

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0598 van 26 augustus 2014
in de zaak 1213/0600/A/4/0561

In zake: 1. de heer **Kristiaan VAN TOLHUYZEN**
2. mevrouw **Birgit WUYTS**

beiden wonende te 2250 Olen, Leemanslaan 9

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomen- het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente OLEN**
partij:

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 mei 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Olen van 22 november 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een paardenstal voor permanente stalling van twee paarden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2250 Olen, Leemanslaan 9, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 1/2 B, 4E, 4D, 4/2D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomenpartij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen zijn gehoord.

De verwerende en tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente OLEN verzoekt met een aangetekende brief van 15 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 29 juli 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij is de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO over het vereiste belang.

De tussenkomende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing van 4 juli 2013 voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 9 september 2003 verleent de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een paardenstal met een oppervlakte van 30 m², een kroonlijsthoogte van 2,5 meter en een nokhoogte van 5,5 meter.

Op 3 maart 2010 wordt met een proces-verbaal vastgesteld dat de werken niet conform deze vergunning zijn uitgevoerd.

Op 26 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een paardenstal voor permanente stalling van twee paarden”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, deels gelegen in woongebied, deels in agrarisch gebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘O.-L.-V.-Olen en St.-Jozef-Olen’, goedgekeurd met een besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 augustus 2012.

De tussenkomende partij weigert op 22 november 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan het BPA, RUP of de verkaveling

RUP, BPA of verkaveling

Het goed ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 0.-L.-V.-Olen en St.-Jozef-Olen, goedgekeurd door de deputatie op 31 augustus 31/08/2012. Volgens dit RUP ligt het goed in. Art. 2 zone kerngebied.

Voor het goed gelden volgende voorschriften:

Bestemming

Het kerngebied is bestemd voor wonen, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, sociale voorzieningen, voor sociaalculturele inrichtingen, voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, verblijfsrecreatie, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen en voor toeristische voorzieningen en logies. De bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar warden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving.

Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen of op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen. Verdichting binnen de zone wordt gestimuleerd door efficiënt en duurzaam ruimtegebruik zowel voor wonen als voor overige functies, wat zich ondermeer vertaalt in het verhogen van de bezettingsgraad van de percelen door het nastreven van gesloten en halfopen bebouwing voor woningbouw. Deze verdichting dient daarbij te worden afgestemd op het functioneren van de aanpalende bebouwing en functies. Binnen het kerngebied kunnen geen meergezinswoningen worden opgericht, dit kan enkel binnen de afgebakende verdichtingszones (zie artikel 4 - artikel 5). Zorgwonen en kangoeroewonen kunnen binnen de volledige zone gerealiseerd worden voor zover ze deel uitmaken van een eengezinswoning als ondergeschikte woning. Aan de randen van de kern kan open bebouwing als principe worden gehandhaafd.

Aanleg van het terrein

Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de woningbijgebouwen. Het oprichten van constructies wordt beperkt tot 10 % van de perceelsoppervlakte met een maximum van 75m² voor losstaande woningbijgebouwen. Het oprichten van carports in de zijtuinstrook is toegestaan. De aanleg van niet overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 80m² per goed in zijtuin en achtertuin. Voor percelen kleiner dan 400m² kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond. De niet-bebouwde en verharde delen van de percelen dienen als tuin of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

De woningbijgebouwen dienen ingeplant te worden op min. 10m van de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw. Ze bevinden zich hetzij op de perceelsgrens (mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel), hetzij op minimum 3m afstand van de zijperceelsgrens en minimum 1m van de perceelsgrens in de achtertuin. Voor het oprichten van tuinhuisjes tot 15m² kan de minimum afstand tot de perceelsgrens kleiner zijn, met een minimum afstand van 1m. Losstaande bijgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van max. 3m en nokhoogte van max. 4,5m. De bijgebouwen die op de perceelsgrens worden geplaatst, worden afgewerkt met een plat dak.

Perceelsafsluitingen in de achtertuin hebben een max. hoogte van 2.00m en worden enkel toegelaten in streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting. Visueel gesloten erfscheidingen zijn slechts beperkt toegestaan, dit

tot max. 10.00m uit de achtergevelbouwlijn.

...

Advies aan bijkomende instanties

Drie Partijen Overleg

Het ontwerp werd op 28 oktober 2011 besproken met RO-Antwerpen, agendapunt 5. De conclusie luidt als volgt:

Rekening houdende met de mogelijke ontwikkeling op het perceel sectie D 4/d/2 (voormalig onderzoekslabo van Umicore, onlangs is hiervoor een sloopvergunning verleend) is het noodzakelijk dat men de hoogte van het gebouw reduceert naar de vergunde hoogte. Dit betekent een nokhoogte van maximum 5,50 meter in plaats van 7,40 meter. Een nokhoogte van 7,40 meter zou te veel zicht wegnemen in de tuin. De voorliggende kavel is ondiep waardoor de stal door de zichten in de zolderverdieping de privacy aantast en het zicht wegneemt van een eventueel nieuw gebouw. De stal belemmert de toekomstige ontwikkeling van het voorliggend perceel. De grondoppervlakte van 81,25 m² is aanvaardbaar rekening houdend met de oppervlakte van het perceel. Het dossier wordt voor advies overgemaakt naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

...

Deel 2: VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

2.1 Verenigbaarheid met de planologische context

Verenigbaarheid met het gewestplan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

Verenigbaarheid met het BPA, RUP of de verkaveling

De aanvraag is niet verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

...

2.4 Beoordeling van de externe adviezen

Drie Partijenoverleg

De eigenaar is van mening dat door de aankoop van het voorliggende perceel tegemoet gekomen wordt aan de opmerkingen gemaakt tijdens het 3P0 van 28 oktober 2012. Ook al heeft de bouwheer de voorliggende bouwkafeel aangekocht, biedt dit geen blijvende garantie dat het perceel onbebouwd blijft. De impact van de bestaande stal is te grootschalig voor de omgeving en zou een eventueel nieuw gebouw op de huiskavel belemmeren.

...

2.6. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO:

- Functionele inpasbaarheid

De Leemanslaan is een woonstraat met voornamelijk gezinswoningen. Langs de Leemanslaan werden er per twee gekoppelde woningen voor het kaderpersoneel van Umicore gebouwd. De huidige aanvraag kadert echter niet binnen dit type van woningen van het kaderpersoneel.

In dit gedeelte van de Leemanslaan bevindt er zich achterliggend (50 meter uit de rooilijn) een open agrarisch gebied. Wel maakt het perceel deel uit van het RUP O.L.-V.-Olen en St.-Jozef-Olen en is het gelegen in de zone voor kerngebied. Volgens de omzendbrief R0/2002/01 richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een

stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, die geen betrekking hebben op effectieve beroepslandbouwbedrijven blijkt het volgende. Bij woningen in lintvormig woongebied of in agrarisch gebied dient de stalling in principe binnen de huiskavel opgericht te worden en een fysieke eenheid te vormen met de woning of op korte afstand ervan te worden opgericht, binnen de vastgestelde of gebruikelijke bebouwingsgrens (bijvoorbeeld het 50 meter diepe woongebied) in dit geval mag het om een permanente stalling gaan. Uit het voorgaande kan men stellen dat volgens de omzendbrief het oprichten van een permanente stal in de onmiddellijke omgeving van de aanvrager functioneel inpasbaar is. Voor wat betreft de aanleg van het terrein is het belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving. Tevens voorziet men in het RUP dat er onder voorwaarden bijgebouwen kunnen opgericht worden in functie van een hoofdgebouw. Voor wat betreft de functie is het gevraagde functioneel inpasbaar.

- Mobiliteitsimpact

Het oprichten van een permanente stal heeft een zeer geringe mobiliteitsimpact. Bovendien is de stal rechtstreeks toegankelijk via het openbaar domein.

- Schaal

De paardenstal heeft een grondoppervlakte van 81,25m² (12,50 meter op 6,50 meter), een kroonlijsthoogte van 4,20 meter en een nokhoogte van 7,40 meter. De paardenstal is opgericht op 4 meter van de linkerperceelsgrens. Het RUP St.-JozefOlen voorziet dat men constructies kan oprichten beperkt tot 10 % van de perceelsoppervlakte met een maximum oppervlakte van 75 m² voor losstaande woningbijgebouwen. Het schaalsaspect is voor wat betreft de grondoppervlakte grotendeels aanvaardbaar rekening houdend met de totale oppervlakte van de eigen kavel en de recent verworven kavel. Voor wat betreft de hoogte kan men stellen dat een nokhoogte van 7,40 meter en een kroonlijsthoogte van 4,20 meter voor wat het schaalsaspect betreft niet inpasbaar zijn en tevens is de hoogte in strijd met de mogelijkheden voorzien binnen het goedgekeurd RUP van O.-L.-V.-Olen en St.- Jozef-Olen. Ook al heeft de bouwheer recent de voorliggende bouwgrond verworven biedt dit geen blijvende garantie dat het perceel onbebouwd blijft. Het blijft noodzakelijk om de hoogte van de stal te beperken tot de oorspronkelijk vergunde nokhoogte van 5,50 meter. Volgens de voorschriften van het RUP kan men een woningbijgebouw oprichten op minimum 10 meter van de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw. Ze bevinden zich hetzij op de perceelsgrens (mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel), hetzij op minimum 3 meter afstand van de zijperceelsgrens en minimum 1 meter van de perceelsgrens in de achtertuin. Voor het oprichten van tuinhuisjes tot 15 m² kan de minimum afstand tot de perceelsgrens kleiner zijn, met een minimum afstand van 1 meter. Losstaande bijgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximum 3 meter en een nokhoogte van maximum 4,50 meter. Uit het voorgaande blijkt dat de gevraagde regularisatie in strijd is met de voorschriften van het goedgekeurd RUP en St.-JozefOlen. Tevens is het gevraagde voor wat betreft het schaalsaspect betreft niet inpasbaar in de omgeving. Men kan enkel terugvallen op de stedenbouwkundige vergunning waar het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleende voor een stal met een kroonlijsthoogte van 2,50 meter en een nokhoogte van 5,50 meter. Of zoals het RUP voorziet een kroonlijsthoogte van 3 meter met een nokhoogte van 4,50 meter.

...

- Visueel vormelijke elementen

Als materialen voor de gevels voorziet men rode gevelsteen (gedeeltelijk uitgevoerd) en als dakbedekking rood-bruine pannen (nog niet uitgevoerd). Op het gelijkvloers wordt de permanente stal onderverdeeld in 2 aparte stallen, tuigkamer en een berging. Op de

verdieping voorziet men een hooizolder en een strozolder.

...

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Rekening houdend met weigering BW1111 waarin de grondoppervlakte van 81,25m² geregulariseerd werd blijft het standpunt met betrekking tot de hoogte behouden. Het is noodzakelijk dat de nokhoogte van 7,40 meter gereduceerd wordt tot 5,50 meter zoals oorspronkelijk vergund ofwel wordt de aanvraag in overeenstemming gebracht met de voorschriften van het recent goedgekeurd RUP. Ook al heeft de bouwheer de voorliggende bouwkaavel aangekocht biedt dit geen blijvende garantie dat het perceel onbebouwd blijft. De impact van de bestaande stal is te grootschalig voor de omgeving.

3. ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het goedgekeurd RUP O.-L.-V.-Olen en St.-Jozef-Olen.

Ongunstig voor het regulariseren van de permanente stal met een grondoppervlakte van 81,25m², de nokhoogte van 7,75 meter moet gereduceerd worden tot 5,50 meter. De gevels worden afgewerkt zoals weergegeven op het plan in rode gevelsteen.

DEEL 3: ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 12 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 januari 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

LEGALITEIT: niet ok

...

Toelichting:

- De functie hobbypaardenstal/berging is gepast op deze plek aangezien het karakter van de constructie aansluit op het karakter van de zone en de woonfunctie niet verstoort.
- RUP: woningbijgebouw: maximaal 75m², kroonlijsthoogte maximaal 3m en nokhoogte maximaal 4,5m. Het aangevraagde gebouw meet 81m², kroonlijsthoogte 4,2m en nokhoogte 7,4m.
- VCRO: het voor afwijkingen vereiste openbaar onderzoek werd niet gehouden en de gevraagde afwijking is niet meer beperkt te noemen. De stal omvat 2 volwaardige verdiepingen met ramen en heeft niet meer het uitzicht van een stal.

GOEDE RO: niet OK

Toelichting

- Het gaat om een gebouw met een oppervlakte van maar liefst 80m² bestaande uit twee bouwlagen. De omvang van het gebouw is dan ook niet in verhouding met de functie die het herbergt. De grootte stemt nagenoeg overeen met dat van een volwaardige woning. Er worden bovendien ook nog ramen voorzien ter hoogte van de volwaardige verdieping.

- *De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zit vervat in de toetsing van het gevraagde aan de bepalingen van het RUP. Het gevraagde voldoet niet aan de voorschriften van het RUP. Het RUP legt immers beperkingen op qua afmetingen aan bijgebouwen waaraan het gevraagde zich niet houdt.*

...

Na de hoorzitting van 4 februari 2013 verzoekt de verwerende partij aan de gemeente Olen om alsnog een openbaar onderzoek te organiseren.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 februari 2013 tot en met 21 maart 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling afdeling Antwerpen brengt op 6 maart 2013 een ongunstig advies uit.

In een aanvullend verslag van onbekende datum stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

In zitting van 7 februari 2013 behandelde de deputatie het bouwberoep dat het regulariseren van een paardenstal voor permanente stalling van twee paarden als onderwerp heeft.

De betrokken partijen werden gehoord op 4 februari 2013.

De aanvraag is momenteel niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP aangezien de kroonlijsthoogte en de nokhoogte te groot zijn. Er is geen afwijking mogelijk van de bepalingen van het RUP omdat er geen openbaar onderzoek werd gehouden. Om die reden oordeelt de deputatie dat er alsnog een openbaar onderzoek dient gevoerd te worden.

Op 13 februari 2013 werd een schrijven aan de gemeente Olen gericht om te vragen een dergelijk openbaar onderzoek te organiseren.

Per mail op 19 februari 2013 laat de gemeente weten dat het openbaar onderzoek zal lopen van 20 februari 2013 tot 21 maart 2013. De gemeente heeft reeds een mondeling akkoord bekomen van de aanpalenden. De burens zouden geen bezwaar hebben tegen de paardenstal.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek zijn tot op heden geen bezwaarschriften ingediend.

Vanuit de DSTB ligt de regularisatie echter ongunstig voor.

Gelet op het feit dat de aanvraag qua omvang en afmetingen niet in overeenstemming is met de bepalingen van het RUP in die mate dat de afmetingen van de gevraagde paardenstal die van een woning bestaande uit twee volwaardige bouwlagen evenaren, kan er niet gesproken van een beperkte afwijking en kan er derhalve geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1 van de VCRO.

Bovendien word op 6 maart 2013 een ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij afgeleverd over deze aanvraag. Dit advies stelt het volgende:

'De grootte van de stalling voldoet niet aan de bepalingen van de omzendbrief R0/2002/01 voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen

betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven, voor twee paarden is de maximaal toelaatbare stallingsoppervlakte 60m² i.p.v. de gebouwde 81,5m². Een stalconstructie met twee bouwlagen en een hoogte van 7,4m is niet algemeen gangbaar en veel te ruim voor het houden van twee paarden.'

Het ongunstig standpunt van het voorgaande verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt dan ook aangehouden.

...

De verwerende partij beslist op 21 maart 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan.

De aanvraag is gelegen in de zone voor kerngebied. Deze zone laat de functie van permanente hobbypaardenstal/berging bij een woning toe en voorziet ook een verhoging van de bezettingsgraad van de percelen in dit gebied. De functie is dan ook gepast op deze plek aangezien het karakter van de constructie aansluit op het karakter van de zone en de woonfunctie niet verstoort.

De paardenstal is te beschouwen als woningbijgebouw. Conform het RUP dient deze ingeplant te worden op minstens 10m van de achtergevellijn van de woning, op minimum 3m van de perceelsgrens of tot op de perceelsgrens. De maximum oppervlakte van een woningbijgebouw mag slechts 75m² bedragen. De kroonlijsthoogte mag slechts maximaal 3m bedragen en de nokhoogte maximaal 4,5m.

Het gevraagde heeft echter een oppervlakte van 81,25m², heeft een kroonlijsthoogte van 4,2m en een nokhoogte van 7,4m. Derhalve is het gebouw niet in overeenstemming met de bepalingen van het RUP.

Om een afwijking in toepassing van artikel 4.4.1 van de VCRO mogelijk te maken, dient een openbaar onderzoek gevoerd te worden. Dit werd in eerste aanleg echter niet gehouden. Op vraag van de deputatie organiseerde de gemeente alsnog een openbaar onderzoek dat liep van 20 februari 2013 t.e.m. 21 maart 2013. Er werden geen bezwaren ingediend.

Gelet op het feit dat de aanvraag qua omvang en afmetingen niet in overeenstemming is met de bepalingen van het RUP in die mate dat de afmetingen van de gevraagde paardenstal die van een woning bestaande uit twee volwaardige bouwlagen evenaren, kan er echter ook niet gesproken van een beperkte afwijking en kan er derhalve sowieso geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1 van de VCRO.

Bovendien werd op 6 maart 2013 een ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij afgeleverd over deze aanvraag. Dit advies stelt dat voor twee paarden de maximale toelaatbare stallingsoppervlakte 60m² is i.p.v. de gebouwde 81,5m². Een stalconstructie met twee bouwlagen en een hoogte van 7,4m is niet algemeen gangbaar en veel te ruim voor het houden van twee paarden.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag voorziet een stalling voor twee paarden en berging. Het gaat echter om een gebouw met een oppervlakte van maar liefst 80m² bestaande uit twee bouwlagen. De omvang van het gebouw is dan ook niet in verhouding met de functie die het herbergt. De grootte stemt nagenoeg overeen met dat van een volwaardige woning. Er worden bovendien ook nog ramen voorzien ter hoogte van de volwaardige verdieping.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zit verder vervat in de toetsing van het gevraagde aan de bepalingen van het RUP. Het gevraagde voldoet niet aan de voorschriften van het RUP. Het RUP legt immers beperkingen op qua afmetingen aan bijgebouwen waaraan het gevraagde zich niet houdt.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 28 maart 2013 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 10 mei 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de vergunning en beschikken op grond van artikel 4.8.11 §1, 1° VCRO over het vereiste belang.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De verzoekende partijen zetten in het verzoekschrift uiteen:

“..."

Volgens ons is de weigering door de bestendige deputatie niet enkel gestaafd op basis van de goede ruimtelijke ordening maar eerder op basis van het RUP.

Het RUP is van toepassing vanaf aug 2012. Onze bouwvoertreding werd echter vastgesteld op 19 mei 2010 PV in bijlage.

Daarom vraag ik me af of het RUP van toepassing is op de regularisering?

We hebben destijds idd de brief van de gemeente ivm een RUP dat van kracht werd ontvangen, echter als gewone burger wisten we niet wat dit voor ons zou betekenen. Indien we geweten hadden dat het van kracht zou zijn op de reeds bestaande gebouwen, hadden we uiteraard actie ondernomen.

Verder lees ik dat er rekening gehouden wordt met een oppervlakte van 60 vierkantemeter voor 2 paarden door de afdeling duurzame landbouwontwikkeling. De regularisatie omvat echter ook een tuinberging en een fietsen berging. Verder hebben wij tot 2009, 3 paarden gehad, spijtig genoeg is er een overleden, de stalling is voorzien voor 4 paarden. Gezien we 2 merries hebben is dit realistisch.

In verband met de goede ruimtelijke ordening:

We hebben het gebouw volledig in dezelfde stijl als ons woonhuis gebouwd, hierdoor lijkt het idd op een huis. We appreciëren de bouwstijl van de UMICORE site te Olen. We zijn fier om te kunnen wonen in een huis van 1923 (congiërgewoning villa LEEMANS), dat we ook in de vroegere staat hebben heropgebouwd.

We hebben echter niet de intentie om in de stalling/berging te wonen, ook niet om er sanitair of verwarming in te voorzien. We begrijpen wel de bezorgdheid van de deputatie hierover. Ook de dakzichten maken dat er ramen in voorzien zouden kunnen worden, waardoor de bovenverdieping idd bewoonbaar zou kunnen worden. Het sluiten en verwijderen van de dakzichten is voor ons geen probleem. Ze hadden enkel tot doel de paarden langs die weg te kunnen voeren via houten luiken.

We gebruiken echter jaarlijks zo'n 500 tot 600 pakjes hooi voor de 2 paarden wat een oppervlakte van 120 kubiekemeter is, om deze te bewaren hebben we de volledige verdieping nodig.

Indien we de hoogte moeten aanpassen naar 3,5 zouden we deze opslagruimte volledig verliezen. Opslag voorzien op de begane grond is ook niet mogelijk omdat, we de maximale oppervlakte voor bijgebouwen reeds benut hebben door de stalling. Een uitbreiding tot 4 paarden wordt onmogelijk zo, sorry kinderen geen paard voor jullie.

Indien we niet in beroep zouden gaan tegen de beslissing, worden we gedwongen tot afbraak naar een gebouw volgens de regels van het RUP van 3.5 meter hoog met plat dak, gezien de omvang van het gebouw 6x12m is dit volgens onze mening niet zo mooi in deze stijl. Alle omringende gebouwen zijn ook hoger dan 8 meter.

We hebben uit de eerste weigering van de gemeente begrepen dat ze geen probleem hebben met de oppervlakte van 81 m² enkel de hoogte was een probleem, deze zou de voorliggende grond storen. We hebben echter de voorliggende grond ondertussen aangekocht, en hebben plannen om hierop zelf een woning te bouwen als uitbreiding van onze woning.

Ook het openbaar onderzoek heeft bevestigd dat er geen bezwaar is gemaakt door de bureaus.

We begrijpen dat we een bouwvoertreding gemaakt hebben, maar worden we niet zwaar gestraft?

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan een verzoeker toekomt om in zijn verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

2.

Gelet op het voorgaande kan het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Evenmin als het stellen van (rechts)vragen of het aangeven van feitelijkheden of een eigen visie.

3.

De bestreden beslissing steunt op de volgende weigeringsmotieven:

- de afmetingen van de paardenstal zijn niet in overeenstemming met de bepalingen van het geldende RUP;
- er kan niet gesproken worden van een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO gezien de afmetingen die van een woning bestaande uit twee volwaardige bouwlagen evenaren;
- de aanvraag kan in het licht van de goede ruimtelijke ordening evenmin aanvaard worden gezien de omvang van het gebouw niet in verhouding is met de functie die het herbergt, en gezien er tevens ramen worden voorzien ter hoogte van de volwaardige verdieping.

Het aanvoeren van een inhoudelijke “onregelmatigheid”, zoals hiervoor bedoeld, impliceert het aanvoeren van een onregelmatigheid van de weigeringsmotieven van de bestreden beslissing.

Het weigeringsmotief dat het aangevraagde strijdig is met de voorschriften van het geldend ruimtelijk uitvoeringsplan en geen beperkte afwijking betreft, volstaat om de bestreden beslissing te dragen. Uit het betoog van de verzoekende partijen blijkt weliswaar duidelijk dat zij van oordeel zijn dat de aangevraagde stalling noodzakelijk is, maar ze tonen niet aan dat het vermeld draagkrachtig weigeringsmotief onregelmatig zou zijn.

Voor zover er in het betoog van de verzoekende partijen een kritiek zou kunnen begrepen worden die betrekking heeft op het weigeringsmotief dat het aangevraagde evenmin in het licht van de goede ruimtelijke ordening kan aanvaard worden, kan deze kritiek sowieso niet tot de vernietiging leiden van de bestreden beslissing. Deze kritiek heeft immers betrekking op een overtoollig motief.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat het betoog van de verzoekende partijen geen ontvankelijk middel bevat.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente OLEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
 met bijstand van

Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Nathalie DE CLERCQ