning te beschouwen, maar wel als een volwaardige activiteit, een functie op zich. De functiewijziging beschreven in artikel 3 kan hier dan ook niet toegepast worden.

h) De derde functiewijziging die de aanvrager hier wenst toe te passen is deze van artikel 11 van het zonevrije functiewijzigingenbesluit, waarbij een agrarische bedrijfswoning kan herbestemd worden tot een niet-agrarische, dus zonevrije woning. Al de volgende voorschriften dienen hierbij nageleefd te worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

Hierbij dient nogmaals herhaald te worden dat de bestaande woning niet als vergund kan beschouwd worden. Een niet-vergunde agrarische bedrijfswoning omvormen tot een zonevrije woning kan uiteraard niet. Bijkomend is niet voldaan aan de eis dat de voormalige bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf enkel mogen gebruikt worden als woningbijgebouwen. De term woningbijgebouwen dient wel degelijk letterlijk begrepen te

worden, als bijgebouwen bij een woning, zoals een garage of een berging. Een opslagplaats en een kantoorruimte in functie van een chapebedrijf kan hier in geen geval onder begrepen worden. Ook deze derde functiewijziging kan niet toegepast worden in het voorliggend dossier.

i) Tot slot kunnen de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals opgenomen in de artikelen 4.4.12. tot en met 4.4.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenmin toegepast worden bij de voorliggende aanvraag. Deze basisrechten kunnen immers enkel toegepast worden op aanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte zonevreemde constructies. In dit geval kan het bouwvolume wel als vergund beschouwd worden, maar niet de bestaande functies, noch die van opslag, noch die van kantoorruimte én noch die van woning. In artikel 4.1.1. wordt hoofdzakelijk vergund gedefinieerd als een stedenbouwkundige vergunningstoestand die niet alleen betrekking heeft op de bouwvolumes, maar ook op de functies. Uit de voorgaande beschouwingen blijkt bovendien dat niet voldaan is aan de desbetreffende voorwaarden om de beoogde functies te kunnen vergunnen door middel van functiewijzigingen toegelaten in het zonevreemde functiewijzigingenbesluit. De reeds gerealiseerde functiewijzigingen zijn met andere woorden niet regulariseerbaar. Het verbouwen en/of uitbreiden van een niet hoofdzakelijk vergunde constructie is uiteraard niet vergunbaar. Dit geldt evenzeer voor de aanleg van het niet-bebouwd gedeelte in functie van deze constructie. De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning.

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

- de voorliggende aanvraag, omvattende enerzijds de regularisatie van een bestemmingswijziging van een landbouwloods naar bedrijfsruimten in functie van een aannemingsbedrijf en naar een woning en anderzijds het verbouwen en/of uitbreiden van deze functies in het bestaand gebouw, is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied;*
- de aanvraag komt daarnaast niet in aanmerking voor een vergunning op basis van de afwijkmogelijkheden voorzien zowel in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als in het zonevreemde functiewijzigingenbesluit;*
- zo kan de functiewijziging van landbouwloods naar een opslagloods, zoals bepaald in artikel 8 van het zonevreemde functiewijzigingenbesluit, hier niet toegepast worden, omdat het gebouw geen deel uitmaakt van een gebouwengroep en omdat de beoogde functie niet louter betrekking heeft op opslag van materiaal en materieel;*
- het betrokken gebouw vormt géén aaneengesloten ruimtelijk geheel met de dichtstbijzijnde bebouwing, noch met het landbouwbedrijf aan de oostzijde, noch met de woningencluster aan de westzijde en naast de opslagruimte omvat het gebouw nog andere activiteiten, zoals kantoorruimtes in functie van een niet-agrarisch bedrijf en een woning;*
- de functiewijziging van artikel 3 van het bovengenoemd besluit, namelijk die van een complementaire functie bij een woning, kan hier evenmin toegepast worden, om reden dat de bestaande woning niet vergund (geacht) is en omdat de aanwezige kantoorruimte niet complementair is aan de woning maar in functie van de bedrijfszetel van een aannemingsbedrijf;*
- ook de functiewijziging tot omvorming van een agrarische bedrijfswoning naar een zonevreemde woning (artikel 11) is hier niet aan de orde, om dezelfde reden dat de bestaande bedrijfswoning niet vergund (geacht) is en omdat de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf in gebruik zijn als bedrijfsgebouwen van een niet-agrarisch bedrijf en niet als woningbijgebouwen;*

- *ten slotte kunnen de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals opgenomen in de artikelen 4.4.12. tot en met 4.4.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenmin toegepast worden bij de voorliggende aanvraag, omdat het betrokken gebouw niet hoofdzakelijk vergund is, meer bepaald voor wat de functies betreft.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.2.1, 4.4.10 tot en met 4.4.23 en 7.5.1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur, alsook van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning weigert voor verbouwing, respectievelijk uitbreiding van de bestaande woning (toepassing artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.23 VCRO) met als motief dat deze laatste niet als zijnde vergund kan worden beschouwd, dit terwijl de woning wel degelijk als vergund geacht moet worden, nu de oprichting ervan in een vergund, agrarisch loodsgebouw niet aan een vergunningsplicht was onderworpen. De verzoekende partij neemt daarbij aan dat de woning werd opgericht ergens in de periode tussen 1986 en 1999.

Volgens de verzoekende partij moet toepassing gemaakt worden van artikel 7.5.1. VCRO, dat bepaalt dat met terugwerkende kracht vanaf 9 september 1984, volgende gebruikswijziging wordt geacht vergunningsplichtig te zijn: “wanneer de hoofdfunctie van een vergund gebouw gewijzigd wordt, wanneer het gaat om een gebouw, gelegen in een agrarisch gebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied, en het nieuwe gebruik is niet agrarisch.” De verzoekende partij stelt dat artikel 7.5.1 VCRO geen onderscheid maakt tussen het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een hoofdfunctie, zodat het volgens verzoekende partij duidelijk is dat hiermee enkel een vergunningsplicht werd ingevoerd indien de volledige (gehele) hoofdfunctie van een agrarisch gebouw werd gewijzigd naar een niet-agrarische bestemming. Op basis van deze vaststelling besluit zij dat de oprichting van de agrarische exploitantenwoning in de loods niet vergunningsplichtig was, zodat de motivering van verwerende partij dat de artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.23 VCRO niet kunnen worden toegepast wegens het niet vergund karakter van de woning, faalt in rechte.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat uit de vergunningshistoriek blijkt dat de bestaande in pandige woning niet vergund werd. Zo werd de bestaande woning niet mee vergund in 1986,

maar werd er op dat moment enkel een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een witloofschuur. Ook bij de twee latere vergunningen werd geen woning vergund: in 1989 werd er een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van de bestaande witloofschuur, en in 1999 voor het bijbouwen van een overdekte stapelplaats en een serre.

Nochtans was de woning, die wellicht dateert van eind jaren '80 en dus van ná de inwerkingtreding van het gewestplan, vergunningsplichtig. Op basis van artikel 7.5.1, 3° VCRO is een wijziging van de hoofdfunctie van een vergund gebouw in agrarisch gebied naar een niet-agrarische functie immers wel degelijk vergunningsplichtig.

De artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.23 VCRO werden niet geschonden, maar werden terecht buiten toepassing gelaten wegens het niet vergund karakter van de woning.

De bestreden beslissing is ook afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd. De bestreden beslissing schendt dan ook geenszins de formele en materiële motiveringsplicht of het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij nog toe dat de verwerende partij voorbij gaat aan het feit dat de inrichting van een exploitantenwoning in de loods geen wijziging van de hoofdfunctie 'landbouw' met zich meebracht. Terzake was dan ook geen stedenbouwkundige vergunning vereist.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft de regularisatie van een zonevreemde functiewijziging van een witloofschuur met woning naar een loods voor opslag, inclusief woon- en kantoorruimte. De aanvraag betreft tevens de uitbreiding van de woonruimte en de inrichting van kantoorruimte, de uitbreiding van een bestaande parking en verharding en de wijziging van gevelopeningen.

De percelen zijn volgens het geldende gewestplan gelegen in agrarisch gebied en het wordt niet betwist dat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

2.

De verzoekende partij stelt dat de in pandige woning beschouwd moet worden als 'vergund geacht'. Volgens de verzoekende partij is de woning in de vergunde agrarische loods gecreëerd midden de jaren '90 en was dit overeenkomstig artikel 7.5.1 VCRO niet vergunningsplichtig.

3.

Artikel 4.4.23 VCRO voorziet in een (zonevreemde) functiewijziging waarbij mag afgeweken worden van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

“ ...

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,

b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,

c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

...

Een zonevrije functiewijziging is dan ook mogelijk wanneer het gebouw op het ogenblik van de aanvraag bestaat, niet-verkrot en hoofdzakelijk vergund is en niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied en agrarisch gebied met een ecologisch belang of ecologische waarde, of in recreatiegebied.

De functiewijziging moet bovendien, conform artikel 4.4.23, 2° VCRO, voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen.

4.

De definitie van “hoofdzakelijk vergund” in artikel 4.1.1, 7° VCRO bepaalt dat een gebouw of constructie ook moet vergund zijn qua functie om hoofdzakelijk vergund te zijn.

Uit het samenlezen van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.4.1, 7° VCRO volgt onder meer dat een gebouw ook naar functie hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevrije functiewijziging. De loods diende dus op het moment van de aanvraag hoofdzakelijk vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

5.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing enerzijds dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, en anderzijds dat de opslagfunctie, de woonfunctie en de kantoorfunctie niet hoofdzakelijk vergund zijn. Artikel 4.4.23 VCRO kan dan ook niet worden toegepast.

De verzoekende partij stelt dat de landbouwfunctie van de loods, meer in het bijzonder de witloofactiviteiten, reeds in 2007 werd stopgezet. De verzoekende partij kocht deze loods in 2007 waarbij zij de inpandige woning betreft en de loods gebruikt voor de opslag van materialen voor een chapebedrijf.

Nu de verzoekende partij niet betwist dat de functiewijziging reeds was doorgevoerd op het ogenblik van de aanvraag, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij met de bestreden beslissing geen wettelijke bepaling schendt wanneer zij oordeelt dat het gebouw niet hoofdzakelijk vergund is en de reeds gerealiseerde functiewijzigingen niet regulariseerbaar zijn.

Het betoog van de verzoekende partij dat de woning wel hoofdzakelijk vergund is, ook voor de functie, overtuigt niet, omdat de landbouwfunctie al verdwenen was op het ogenblik van de aanvraag.

De Raad oordeelt dan ook dat op het ogenblik van de aanvraag op 7 oktober 2010 er geen sprake was van een hoofdzakelijk vergund gebouw omdat de landbouwfunctie van de loods verdwenen

was. Ook de in pandige voormalige landbouwwoning heeft door het verlies aan landbouwfunctie geen hoofdzakelijk vergund karakter.

De verzoekende partij steunt haar middel op artikel 7.5.1 VCRO om te betogen dat de vroegere landbouwwoning niet vergunningsplichtig was, maar gaat daarbij uit van de verkeerde premisse dat aan artikel 4.4.23 VCRO voldaan is. De verzoekende partij toont niet aan dat de in pandige woning hoofdzakelijk vergund is op het moment van de aanvraag.

Het middel is dan ook ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 3, 5, 6 en 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna DIWB), van de artikelen 2 en 3 wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing met geen enkele overweging ingaat op de mogelijke schadelijke effecten van de bestreden beslissing op de waterhuishouding van het betrokken gebied en, in voorkomend geval, op de voorwaarden om die schade te voorkomen, te beperken, te herstellen of te compenseren.

Op basis van artikel 8, §2 DIWB is de beslissing over de watertoets verbonden aan een bijzondere formele motiveringsverplichting, waarbij de genomen beslissing in elk geval aan de in artikel 5 en 6 van dat decreet bedoelde doelstellingen en beginselen van integraal waterbeleid moet worden getoetst. Die beoordeling vereist dat de overheid in de formeel uitgedrukte motieven van haar beslissing aangeeft of er al dan niet schadelijke effecten zijn te verwachten op de waterhuishouding en, in voorkomend geval, vervolgens ingaat op de op te leggen voorwaarden om die schade te voorkomen, beperken, herstellen of te compenseren, die in het licht van de te realiseren doelstellingen en toe te passen beginselen van integraal waterbeleid door de overheid passend worden geacht.

De motivering in de bestreden beslissing kan niet volstaan, aangezien die beperkt is tot de vaststelling dat de door de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen opgelegde verplichtingen in verband met de afvoer van hemel- en afvalwater, zullen worden nageleefd. Uit artikel 3, §2, 17° DIWB blijkt niet dat de watertoets beperkt zou zijn tot deze aspecten.

De verzoekende partij verwijst terzake ook naar rechtspraak van de Raad van State (RvS nr. 203.415 van 29 april 2010; RvS nr. 208.664 van 4 november 2010; RvS nr. 196.240 van 21 september 2009),

2.

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel.

De verwerende partij heeft de watertoets immers in het voordeel van verzoekende partij beoordeeld en bijgevolg gesteld dat de aanvraag geen enkel schadelijk gevolg heeft voor de plaatselijke waterhuishouding.

De beoordeling van de watertoets brengt geen enkel nadeel toe aan de verzoekende partij en zij wordt door de beweerde 'niet afdoende uitvoering van de watertoets' geenszins gegriefd. De verzoekende partij heeft er dan ook geen enkel belang bij om de positieve beoordeling van haar aanvraag aan de watertoets aan te vechten.

De verwerende partij stelt in ondergeschikte orde dat er geen schending is van het DIWB, het zorgvuldigheidsbeginsel of de formele en materiële motiveringsplicht.

De aanvraag werd immers wel degelijk uitvoerig en afdoende aan de watertoets onderworpen. Zo worden in het bestreden besluit de infiltratiemogelijkheden en het opvangen van het hemelwater door hemelwaterputten uitvoerig onderzocht. De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is de verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen.

3.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij nogmaals naar de door haar reeds aangehaalde arresten van de Raad van State ter staving van haar middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat, hoewel de watertoets in de bestreden beslissing voor haar een positieve beoordeling inhoudt, de motivering niet afdoende is en er niet getoetst wordt aan de doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

2.

Artikel 8, §1, eerste lid DIWB, zoals het van kracht was ten tijde van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in § 5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.”

Artikel 8, §2, tweede lid DIWB stelt het volgende:

“De beslissing die de overheid neemt in het kader van § 1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.”

Onder “schadelijk effect” verstaat artikel 3, §2, 17° DIWB:

“(…) ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens

en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen”.

Uit deze bepalingen volgt dat een beslissing waarbij een vergunning wordt verleend een formele motivering dient te bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit het voorwerp van de vergunning geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Enkel met de formeel uitgedrukte motieven kan rekening worden gehouden.

De Raad stelt vast dat de decreetgever de stedenbouwkundige vergunning aan de watertoets heeft willen onderwerpen om preventief te kunnen nagaan of een project schadelijke effecten in de zin van artikel 3 §2, 17° DIWB zou kunnen veroorzaken. Uit de memorie van toelichting bij het DIWB blijkt dat de door de verzoekende partij geschonden geachte motiveringsverplichting werd ingevoegd om te benadrukken dat de beslissingen moeten worden getoetst vanuit de doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

3.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij de watertoets als volgt:

“De aanvraag is, volgens de kaarten, opgenomen als bijlagen IX tot XV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, gelegen net ten noorden van het mogelijk overstromingsgevoelig gebied van de [REDACTED] een waterloop van derde categorie die aan de andere zijde van [REDACTED] loopt. De aanvraag voorziet in de plaatsing van 3 hemelwaterputten met een totale inhoud van 60.000l en het hergebruik van het hemelwater voor het reinigen van voertuigen en van gebouwen. Deze hemelwaterputten werden gedimensioneerd in functie van de volledige bestaande dakoppervlakte en de aanleg van het terras in niet-waterdoorlatende verharding. Alle overige verharde oppervlakte is opgetekend als steenslagverharding. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.”

De verzoekende partij betwist niet dat de bestreden beslissing een waterparagraaf bevat. De juistheid van de motivering wordt evenmin betwist, namelijk dat geen schadelijk effect verwacht wordt.

De verzoekende partij voert in haar tweede middel enkel aan dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering aan de hand van de doelstellingen en beginselen van integraal waterbeleid bevat. De verzoekende partij beperkt zich tot een loutere bewering zonder op een concrete wijze te verduidelijken waarom de motivering niet afdoende is. Uit artikel 8, §2, tweede lid DIWB vloeit voort dat rekening moet worden gehouden met de “relevante” doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid. De vereiste motivering kan dus beperkt blijven tot de voor de bestreden beslissing relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

De verwerende partij stelt dat de aanvraag ten noorden van overstromingsgevoelig gebied ligt; dat de aanvraag voorziet in 3 hemelwaterputten met een totale inhoud van 60.000 liter en dat het

hemelwater hergebruikt wordt voor de reiniging van voertuigen en gebouwen; dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende verordeningen inzake de afkoppeling van het hemelwater; en concludeert dan ook dat er geen schadelijk effect verwacht mag worden in de plaatselijke waterhuishouding. De motivering in de bestreden beslissing gaat dan ook verder dan de vaststelling dat er voldaan wordt aan de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen.

Daarenboven houdt de watertoets voor de verzoekende partij een positieve beoordeling in en betreft dit geen weigeringsmotief van de verwerende partij. Het is voor de Raad dan ook niet duidelijk welk voordeel de verzoekende partij uit een mogelijke vernietiging van de bestreden beslissing haalt op grond van het tweede middel. De verzoekende partij vindt immers in de bestreden beslissing de motieven terug waarom de watertoets positief is en ondervindt bovendien geen enkel nadeel van de mogelijke formeel niet afdoende watertoets, zodat zij geen belang heeft bij dit middel. De verzoekende partij heeft immers slechts een belang bij dit middel indien een vernietiging op grond van de watertoets het door haar geschetste nadeel kan verhelpen en zij dus een voordeel heeft bij dit middel.

De exceptie die de verwerende partij opwerpt wordt bijgetreden. Het tweede middel is niet ontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 10 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO, voorzitter van de zesde kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Karin DE ROO