

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0357 van 11 september 2012
in de zaak 1112/0352/A/2/0313

In zake:

1. de heer [REDACTED]
 2. mevrouw [REDACTED]
- beiden wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Rudi BEEKEN
kantoor houdende te 3390 Tielt-Winge, Kraasbeekstraat 41

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Verzoekende partijen
tot tussenkomst:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

beiden wonende te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 27 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tielt-Winge van 21 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een garage.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 juli 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Rudi BEEKEN, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en de tussenkommende partij zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 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 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 24 februari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 29 maart 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de eerste verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Met dezelfde beschikking van 29 maart 2012 heeft de voorzitter van de tweede kamer het verzoek tot tussenkomst van de tweede verzoekende partij tot tussenkomst onontvankelijk verklaard wegens het niet betalen van het rolrecht.

2.

Een beschikking waarbij uitspraak wordt gedaan over het verzoek tot tussenkomst heeft steeds een voorlopig karakter.

De tweede verzoekende partij tot tussenkomst werd opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 juli 2012. De Kamervoorzitter geeft haar de mogelijkheid om gehoord te worden en een nadere toelichting te geven over de redenen van het niet betalen van het rolrecht en te verduidelijken waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden kunnen uitmaken.

De tweede verzoekende partij tot tussenkomst verklaart dat er in haar naam rolrecht werd betaald. Op vraag van de kamervoorzitter of er redenen zijn van overmacht of onoverwinnelijke dwaling waarom er in hoofde van de heer [REDACTED] geen rolrecht werd betaald, antwoordt deze laatste dat er geen redenen zijn van overmacht of onoverwinnelijke dwaling maar dat zijn echtgenote voldoende het verweer kan voeren en dat zij namens beiden spreekt gezien zij gehuwd zijn.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst van de eerste verzoekende partij tot tussenkomst bijgevolg onontvankelijk, en het verzoek tot tussenkomst van de tweede verzoekende partij tot tussenkomst ontvankelijk. Dit laatste verzoek kan worden ingewilligd nu de Raad vaststelt dat de tussenkomst gericht is op het onverkort handhaven van de bestreden beslissing.

IV. FEITEN

Op 13 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tielt-Winge een aangepaste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een garage”*.

De aanvraag is gelegen in de [REDACTED], een zeer kleine, lokale en landelijke weg die aan de noordzijde volledig begrensd wordt door een hoger gelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied met daarin enkele hoeves en zonevreemde woningen. Aan de zuidzijde wordt deze weg centraal gekenmerkt door een klein woonlint en verder door agrarische structuren met een lager gelegen en zacht hellend profiel. Het woonlint wordt gekenmerkt door vooral woningen in open verband en een landbouwbedrijf. De aanvraag heeft betrekking op de laatste woning van het lint langs de zuidzijde van de [REDACTED]. Langs deze zijde van de straat liggen de percelen afhellend naar de achtergelegen [REDACTED], die ter plaatse gedeeltelijk parallel loopt aan de weg. De omgeving kent een lage bebouwingsdichtheid.

Hoewel het terrein uit meerdere kadastrale percelen bestaat, beperkt de ruimtelijke vertaling zich tot twee zeer verschillende delen. Het eerste hellende deel, waar de vrijstaande woning en een bestaand bijgebouw zich bevindt, ligt langs de noordelijke oever van de [REDACTED] en een tweede lager gelegen deel ligt langs de zuidelijke oever van beek. Op het terrein zelf is deze beek ingebuisd.

De garage wordt ingeplant op ongeveer 20m achter de woning van de verzoekende partijen en ligt daarmee op de zuidelijke oever van de [REDACTED] en op 2m van de zonegrens met het achtergelegen agrarische gebied.

De aanvraag voorziet in de oprichting van een vrijstaande garage/loods bij een eengezinswoning in open verband. De garage is 6m breed en 10m lang en wordt afgewerkt met een lessenaarsdak. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt 4m en aan de achtergevel 3m. De poort in de voorgevel is 2.5m hoog en 3m breed. In de zijgevel gericht naar de woning, wordt een raam en een deur aangebracht. De gevel wordt bepleisterd in een lichtgrijze kleur en onderaan wordt een grijze betonplint voorzien. Het dak bestaat uit donkergrijze geprofileerde sandwichpanelen. De achtergevel staat ingeplant op minimaal 3m van de rechter perceelsgrens en de zijgevel op ca. 20m achter de woning.

Volgens het plan wordt in de voortuin ook een zone met een oppervlakte van 44m² met dolomiet verhard voor het stallen en verkopen van landbouw- en tuinmachientjes, evenals een gelijkaardige zone met een oppervlakte van 150m² tussen de garage en de beek, en een derde zone met een oppervlakte van 160m² tussen de oprijlaan en de zonegrens met het agrarisch

gebied. Verder worden op een 5 meter brede strook op de zuidelijke oever alle constructies en verhardingen verwijderd. De inbuizing van de beek blijft evenwel behouden.

De aanvraag kent een korte voorgeschiedenis.

- Op 6 december 1969 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de huidige eengezinswoning (perceel 119d) en het oprichten van varkenshokken (perceel 119f) van ongeveer 22m lang en ongeveer 5,3m breed. Deze varkensstal, gelegen in het agrarische gebied, werd gesloopt en vervangen door een nieuw bijgebouw van 14,94m lang en 8,55m breed;
- Op 16 augustus 2010 wordt door het Agentschap Inspectie RWO een stakingsbevel gegeven voor het inrichten van een grond (perceel 119f) met tuin- en landbouwmachines, het plaatsen van een metalen garagebox (perceel 123c) en het stapelen van allerlei materialen. Het betreffen percelen overwegend gelegen in het agrarische gebied. Deze materialen zouden ondertussen verwijderd zijn.
- In maart 2011 dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tielt-Winge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een garage. De plannen voor deze aanvraag werden aangepast en opnieuw ingediend na het negatieve advies van de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Aarschot-Diest', deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, deels in agrarisch gebied.

Het perceel is 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.

De aanvraag is niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant brengt op 14 april 2011 een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

a. **Bouwplannen**

Wij zijn van oordeel dat de ingediende bouwplannen nauwkeuriger moeten opgesteld en vervolledigd dienen te worden.

Volgende aanduidingen ontbreken:

- aanduiding van de vrij te houden strook van 5 meter gemeten van de oevertop landinwaarts.

b. **Wateradvies**

Het is aan te raden, kwestieuze bouwwerken, meer bepaald de bouw van een garage – werkplaats op te richten bij het hoofdgebouw en langs de openbare weg, zodoende blijft een ruimte over voor de buffering van hemelwater op de linkeroever langs de waterloop.

Wij adviseren bovendien de bestaande lange overwelling grotendeels op te breken en enkel de noodzakelijke toegang naar het bestaande bijgebouw te behouden over een afstand van maximaal 5,00 m.

c. het bouwen langs de waterloop

Er is geen vrije doorgang langs de waterloop, onder andere de bestaande afsluiting belet de doorgang langs de waterloop. Bij een nieuwe bouwaanvraag moet de verwijdering van deze afsluitingen binnen een strook van 5 m langs de waterloop voorzien worden.

Wij adviseren deze bouwaanvraag ongunstig op vlak van voorstelling van de bouwplannen en het niet voorzien van een doorgang langs de waterloop.

Deze stedenbouwkundige bouwaanvraag voldoet NIET aan de Provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Er dient voor de opvang van hemelwater afkomstig van dakoppervlakken een bijkomende regenwaterput van minimum 3.000 l geplaatst te worden.

Volgens ons werd de onbevaarbare waterloop [REDACTED] nr. 3.030/II ter hoogte van de [REDACTED] zonder machtiging ingebuisd. Wij vragen daarom om deze inbuizing te verwijderen:

- er kan slechts een plaatselijke inbuizing van maximum 5 m worden toegestaan voor de noodzakelijke toegang naar het nieuwe bijgebouw (garage/werkplaats).*

Nogmaals wensen wij de aandacht te vestigen dat:

- Ingevolge artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en art. 10 en 76 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, met betrekking tot de toegankelijkheid van de waterloop, moet een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, vrij blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten, e.a., houtstapelplaatsen e.a., beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren.*

...

De aangepaste plannen werden nadien opnieuw aan de dienst Waterlopen voor advies voorgelegd. Deze brengt op 25 mei 2011 opnieuw een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

Er werd slechts in beperkte mate voldaan aan de opmerkingen vermeld in voornoemde verslagen, onder andere:

- de bouwvrije strook van 5 meter is slechts langs één zijde van de waterloop aangegeven, in plaats van langs beide zijden van de waterloop (zie aanduiding in rode lijn),*
- de bestaande toestand is onvolledig weergegeven: bomen, constructies, trappen, afsluitingen enzovoort zijn niet weergegeven.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tielt-Winge verleent op 21 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend.

Gelet op de aard en het karakter van de bestaande bebouwing in de naaste omgeving, die overwegend is samengesteld uit eengezinswoningen in open verband.

Het project voorziet het bouwen van een garage .

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing. Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening : de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

Het dossier werd besproken met de diensten R.O. Vlaams-Brabant en in die zin principieel aanvaard.

Algemene conclusie

Het project is in overeenstemming met de planologische voorschriften van gewestplan Aarschot-Diest en brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang.

...

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 18 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 september 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

b) De aanvraag is gelegen binnen een mogelijke overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De voorzieningen voor recuperatie en/of infiltratie en buffering van het hemelwater zijn deels weergegeven op de plannen: de ligging van de nieuwe hemelwaterput is niet gekend. De ingevulde aanstiplijsten zijn bij de aanvraag gevoegd. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes maar de garage is wel gelegen in een mogelijke overstromingsgevoelige zone. Ter plaatse is vast te stellen dat het gebied rond de beekbedding, met name minstens een deel van het grasveld in de tuin, zeer drassig is en gevoelig aan wateroverlast. Het oprichten van constructies in een overstromingsgevoelige zone behoort niet tot de gangbare stedenbouwkundige praktijken en is strijdig met de principes van een duurzaam ruimtegebruik.

In deze omstandigheden kan niet in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

... ”

d) De [REDACTED], zijnde een waterloop van tweede categorie, werd op het betreffende terrein ingebuisd. Hiertoe werd nooit een machtiging door de deputatie verleend (zie advies van de provincie Vlaams-Brabant, directie Infrastructuur, dienst waterlopen). Gezien de algemeen gekende waterproblematiek in Vlaanderen, een streven naar een duurzaam

ruimtegebruik en het streven naar zo weinig mogelijk constructieve ingrepen in de landelijke open ruimtegebieden, dient deze beek terug open gesteld te worden. De inbuizing is ruimtelijk en watertechnisch niet aanvaardbaar.

e) De ligging van de ingebuisde beek is op het terrein ruimtelijk nog af te lezen aan het terreinprofiel dat ernaar afhelt. Ondanks de inbuizing worden het terrein en de naastgelegen terreinen ruimtelijk en visueel gedefinieerd tot twee aparte entiteiten door enerzijds de voorliggende weg en anderzijds de ligging van de [REDACTED]. Op het originele gewestplan is te zien dat de afbakening van het landelijk woongebied deze ruimtelijke en geografische barrière van de [REDACTED] volgt. Op het plan bij de stedenbouwkundige aanvraag wordt de 50m diepe zonegrens tussen het landelijk woongebied en het achtergelegen agrarisch gebied voorgesteld op ca. 10m tot 20m voorbij de beek.

Los van een zuivere meetkundige afbakening van de landelijke woonzone op basis van een theoretische 50m diepe strook, is deze geografische barrière van de [REDACTED] ruimtelijk doorslaggevend. Het deel van het terrein ten zuiden van de [REDACTED] vormt één landschappelijk en zachtgolvend geheel met de achtergelegen agrarische velden en akkers. Het dient daarom van iedere bebouwing gevrijwaard te worden. Tevens heeft het ontworpen vrijstaande bijgebouw door zijn ligging aan de overzijde van de beek, geen ruimtelijke binding meer met het hoofdgebouw.

f) Verder is het uit ruimtelijk oogpunt wenselijk om vrijstaande bijgebouwen op een beperkte afstand tot het hoofdgebouw op te richten, teneinde een versnippering van de ruimte tegen te gaan een bundeling van de gebouwen te bewerkstelligen en bodemverhardingen in functie van deze bijgebouwen te beperken. De voorgestelde inplanting getuigt niet van een zuinig ruimtegebruik en evenmin van een gebundelde opstelling van de gebouwen. Door de grote afstand tot de voorliggende weg dienen zeer lange oprijlanen voorzien te worden. Bijgevolg strookt de gekozen inplanting niet met de algemeen gangbare stedenbouwkundige principes.

g) Er dient gezocht te worden naar een inplanting van het bijgebouw op kortere afstand tot de woning aan de noordelijke zijde van de [REDACTED]. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de woning op de huiskavel al over een eerste aanzienlijk vrijstaand bijgebouw beschikt. Dit bijgebouw staat ingeplant op ongeveer dezelfde plaats waar in 1969 varkenshokken vergund en opgericht werden. Ondertussen werden deze gesloopt en vervangen door een groter bijgebouw dat als woning in gebruik is. Een tweede bijgebouw, zijnde een houten tuinhuis van ca. 35m², staat ingeplant op de zuidelijke oever op ca. 40m achter de woning.

Voor de functiewijziging van varkensstal naar woning en voor de toename in bebouwde oppervlakte gelegen tot kort tegen de [REDACTED] en gelegen in het agrarisch gebied, is er geen stedenbouwkundige vergunning terug te vinden in het gemeentelijk vergunningenregister. Hetzelfde geldt voor het houten tuinhuis.

Gezien de omvang van deze twee bijgebouwen, is het uit stedenbouwtechnisch oogpunt niet aangewezen nog een derde nieuw bijgebouw op te richten op de huiskavel. De draagkracht van de landelijke omgeving met lage bebouwingsdichtheid wordt hierdoor overschreden. Ten andere, slechts een beperkt deel van het terrein tussen de voorliggende weg en de beek is gelegen in het landelijk woongebied.

h) De aanvraag beoogt ook de aanleg van drie zones met waterdoorlatende verhardingen voor het stallen en verkopen van kleine tuin- en landbouwmachines. Het betreft een

handelsactiviteit in bijberoep van de aanvrager. Een zone van 44m² is voorzien in de voortuinstrook en twee andere zones van respectievelijk 150m² en 160m² zijn voorzien op de zuidelijke oever van de ■■■■■, meer bepaald rond de garage en de oprijlaan. Door het voorzien in een oppervlakte van ca. 350m² wordt een aanzienlijke oppervlakte van het terrein aangewend voor een handelsactiviteit. Nevenactiviteiten in een landelijke omgeving kunnen maar aanvaard worden voor zover ze ruimtelijke van ondergeschikt belang zijn en verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

Het aanleggen van verharde zones voor een handelsactiviteit ten zuiden van de ■■■■■ is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Hier kan dezelfde redenering aangehaald worden als bij de garage. Dit deel van het terrein vormt een ruimtelijk samenhangend en een integrerend deel met het achtergelegen agrarische landschap.

Verder is de voorziene oppervlakte overdreven groot, zodat de nevenactiviteit niet meer als ondergeschikt aan de woonfunctie aangezien kan worden. Ook is de ■■■■■ een zeer kleine landelijke weg van beperkte breedte. Deze weg is niet geschikt voor bijkomend verkeer, anders dan het verkeer van de plaatselijke bewoners.

De aanvraag is gelegen in een open ruimtegebied, niet bij een kern. De omgeving wordt gekenmerkt door het landelijk wonen en landbouw. Er zijn geen handelsactiviteiten in de omgeving aanwezig. De locatie en de activiteit zijn niet kernversterkend. De handelsactiviteit vindt plaats in open lucht. De introductie van de handelsactiviteit op een afgelegen plaats strookt niet met de algemene gangbare stedenbouwkundige principes.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied; ter plaatse is vast te stellen dat het terrein rond de beek drassig is; het oprichten van constructies in een overstromingsgevoelige zone behoort niet tot de gangbare stedenbouwkundige praktijken en is strijdig met de principes van een duurzaam ruimtegebruik;
- de ■■■■■ vormt een geografische en ruimtelijke barrière op het terrein; het deel van het terrein gelegen op de zuidelijke oever van de ■■■■■ vormt een aaneengesloten geheel met de achtergelegen en zachtgolvende agrarische structuren; het toelaten van constructies en handelsactiviteiten op dit deel van het terrein is ruimtelijk niet aanvaardbaar;
- door de inplanting aan de overzijde van de beek vormt het bijgebouw geen ruimtelijk samenhangend geheel meer met het hoofdgebouw;
- de woning beschikt al over twee niet vergunde bijgebouwen; het toelaten van een derde bijgebouw (ca 60m²) is ruimtelijk niet verantwoord;
- het toelaten van een openlucht handelsactiviteit die ca. 350m² ruimte in beslag neemt, voornamelijk gelegen op de zuidelijke oeverzijde van de ■■■■■, evenals buiten een kern in een open ruimtegebied met een zuivere woon- en landbouwfunctie langsheen een kleine plaatselijke weg, is stedenbouwtechnisch niet aanvaardbaar.

...

Na de hoorzitting van 25 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 27 oktober 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

b) De aanvraag is gelegen binnen een mogelijke overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De voorzieningen voor recuperatie en/of infiltratie en buffering van het hemelwater zijn deels weergegeven op de plannen: de ligging van de nieuwe hemelwaterput is niet gekend. De ingevulde aanstiplijsten zijn bij de aanvraag gevoegd. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes maar de garage is wel gelegen in een mogelijke overstromingsgevoelige zone. Ter plaatse is vast te stellen dat het gebied rond de beekbedding, met name minstens een deel van het grasveld in de tuin, zeer drassig is en gevoelig aan wateroverlast. Het oprichten van constructies in een overstromingsgevoelige zone behoort niet tot de gangbare stedenbouwkundige praktijken en is strijdig met de principes van een duurzaam ruimtegebruik.

In deze omstandigheden kan niet in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en het maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het gedeeltelijk gelegen in een landelijk woongebied en gedeeltelijk in een agrarisch gebied. Artikelen 5, 6 en 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het oprichten van een vrijstaande garage is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het landelijk woongebied:

...

d) De [REDACTED], zijnde een waterloop van tweede categorie, werd op het betreffende terrein ingebuisd. Hiertoe werd nooit een machtiging door de deputatie verleend (zie advies van de provincie Vlaams-Brabant, directie Infrastructuur, dienst Waterlopen). Gezien de algemeen gekende waterproblematiek in Vlaanderen, een streven naar een duurzaam ruimtegebruik en het streven naar zo weinig mogelijk constructieve ingrepen in de landelijke open ruimtegebieden, dient deze beek terug opengesteld te worden. De inbuizing is ruimtelijk en watertechnisch niet aanvaardbaar.

e) De woning op de huiskavel beschikt thans al over een eerste aanzienlijk vrijstaand bijgebouw. Dit bijgebouw van 128m² staat ingeplant op ongeveer dezelfde plaats waar in 1969 varkenshokken vergund en opgericht werden. Ondertussen werden deze gesloopt en vervangen door een groter bijgebouw dat als woning in gebruik is. Een tweede bijgebouw, zijnde een houten tuinhuis van ca. 35m², staat ingeplant op de zuidelijke oever op ca. 40m achter de woning.

Voor de functiewijziging van varkensstal naar woning en voor de toename in bebouwde oppervlakte gelegen tot kort tegen de [REDACTED] en gelegen in het agrarisch gebied, is er geen stedenbouwkundige vergunning terug te vinden in het gemeentelijk vergunningenregister. Hetzelfde geldt voor het houten tuinhuis.

Gezien de omvang van deze twee bijgebouwen tesamen ca. 163m², is het uit stedenbouwtechnisch oogpunt niet aangewezen nog een derde nieuw bijgebouw van 60m² op te richten op de huiskavel. De draagkracht van de landelijke omgeving met lage

bebouwingsdichtheid wordt hierdoor overschreden. Ten andere, slechts een beperkt deel van het terrein tussen de voorliggende weg en de beek is gelegen in het landelijk woongebied.

f) De aanvraag beoogt ook de aanleg van drie zones met waterdoorlatende verhardingen voor het stallen en verkopen van kleine tuin- en landbouwmachines. Het betreft een handelsactiviteit in bijberoep van de aanvrager. Een zone van 44m² is voorzien in de voortuinstrook en twee andere zones van respectievelijk 150m² en 160m² zijn voorzien op de zuidelijke oever van de [REDACTED], meer bepaald rond de garage en de oprijlaan. Door het voorzien in een oppervlakte van ca. 350m² wordt een aanzienlijke oppervlakte van het terrein aangewend voor een handelsactiviteit. Nevenactiviteiten in een landelijke omgeving kunnen maar aanvaard worden voor zover ze ruimtelijk van ondergeschikt belang zijn en verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

De voorziene oppervlakte is overdreven groot, zodat de nevenactiviteit niet meer als ondergeschikt aan de woonfunctie aangezien kan worden. Ook is de [REDACTED] een zeer kleine landelijke weg van beperkte breedte. Deze weg is niet geschikt voor bijkomend verkeer, ander dan het verkeer van de plaatselijke bewoners.

De aanvraag is gelegen in een open ruimtegebied, niet bij een kern. De omgeving wordt gekenmerkt door het landelijk wonen en landbouw. Er zijn geen handelsactiviteiten in de omgeving aanwezig. De locatie en de activiteit zijn niet kernversterkend. De handelsactiviteit vindt plaats in open lucht. De introductie van de handelsactiviteit op een afgelegen plaats strookt niet met de algemene gangbare stedenbouwkundige principes.

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

- de aanvraag is gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied; ter plaatse is vast te stellen dat het terrein rond de beek drassig is; het oprichten van constructies in een overstromingsgevoelige zone behoort niet tot de gangbare stedenbouwkundige praktijken en is strijdig met de principes van een duurzaam ruimtegebruik;*
- de woning beschikt al over twee (niet vergunde) bijgebouwen met een totaal van 163m²; het toelaten van een derde bijgebouw van ca 60m² is ruimtelijk niet verantwoord en overschrijdt hiermee de draagkracht van het perceel;*
- het toelaten van een openlucht handelsactiviteit die ca. 350m² ruimte in beslag neemt, buiten een kern in een open ruimtegebied met een zuivere woon- en landbouwfunctie langsheen een kleine plaatselijke weg, is stedenbouwtechnisch niet aanvaardbaar.*

...

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, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 24 november 2011.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 6 januari 2012 is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen de aanvragers van de vergunning zijn. Zij beschikken bijgevolg conform artikel 4.8.16 §1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In het enig middel roepen de verzoekende partijen de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing in en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen roepen deze schendingen in ten aanzien van de vaststelling door de verwerende partij van het overstromingsgevoelig karakter van het gebied, de beweerde negatieve impact van de inbuizing van de [REDACTED] op het terrein en de zogenaamde overschrijding van de draagkracht van het perceel.

Wat dit laatste aspect betreft zijn de verzoekende partijen van oordeel dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gebied gezien de op het terrein gevoerde activiteiten als para-agrarisch dienen te worden beschouwd. Zij beroepen zich tevens op het vermoeden van vergunning voor de reeds bestaande doch onvergunde gebouwen en stellen dat de ruimtelijke impact van de vervangende op heden bestaande gebouwen identiek is aan de oorspronkelijke ruimtelijke impact.

Daarnaast zou niet aangetoond worden dat er door de bouw van een loods meer verkeer in de straat zou ontstaan. Tot slot stellen zij nog dat de verwerende partij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, dat de aanvraag verenigbaar achtte met de goede ruimtelijke ordening, niet concreet weerlegt. De verwerende partij zou ook voorbij gaan aan de plaatselijke afwijkende woonstructuur. De omgeving wordt immers gekenmerkt door zonevreemde woningen zodat er geen reden is om de zone-eigen activiteiten van de verzoekende partijen strenger te behandelen.

De verwerende partij antwoordt hierop dat er op de watertoetskaart een onderscheid wordt gemaakt tussen 'effectief overstromingsgevoelige zones' en 'mogelijk overstromingsgevoelige zones', maar dat het in beide gevallen wel degelijk om overstromingsgebieden gaat, zodat de verzoekende partijen niet kunnen gevolgd worden wanneer zij stellen dat de verwerende partij het gebied eerst als mogelijk overstromingsgevoelig bestempelt en vervolgens zonder meer besluit dat het om een overstromingsgevoelig gebied gaat.

Voorts is de verwerende partij in essentie van mening dat uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat de motivering duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent en waarachtig is. De motieven worden bovendien bewezen door de stukken uit het administratief dossier. De verwerende partij verwijst terzake naar de adviezen van de waterbeheerder.

Volgens de verwerende partij ligt er ook geen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel voor, gezien uit het administratief dossier blijkt dat zij bij het nemen van haar beslissing kennis had van alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier en dat zij dus met kennis van zaken tot de bestreden beslissing is gekomen. De verwerende partij is van oordeel dat zij in alle redelijkheid geoordeeld heeft dat de machineloods niet kan vergund worden.

Wat betreft de verantwoording van het weghalen van de inbuizing van de [REDACTED] verwijst de verwerende partij naar de artikelen 4 en 5 van het decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003, en naar de memorie van toelichting bij dit decreet. Aldus zou zij terecht hebben geoordeeld dat constructieve ingrepen zoveel mogelijk moeten beperkt worden en de betrokken beek terug zou moeten worden opengesteld. Daarnaast zou er voor de inbuizing nooit een machtiging zijn verleend. De verwerende partij betwist ook de stelling van de verzoekende partijen dat de bestaande gebouwen op het terrein het vermoeden van vergunning genieten, gezien zij hiertoe geen bewijzen voorleggen. Zodoende kunnen de verzoekende partijen niet stellen dat de ruimtelijke impact van de nieuwe gebouwen identiek is aan die van de bestaande gebouwen.

Voorts stelt de verwerende partij dat op het terrein handelsactiviteiten worden uitgevoerd, die nevenactiviteiten uitmaken en bijgevolg in de landelijke omgeving maar aanvaard kunnen worden voor zover ze ruimtelijk van ondergeschikt belang zijn en verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Hierbij is zij van mening dat de introductie van de handelsactiviteit op een afgelegen en open ruimte, met name in een omgeving gekenmerkt door landelijk wonen en landbouw, niet strookt met de algemene gangbare stedenbouwkundige principes. Zij stelt dat de voorziene oppervlakte overdreven groot is, zodat de nevenactiviteit niet meer als ondergeschikt aan de woonfunctie aanzien kan worden. Ook zou de [REDACTED] een zeer kleine landelijke weg van beperkte breedte betreffen, die niet geschikt is voor bijkomend verkeer, anders dan het verkeer van de plaatselijke bewoners. Dat de verzoekende partijen een andere inhoudelijke appreciatie geven aan voorliggende aanvraag, betekent volgens de verwerende partij niet dat er sprake is van een schending van de motiveringsplicht of de zorgvuldigheidsplicht. Tot slot stelt zij nog dat zij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen niet punt per punt dient te weerleggen, maar dat het volstaat dat haar motivering draagkrachtig is om te voldoen aan de motiveringsplicht.

De tussenkomen partij haalt in haar uiteenzetting verschillende negatieve aspecten van de aanvraag aan. Meer bepaald wijst zij op het feit dat waar zij woont regelmatig overstromingen gebeuren bij regenweer. Ook meent zij dat het inbuizen strijdig is met de provinciale verordening inzake het overwelden van grachten, waardoor geen rechten kunnen geput worden om via deze oversteekmogelijkheid bijkomende verhardingen aan te leggen. De tussenkomen partij stelt nog dat het onvergunde bijgebouw dat nu verhuurd zou worden op minder dan 2,5 meter van de beek ligt, daar waar dit minstens 5 meter zou moeten zijn gemeten vanaf de bovenste rand van het talud. Ook de tussenkomen partij is van mening dat het vermoeden van vergunning niet bewezen wordt. Daarnaast haalt zij in haar eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening nog verscheidene negatieve elementen aan, met name inzake het gebrek aan functionele inpasbaarheid, mobiliteitsproblemen, de grote schaal van de verharde oppervlakten, de beperking van hun uitzicht door het etaleren van landbouwmachines en bijhorende lawaaihinder, het grote ruimtegebruik, en de mogelijke schending van de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO door het verharden van een extra oppervlakte van 350m² naast de bestaande verhardingen van 1156m². Voorts wijst de tussenkomen partij op de aanwezigheid van 6 andere bedrijven in de buurt die gelijkaardige activiteiten als de verzoekende partijen uitvoeren. Ook houdt zij vol dat toen de eerste verzoekende partij zich op het betrokken perceel kwam vestigen en vroeg of het hen zou storen dat hij 5 grasmachines op het veld voor hun huis zou plaatsen, zij niet wist dat het later vol zou komen te staan met tractoren en gepaard ging gaan met geluidsoverlast. Zij verwijst tot slot nog naar de advertentie in haar bijlagen dat meldt dat het bedrijf van de eerste verzoekende partij 7 dagen op 7 bereikbaar is.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nieuwe foto's toe met betrekking tot de bestaande toestand, stellende dat de buitenstalplaats voor machines reeds lang vervangen is door een kippenren, groentetuin en plantentuin. Daarnaast weerleggen de verzoekende partijen elk van de verschillende elementen die de tussenkomen partijen in hun argumentatie tegen de

aanvraag hebben uiteengezet. Aangaande de kwalificatie als overstromingsgevoelig gebied, de negatieve impact van de inbuizing en de al dan niet para-agrarische aard van de bedrijfsactiviteiten voegen de verzoekende partijen niets wezenlijks meer toe. Inzake het vermoeden van vergunning voor de bestaande gebouwen verwijzen zij naar een brief van de vorige eigenares van de woning, gevoegd als bijlage, waarin zij stelt dat haar vader het huis heeft laten bouwen in 1972 met alle bijgebouwen en dergelijke. In toepassing van artikel 4.2.14, §2 VCRO zijn zij dan ook van mening dat er wel degelijk een vermoeden van vergunning bestaat. Wat betreft de inplanting van de garage stellen de verzoekende partijen dat het gebouw opzettelijk achterop het perceel werd voorzien en de activiteiten nu ook binnen in plaats van buiten kunnen doorgaan zodat er geen visuele of geluidsimpact meer bestaat.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun enig middel kritiek uitoefenen op:

- de gebruikte terminologie 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' en overstromingsgevoelig gebied en de her kwalificatie van het ene naar het andere;
- de inbuizing van de [REDACTED];
- de motivering inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het perceel waarbij het para-agrarisch karakter van het bedrijf wordt benadrukt.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing niet afdoende en op onzorgvuldige wijze het gebied waarin de aanvraag gelegen is, kwalificeert als overstromingsgevoelig gebied omdat zij in mogelijk overstromingsgevoelig gebied zou liggen, kan dit middelonderdeel niet dienstig worden ingeroepen.

Zoals de verwerende partij immers stelt, maakt de watertoetskaart inderdaad een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden, en worden zij beiden gekwalificeerd als overstromingsgevoelige gebieden, zijnde gebieden waar er in Vlaanderen overstromingen mogelijk zijn. Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken. Een mogelijk overstromingsgevoelige zone is dus wel degelijk een overstromingsgevoelig gebied.

2.

De bestreden beslissing bevat echter nog een determinerende weigeringsgrond die op zich volstaat om het ganse besluit te dragen.

Op grond van de vaststelling dat het gevraagde gelegen is in een overstromingsgevoelige zone, overweegt de bestreden beslissing dat het oprichten van constructies in een dergelijke zone niet tot de gangbare stedenbouwkundige praktijken behoort en strijdig is met de principes van een duurzaam ruimtegebruik.

In de bestreden beslissing wordt een formeel gemotiveerde waterparagraaf opgenomen.

De verzoekende partijen oefenen geen kritiek uit op deze waterparagraaf.

In zoverre zij enkel vermelden dat er geen datum wordt vermeld wanneer de plaatselijke "drassigheid" werd vastgesteld, stelt de Raad vast dat dit geen dienstige kritiek is aangezien de watertoets niet wordt uitgevoerd op basis van een onderzoek ter plaatse, maar volgens de voorschriften van het decreet inzake het integraal waterbeleid.

3.

De eventuele gegrondheid van de door de verzoekende partijen ingeroepen middelen tegen de inbuizing van de beek betreft een overtollig motief in de bestreden beslissing. Het middel inzake

de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het perceel kan, zelfs indien het gegrond zou zijn, gelet op het ontbreken van enige gegronde kritiek op de vaststellingen van onbebouwbaarheid van het perceel ingevolge de negatieve watertoets, niet tot vernietiging leiden.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS