

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0505 van 31 augustus 2015
in de zaak 2010/0241/A/3/0224

In zake:

de [REDACTED], met zetel te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Patrick DILLEMANS
kantoor houdende te 3040 Neerijse, Loonbeekstraat 25

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de [REDACTED], vertegenwoordigd door het college van burgemeester en
schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 maart 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 januari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 21 september 2009 gedeeltelijk ingewilligd. De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een carport en verhardingen en een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een buitentrap aan een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te [REDACTED].

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 tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 november 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick DILLEMANS en de heer Walter VAN EYCK, zaakvoerder van de verzoekende partij, die verschijnen voor de verzoekende partij, en advocaat Janina VANDEBROECK die loco advocaat Dany SOCQUET verschijnt voor de verwerende en de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De verzoekende partij dient met een aangetekende brief van 17 november 2010 een "antwoordnota na tussenkomst" in. De verzoekende partij voegt aan deze nota een bijkomend stuk toe, meer bepaald een plan van de plaatsgesteldheid van voor 1962 dat zij verkregen zou hebben van de dienst Ruimtelijke Ordening van de tussenkomenende partij.

Krachtens artikel 4.8.20, §2 VCRO kan een verzoekende partij als repliek op de antwoordnota van de verwerende partij een wederantwoordnota indienen, dan wel, bij gebrek aan antwoordnota van de verwerende partij, een toelichtende nota. De verzoekende partij kan aan deze nota overtuigingsstukken toevoegen die zij nodig acht.

De VCRO voorziet niet de mogelijkheid om een (weder)antwoordnota in te dienen als repliek op de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomenende partij. De Raad dient de "antwoordnota na tussenkomst" van de verzoekende partij dan ook uit de debatten te weren.

IV. TUSSENKOMST

1.

De gemeente [REDACTED], vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, verzoekt met een aangetekende brief van 7 mei 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 7 juni 2010 de tussenkomenende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende partij werd verzocht om naar aanleiding van haar schriftelijke uiteenzetting een antwoord te verschaffen op de vraag in welke hoedanigheid zij voor de Raad verschijnt en op

welk onderdeel van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° tot en met 6° VCRO zij haar vordering meent te kunnen steunen.

De tussenkomende partij werd ook verzocht om bij haar schriftelijke uiteenzetting een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden te voegen. De tussenkomende partij heeft dit verzoek ingewilligd.

2.

Zowel in de hoofding van het verzoekschrift tot tussenkomst als van de schriftelijke uiteenzetting wordt de [REDACTED], vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, uitdrukkelijk aangeduid als tussenkomende partij. De Raad beschouwt dan ook enkel de gemeente [REDACTED], vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, als de tussenkomende partij.

In zoverre in de schriftelijke uiteenzetting wordt gesteld dat het college van burgemeester van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] zijn belang put uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO, dient noodzakelijkerwijze te worden vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk is aangezien alleen de gemeente [REDACTED] beschouwd wordt als tussenkomende partij.

In de schriftelijke uiteenzetting, maar ook op de openbare zitting van 24 november 2010 wordt ook gesteld dat de gemeente [REDACTED], vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, beschouwd kan worden als een (publiekrechtelijke) rechtspersoon die overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

De Raad neemt aan dat een gemeente of een stad kan opkomen ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid. Zij moet dan wel op concrete wijze aantonen hoe de bestreden beslissing haar gemeentelijk belang of specifiek stedenbouwkundig of planologisch beleid in het gedrang brengt en aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan met de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing.

De tussenkomende partij, dit wil zeggen de gemeente [REDACTED], wijst in haar schriftelijke uiteenzetting op de eerder ingenomen standpunten met betrekking tot de regularisatiedossiers en op het proces-verbaal van 18 maart 2005 en het aanvullend proces-verbaal van 3 oktober 2005 die de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente [REDACTED] heeft opgesteld voor het uitvoeren van werken zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning en voor het verderzetten van de werken.

De Raad is van oordeel dat de tussenkomende partij aldus in voldoende mate aantoont dat haar gemeentelijk stedenbouwkundig of planologisch beleid door de bestreden beslissing in het gedrang wordt gebracht. Het verzoek tot tussenkomst in zoverre het uitgaat van de gemeente [REDACTED], vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, is ontvankelijk.

V. FEITEN

Op 18 maart 2005 wordt in een proces-verbaal vastgesteld dat zonder stedenbouwkundige vergunning aan de rechterzijde van de woning een toegangsweg wordt aangelegd naar een achtergelegen bedrijf en daarbij reliëfwijzigingen zijn uitgevoerd. Er volgt een stakingsbevel dat op 29 maart 2005 wordt bekrachtigd.

Op 3 oktober 2005 wordt in een aanvullend proces-verbaal vastgesteld dat zonder stedenbouwkundige vergunning achter het bijgebouw een verharding werd aangelegd en een afdak werd geplaatst. Op 7 augustus 2008 wordt een herstellvordering ingeleid waarbij het herstel in de oorspronkelijke staat wordt gevorderd. Op 26 augustus 2008 verleent de Hoge Raad voor het Herstelbeleid een gunstig advies voor de herstellvordering.

De verzoekende partij dient bij het college van burgemeester en schepenen van de tussenkomende partij een regularisatieaanvraag in die op 11 februari 2008 wordt geweigerd. De verwerende partij wil het administratief beroep van de verzoekende partij op 12 juni 2008 niet in en weigert eveneens een regularisatievergunning.

Op 27 november 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *"HET REGULARISEREN v. BEPERKTE WERKZAAMHEDEN a.e. TWEEGEZINSWONING & OMVORMEN v.e. CARPORT met VERHARDINGEN RONDOM"*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 december 2008 tot 1 januari 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 11 december 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 17 december 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de tussenkomende partij verleent op 2 juni 2009, op grond van het advies van de dienst Ruimtelijke Ordening en Grondbeleid van de tussenkomende partij, het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

"...

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

Het voorgelegd ontwerp voldoet niet aan de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd. 8 juli 1997: artikel 11 de agrarische gebieden (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997 p. 2166321670).

HISTORIEK

De gemeentelijke dienst ROG stelde op 18 maart 2005 een proces-verbaal op voor de toegangsweg en reliefs wijzigingen. Op 3 oktober 2005 werd een aanvullend proces-verbaal opgesteld voor het verderzetten van deze werken en voor andere werken en handelingen zonder stedenbouwkundige vergunning.

Uit briefwisseling met het agentschap Inspectie RWO blijkt dat de woning kan beschouwd worden als een vergunde meergezinswoning.

Op 11 februari 2008 weigerde het college van burgemeester en schepenen een gelijkaardige stedenbouwkundige aanvraag.

Beroep bij de bestendige deputatie dd. 12 juni 2008 werd niet ingewilligd.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied gekend. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in open verband en een achterliggend bedrijfsgebouw, toegankelijk via de nabijgelegen [REDACTED]. Het voorgelegde ontwerp voorziet de regularisatie van werkzaamheden aan een tweegezinswoning en omvormen van een carport met verhardingen rondom. Het betreft het verbouwen van een bestaande tweegezinswoning binnen het bestaande volume. Aan de linkerzijgevel wordt een buitentrap voorzien voor een toegang van de woning op de verdieping.

Achter de woning, in de tuinzone wordt een bijgebouw verbouwd. Een bestaande garagebox werd verwijderd en vervangen door een carport. De carport heeft een oppervlakte van ongeveer 59m². Rond de woning en de carport werden verhardingen aangelegd in waterdoorlatende klinkers. Er werd ook een toegangsweg naar het achtergelegen bedrijf aangelegd in een grintverharding.

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde inplanting de goede ordening van het gebied niet in het gedrang voor wat betreft de werken aan de woning. De terreinaanlegwerken en de oprichting van de carport zijn echter stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en brengen de goede ordening van het gebied in het gedrang.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De voorgelegde aanvraag is in strijd met de aanvullende planologische voorschriften. Bijgevolg dient de aanvraag getoetst te worden aan de uitzonderingsvoorwaarden van artikel 145 bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Het ingediende voorstel is niet in overeenstemming met artikel 145bis van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening voor wat betreft de carport en de terreinaanlegwerken. Het project brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang, indien voldaan wordt aan de gestelde opmerkingen.

ALGEMENE CONCLUSIE

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal voorwaardelijk verantwoord.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

VOORWAARDELIJK GUNSTIG MITS:

- uitvoeren van het toegevoegd groenplan.
- voorzien van 1 meter groenszone langs de perceelsgrens
- afbraak van de carport
- herstellen van de toegangsweg naar het achtergelegen bedrijf in de oorspronkelijke staat.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 30 juli 2009 volgend ongunstig advies:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

...

Overeenstemming met dit plan :

Er is geen overeenstemming met de voorschriften terzake in het agrarisch gebied.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen :

Overwegende dat overeenkomstig artikel 145bis§1.3° de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen

van een stedenbouwkundige vergunning met voor het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand woongebouw binnen het bestaande bouwvolume op mits voldaan is aan volgende voorwaarden :

- de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysich één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³
- deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% echter niet overschrijden
- de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
- de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;

...

HISTORIEK

Op 11/2/2008 werd door de gemeente [REDACTED] een weigering van stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de bovenvernoemde werken. .

Een beroep bij de Bestendige Deputatie werd verworpen op 12 juni 2008. Er werden PV's opgemaakt door de gemeente [REDACTED] met onder andere schriftelijk bevel tot onmiddellijke staking van de werken. Dit stakingsbevel werd doorbroken. Op 10 september 2008 werd bij het Parket een herstellvordering

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

Het perceel is gelegen langs de [REDACTED]
te [REDACTED]

, ten Oosten palend aan een cluster woningen in het landelijk woongebied in functie van de dwarsende [REDACTED]

, en ten Westen aan een aantal zonevreemde woningen.

De ingediende aanvraag beoogt de regularisatie van werken aan een tweegezinswoning en de regularisatie van een carport met verhardingen rondom.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Voor wat betreft de regularisatie van de carport:

In toepassing van art.145 bis kan slechts het bestaan van een carport voor de inwerkingtreding van het gewestplan (1977) een vermoeden van vergundheid meebrengen.

Gezien zelfs niet duidelijk is of de garagebox een vergund karakter had, kan de carport als louter een uitbreiding op de bestaande tuinberging beschouwd worden. Het art. 145 bis laat geen uitbreidingen toe op vrijstaande gebouwen in het agrarisch gebied.

De totale oppervlakte van het bijgebouw overschrijdt ruimschoots de draagkracht van de tuinzone (ongeveer dezelfde oppervlakte als het hoofdgebouw).

De verharding in grint als erfdienstbaarheid naar het achtergelgen lot:

Deze erfdienstbaarheid is niet meer relevant, vermits het achterliggend lot een uitweg heeft langs de [REDACTED]. Bovendien is de totale oppervlakte van de verhardingen overdreven en in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

De uitbreiding van de woning met een buitentrap en aangepaste gevelopeningen is eveneens in strijd met art. 145bis, gelet op het totaal gerealiseerd volume, welke 1000 m3 overschrijdt.

ALGEMENE CONCLUSIE

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

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de tussenkomende partij weigert op 21 september 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij op grond van het

ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert zijn beslissing verder als volgt:

“ ...

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

Het voorgelegd ontwerp voldoet niet aan de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd. 8 juli 1997: artikel 11 de agrarische gebieden (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997 p. 2166321670).

HISTORIEK

De gemeentelijke dienst ROG stelde op 18 maart 2005 een proces-verbaal op voor de toegangsweg en reliëfwijzigingen. Op 3 oktober 2005 werd een aanvullend proces-verbaal opgesteld voor het verderzetten van deze werken en voor andere werken en handelingen zonder stedenbouwkundige vergunning.

Uit briefwisseling met het agentschap Inspectie RWO blijkt dat de woning kan beschouwd worden als een vergunde meergezinswoning.

Op 11 februari 2008 weigerde het college van burgemeester en schepenen een gelijkaardige stedenbouwkundige aanvraag.

Beroep bij de bestendige deputatie dd. 12 juni 2008 werd niet ingewilligd.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied gekend. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in open verband en een achterliggend bedrijfsgebouw, toegankelijk via de nabijgelegen [REDACTED]. Het voorgelegde ontwerp voorziet de regularisatie van werkzaamheden aan een tweegezinswoning en omvormen van een carport niet verhardingen rondom. Het betreft het verbouwen van een bestaande tweegezinswoning binnen het bestaande volume. Aan de linkerzijgevel wordt een buitentrap voorzien voor een toegang van de woning op de verdieping.

Achter de woning, in de tuinzone wordt een bijgebouw verbouwd. Een bestaande garagebox werd verwijderd en vervangen door een carport. De carport heeft een oppervlakte van ongeveer 59m². Rond de woning en de carport werden verhardingen aangelegd in waterdoorlatende klinkers. Er werd ook een toegangsweg naar het achtergelegen bedrijf aangelegd in een grintverharding.

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde inplanting de goede ordening van het gebied niet in het gedrang voor wat betreft de werken aan de woning. De terreinaanlegwerken en de oprichting van de carport zijn echter stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en brengen de goede ordening van het gebied in het gedrang.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De voorgelegde aanvraag is in strijd met de aanvullende planologische voorschriften. Bijgevolg dient de aanvraag getoetst te worden aan de uitzonderingsvoorwaarden van artikel 145 bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Het ingediende voorstel is niet in overeenstemming met artikel 145bis van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening voor wat betreft de carport en de terreinaanlegwerken. Het project brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang, indien voldaan wordt aan de gestelde opmerkingen.

ALGEMENE CONCLUSIE

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal voorwaardelijk verantwoord.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

VOORWAARDELIJK GUNSTIG MITS:

- uitvoeren van het toegevoegd groenplan.
 - voorzien van 1 meter groenszone langs de perceelsgrens
 - afbraak van de carport
 - herstellen van de toegangsweg naar het achtergelegen bedrijf in de oorspronkelijke staat.
- ...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 22 oktober 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 november 2009 om onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de buitentrap aan de woning en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de oprichting van de carport en de verhardingen.

Na de hoorzitting van 5 januari 2010 beslist de verwerende partij op 5 januari 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de regularisatie van de carport en verhardingen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de regularisatie van een buitentrap aan een meergezinswoning. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4. Naast de buitentrap wordt ook de vervanging van een carport voorgesteld. Dit stemt evenwel niet overeen met de plannen bij de aanvraag. Het bestaan van een eerdere carport wordt enkel gestaafd met een recente luchtfoto en een kadasterplan waarop een effectieve opmeting van de omvang van de achterbouw niet mogelijk is. Het vermoeden van vergunning, zoals geformuleerd in art. 4.2,14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, luidt als volgt:

...

Slechts het bestaan van een carport vóór de inwerkingtreding van het gewestplan kan een vermoeden van vergunning bieden. Dit bewijs wordt niet geleverd.

Hier blijkt uit de plannen dat de carport het vroegere grondvlak van de garagebox zou omvatten, met daaromheen een groter afdak. In een voorgaande aanvraag was enkel een garagebox opgetekend. Het is niet duidelijk op welke basis het afdak werd opgetekend. Op de plannen is opgenomen dat een 'oorspronkelijke overdekking' is vernieuwd, maar in het dossier ontbreekt elk gegeven over de aard of omvang hiervan. Enig fotomateriaal ontbreekt, noch enig document dat een datering toelaat. Op een recentere luchtfoto is te zien hoe er enkele 'koterijen' ter plaatse aanwezig waren (in 2005), op basis waarvan een contour werd getekend, maar op deze foto's is niet af te lezen wat de aard van constructies die zich ter plaatse bevonden was, noch welke ouderdom ze bezaten. Tegenover de garagebox werd een uitbreiding gerealiseerd van de oppervlakte van 13,75m² naar 59m² of ruim het viervoudige en minstens ook het viervoud van het bouwvolume. Gezien zelfs niet duidelijk is of de garagebox een vergund karakter had en elk aanvaardbaar bewijs van het bestaan van een als vergund te beschouwen andere overkapping ontbreekt, kan de carport slechts als een loutere uitbreiding op de bestaande tuinberging beschouwd worden.

Het uitbreiden van constructies kan onder de afwijkingsbepalingen van het artikel 4.4.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vallen. Hier is echter niet voldaan aan de toepassing van dit artikel.

Artikel 4.3.1. §1. 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt meer algemeen dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, of indien strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Hier zijn er geen verdere stedenbouwkundige voorschriften van toepassing. Gezien de aanvraag strijdig is met de uitgangspunten voor de basisrechten van zonevreemde woningen dient gesteld dat de aanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

5. De aanleg van de verhardingen is een ingreep die complementair is aan de residentiële en/of bedrijfsfunctie, niet aan de agrarische functie. Een verharding kan niet beschouwd worden als een uitbreiding van een woning of een verbouwing en valt dus niet onder de afwijkingsbepalingen zoals vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Rondom een vergunde of vergund geachte zonevreemde woning wordt aanvaard dat een grondstrook in uitbreiding op de woning mee opgenomen wordt binnen de residentiële bestemming. Deze strook, die als huiskavel wordt beschouwd, wordt ook gehanteerd als de normale afstand waarbinnen de tuinaanleg en kleinere tuinconstructies kunnen aanvaard worden. Kleine terrassen tot 30m² kunnen bv. binnen een afstand van 30m vanaf de woning opgericht of aangelegd worden zonder vergunning, dit wordt ook binnen de agrarische gebieden (en dus voor zonevreemde woningen) toegepast. Dit geldt voor alles wat tot de 'normale tuininrichting' behoort. Ook de normale strikt noodzakelijke toegangen zijn toegelaten binnen het agrarisch gebied. De vrijstelling houdt in dat deze constructies worden geacht geen wezenlijke ruimtelijke impact te hebben.

Van deze strook (huiskavel) wordt aangenomen dat ze reeds definitief onttrokken werd aan de agrarische bestemming. Het feit dat residentiële constructies zoals terrassen zijn vrijgesteld van vergunning bevestigt het standpunt dat deze constructies de grond niet van bestemming wijzigen.

Uit historische documenten blijkt dat sinds 1919 rechts langs de woning een losweg met een breedte van 3m is gelegen die voorheen de achterste strook van het perceel bediende, dat gevoegd was bij het aanpalende eigendom aan de Nijvelsebaan. De losweg kaderde in de serredruiventeelt. Op dit eigendom is nu de bedrijfsbebouwing van de schrijnwerkerij Van Eyck gevestigd. Deze losweg bestaat langer dan het bedrijf, maar werd recent heraangelegd tot op een breedte van ca. 4m met toegang tot een achterliggend werkhuis. De aanvrager stipuleert dat het materiaal wijzigde van een aanleg in kolenresten naar gemalen steenslag (elders in het beroepsschrift wordt asfaltraapsel of grind vermeld) en dit geen wezenlijke wijziging met zich meebrengt. Toch werd aan deze toegangsweg een grotere oppervlakte en duurzaamheid gegeven.

Deze weg brengt een verharde oppervlakte van ca.292m² met zich mee. Rondom de woning is nog een klinkerverharding van ca.328m² gelegen en rond de carport een grindverharding van ca. 117m². Dit brengt de totale verharde oppervlakte op ca.737m². De eerder voorziene strook grind aan de straatzijde met een oppervlakte van ca.77m² (voorgaande aanvraag) zou niet meer uitgevoerd worden. Een dergelijke verharding van meer dan 700m² overschrijdt ruimschoots de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen voor een louter residentieel gebruik, zelfs wanneer deze twee woongelegenheden omvatten. Ter plaatse is vast te stellen dat toegang wordt genomen tot het achterliggende werkhuis (die ook over een voldoende uitweg langs de

Nijvelsebaan beschikt). De agrarische gebieden zijn niet bestemd voor de aanleg van aanhorigheden bij ambachtelijke functies. De betrokken verhardingen kunnen door hun omvang en bestemming niet beschouwd worden als de normale inrichting van een huiskavel van een zonevreemde woning. Hier zou slechts kunnen ingestemd worden met een drastisch terugschroeven van alle aanwezige verhardingen, De kleine vermindering van de verharde oppervlakte tegenover de eerdere aanvraag is hierin niet relevant, daar nog steeds een zeer sterk overdreven verharde oppervlakte wordt voorgesteld, die ver de behoeften van twee woongelegenheden overschrijdt.

De woning past zich in het straatbeeld, maar de terreininrichting overschrijdt de draagkracht van deze plaats in het agrarisch gebied en van het perceel. De grote parkeercapaciteit, de grote verharde oppervlakte rond de woning en de brede toegang tot het achterliggende bedrijf is onverenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning voor het plaatsen van de buitentrap aan de meergezinswoning, om volgende redenen:

- de meergezinswoning kan als vergund beschouwd worden;*
- de zeer beperkte uitbreiding van het bouwvolume leidt tot een bouwvolume dat ruim onder de ondergrens van 1000m² blijft.*

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning voor wat betreft de carport en de verhardingen, om volgende redenen:

- de aanvraag is strijdig met de bepalingen van art. 11 van het KB van 28 december 1972 over de bestemming van het agrarisch gebied.*
- de verhardingen overtreffen ruimschoots de normale minimale verhardingen behorend tot de huiskavel.*
- de carport komt neer op een uitbreiding van een vrijstaand bijgebouw, wat niet tot de mogelijkheden behoort van de uitzonderingsbepalingen van artikel 4.4.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor zonevreemde gebouwen.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VII. ONTVANKELIJKHEID WAT BETREFT HET VOORWERP VAN HET BEROEP EN DE BEVOEGDHEID VAN DE Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de bestreden beslissing uitsluitend aanvecht in de mate een vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van de carport en de verhardingen op het perceel. Het beroep tot vernietiging heeft geen betrekking op de bestreden beslissing in zoverre een vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het plaatsen van een buitentrap aan de meergezinswoning.

Een stedenbouwkundige vergunning of een beslissing die een dergelijke vergunning (deels) weigert, is in beginsel één en ondeelbaar waardoor een vergunningsbeslissing niet gedeeltelijk kan worden vernietigd. Van dit beginsel kan slechts bij wijze van uitzondering worden afgeweken wanneer vaststaat dat het gedeelte dat het voorwerp uitmaakt van de vordering tot gedeeltelijke vernietiging, afgesplitst kan worden van de rest van de vergunningsbeslissing en dat het vergunningverlenend bestuursorgaan dezelfde beslissing zou genomen hebben ongeacht het feit of het betrokken gedeelte al dan niet mee deel uitmaakte van de aanvraag. Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad zich in de plaats stelt van het vergunningverlenend bestuursorgaan en zich niet zou beperken tot zijn vernietigingsbevoegdheid aangezien het niet vernietigd gedeelte hoe dan ook zou blijven bestaan.

In het licht van voorgaande overwegingen is de Raad van oordeel dat de carport en de verhardingen afsplitsbaar zijn van elkaar en van het plaatsen van een buitentrap aan de meergezinswoning. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de beoordeling van de vergunbaarheid van de carport en de verhardingen los staat van deze van het plaatsen van de buitentrap aan de meergezinswoning.

2.

In zoverre de verzoekende partij, naast de vernietiging van de bestreden beslissing in zoverre deze de regularisatie van de verhardingen en de carport weigert, de Raad tevens vraagt om de bestreden beslissing te hervormen en de gevraagde regularisatievergunning “...*in al zijn geledingen en aspecten toe te kennen (toe te staan)*...”, is de voorliggende vordering onontvankelijk.

De Raad heeft, als administratief rechtscollege, immers enkel een schorsings- en vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. De Raad heeft niet de bevoegdheid om zelf een vergunning toe te kennen of om aan een overheid een injunctie te geven een positieve beslissing te nemen.

VIII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In haar uiteenzetting ten gronde stelt de verzoekende partij het volgende:

“ ...

1. Wat de **verhardingen** betreft, kan en wordt ook niet betwist dat **de losweg** waarop onder meer de verhardingen slaan, bestond en door ons niet is gecreëerd. Deze losweg was in functie van de destijds achtergelegen druivenserres. Dit gegeven wordt ook niet betwist.

Dat deze losweg door de aankoop nu door ons kan gebruikt worden om de achterliggende werkplaats te bereiken, kan toch niet als een verzwaring voor de omgeving worden beschouwd, laat staan een verzwaring van enige omvang nu onder meer uit de verklaring van de vroegere eigenaars blijkt dat het niet alleen ook destijds een verharde weg betrof maar deze zich ook herinneren 'dat de vrachtwagens van de druivenhandelaars naar boven reden om bakken druiven op te pikken'. (stak 9). Deze weg werd ook gebruikt om destijds brandstof (kolen) naar deze serres te vervoeren.

Het gegeven dat er een beperkte verbreding is doorgevoerd (de facto hebben wij de bestaande losweg wat verbreed naar de aangekochte woning toe) en deze toegangsweg nu ook sporadisch kan gebruikt worden voor laden en lossen naar het ambachtelijk bedrijf achteraan (vroeger was er vervoer om druiven op te halen naar de achterliggende druivenserres en transport kolen) mag bovendien bijkomend gerelativeerd worden gezien de éénmaking van eigendom en dus niemand behoudens wij en gebeurlijke huurders (die uiteraard voorafgaand kennis hebben van de situatie) nu betrokken zijn.

Kortom is enig nadeel naar derden toe van het gebruik van de losweg thans niet meer aan de orde gezien we slechts te maken hebben met één eigenaar.

Het komt toch voor dat dit gegeven — vanuit het perspectief van het algemeen belang en goede ruimtelijke ordening — compenserend werkt voor een eerder theoretische verzwaring door sporadisch gebruik van deze losweg door voertuigen naar het achterliggend ambachtelijk bedrijf (waar dit nota bene ook vroeger het geval was).

De aangebrachte verhardingen waarvan sprake, betreft gerecycleerd asfaltschraapsel (grint) waar dit vroeger kolenresten betrof. Milieutechnisch lijkt dit zeker niet meer belastend. Het betreft in se slechts een aanpassing aan huidige technieken waarbij weerom de éénmaking van eigendom dient benadrukt. Het is ons toch niet duidelijk waarin enig nut van een herstel in de vorige toestand ligt indien also grint terug dient vervangen te worden door kolenresten en grove steenslag.

De opmerking van de deputatie dat aan deze toegangsweg een grotere oppervlakte en duurzaamheid werd gegeven dient dan ook danig genuanceerd.

De niet- juridische terminologie 'duurzaamheid' houdt immers geen enkele verzwaring in op zich. Kolenresten versus grind....

Bovendien is het niet correct deze al ter discussie staande verharding te ramen op 292 m² waar de uitbreiding tov. bestaande toestand hoogstens 1/4 bedraagt (van 3 naar 4 meter breedte) zodat de werkelijke uitbreiding van deze dan nog zogenaamde verharding dient beperkt tot $209 \text{ m}^2 \times 1/4 = 52,25 \text{ m}^2$. Volgens de berekening van onze architect beslaat de losweg een totale oppervlakte van 209 m² (zie inplantingsplan bij aanvraag).

2. Dit brengt ons mede tot het volgende punt en dit inzake de **totale oppervlakte van verhardingen.**

In herstellvordering waarvan sprake alsook in het vroeger besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant dd. 12/6/08 wordt een optelsom gemaakt van de oppervlakte verharding waarbij men op een totaal komt van 814 m² (stuk 8 bis). De deputatie herleidt dit thans tot 737 m².

Terzake toch wel het volgende en wij verwijzen voor de onderscheiden berekeningen naar het voormeld besluit van de deputatie:

- Steenslagoppervlakte van ca. 292 m² (volgens ons dus 209 m²): men heeft het hier over de weg. Zoals hiervoor reeds is aangegeven, lag er voordien reeds kolenrestant zodat deze meeroppervlakte dient herleid tot 73 m² (volgens ons tot 52,25 m²) afgezien dergelijke 'verharding' van een totaal andere orde is dan bijvoorbeeld van grond naar beton.

Deze oppervlakte dient dan al minstens danig genuanceerd en eigenlijk kan dit niet beschouwd worden als een verharding zoals de stedenbouwkundige ambtenaar en na hem de deputatie voorhoudt.

Het is dus onjuist te stellen dat de totale oppervlakte van de verhardingen overdreven is nu men én het aspect 'verhardingen' dient te nuanceren én de weg reeds was 'verhard'.

Rond de carport is er evenzeer sprake van een grindverharding van 117 m².

Ten onrechte wordt aldus de indruk gewekt dat grote delen werden verhard.

- Tevens is het onterecht voor te houden dat voor het overige de klinkerverharding een oppervlakte van 328 m² betreft, waar dit hoogstens het geval was in de vorige aanvraag.

Echter is er tevens op dat punt in de nieuwe aanvraag een meer uitgebreide zone aan de straatkant en aan de woning voorzien voor aanplanting van groenbedekking.

Er is hoogstens een uitbreiding met klinkerverharding met 148 m².

Zoals op het ingekleurd inplantingsplan te zien is, bedraagt de totale oppervlakte grind: 209 + 24 + 32 m² waarvan reeds het grootste deel vroeger bestond onder een ander vorm.

De klinkerverharding 148 m² en bestaand terras (76 m²) behelst 224 m².

Dit geeft al een ander totaal dan weerhouden door de deputatie, onverminderd de volgende nuances en bedenkingen:

- de constitutie van de verhardingen;*
- het reeds bestaande;*
- het gegeven dat het en dubbelwoning betreft.*

Zelfs al beschouwt men een grindlaag als een verharding dient de totale uitbreiding van de verharding beperkt tot 52,25 m² + 56 m² (oorspronkelijk voorzien 117 m²) + 214 m² klinkerverharding.

- Zoals aldus te merken op de hernieuwde regularisatieaanvraag, wordt de oorspronkelijke klinkerverharding herleid, niet alleen vooraan aan de straatzijde waar een groot stuk met groen wordt aangeplant, maar tevens links langsheen de tweegezinswoning (stroken klinkerverharding worden vervangen door groen) én palend aan de tweegezinswoning en aan het terras waar eveneens groen wordt aangeplant.

De facto komt het erop neer dat slechts een beperkte strook overblijft voor toegang tot de woning.

- Bovendien is een gedeelte van de klinkerverharding ter vervanging van eerder bestaande betondallen en bestond het terras reeds voorheen zodat in die mate er zeker geen sprake kan zijn van een uitbreiding van de verharding.

Overigens dient nog de totale oppervlakte in acht genomen, de groenbedekking en nog aan te planten groenbedekking waartoe al aanzet is gegeven en het feit dat het hier een dubbelwoning betreft.

** Voor de goede orde en volledigheid, dient benadrukt dat de opmerking van de deputatie dat er een voldoende uitweg is langs de Nijvelsebaan, dient betwist.*

Afgezien dit toch moeilijk in enige mate een argument kan zijn ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening daar dit een burgerrechtelijk aspect is.

Overigens is het onjuist.

Vooreerst betreft het deels een toegang tot de tweegezinswoning die gebeurlijk gebruikt wordt door huurders.

Bovendien is het evenzeer een toegang tot ons achterliggend bedrijf die wel zijn nut heeft voor vrachtwagens die moeilijkheden hebben om via de oprit het bedrijf te bereiken daar de helling van deze oprit zeer steil is.

** Tevens is de parkeerstrook aan de straatzijde voor een stuk onteigend (zie stuk 10) en wel voor 11 ca. De zogenaamde parkeerstrook aan de straat van 77 m2 valt dan ook volledig weg.*

Overigens is op de gewijzigde regularisatieaanvraag te zien dat dit stuk — en trouwens verder uitdeinend groenbeplanting is voorzien (zie hierna).

Wij menen dan ook voldoende te hebben aangetoond dat de verharding, mede gezien de rechtzettingen, de naar ons oordeel duidelijk te maken nuance, de inmiddels doorgevoerde onteigening, de aanpassingen voorgesteld in de nieuwe regularisatieaanvraag, thans geheel anders dient beschouwd en dit zeer zeker ook naar het eerder besluit van de deputatie toe.

In het voorliggend besluit heeft de deputatie hiermee geen rekening gehouden.

- Belangrijke bijkomende opmerking:

*Zoals te lezen in het eerder besluit van de deputatie dd. 12/6/08, lag er een **bindend** ongunstig advies voor van de afdeling Wegen en Verkeer. Dit ongunstig advies kwam tot stand zoals aangegeven in het desbetreffende besluit om reden van de parkeerplaatsen aan de straatmode die rechtstreeks op de weg uitgeven. Gezien dit advies bindend is, is de aanvraag niet voor vergunning vatbaar.*

Het is dus duidelijk dat dit ongunstig bindend advies danig medebepalend is geweest bij de beoordeling door de deputatie en het daaruit voortvloeiend besluit.

De zaken liggen echter thans volledig anders.

De bewuste parkeerstrook is én voor een groot stuk onteigend en wel in de mate er eigenlijk geen reële parkeermogelijkheid meer is én wordt op de hernieuwde regularisatieaanvraag groen ingetekend waar er inderdaad groeninplanting is voorzien.

Kortom is er geen parkeerstrook meer en kan ze zelfs niet meer aangelegd worden.

Dit houdt dus bijkomend een niet onbelangrijke wijziging in tov. de vroegere toestand die mede aan de grond lag van de weigering van eerste regularisatieaanvraag.

*Thans ligt er dan ook een besluit voor dd. 17/12/08 dat als volgt luidt:
Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden.*

Dit is dus een totaal ander gegeven mbt. een cruciaal punt.

Bovendien zijn de verhardingen verwijderd en is reeds teelaarde aangebracht voor aanleg van een groenscherm.(zie bijgebrachte foto waar de aanplanting is te zien, aan de deputatie werd nog een foto overgemaakt tijdens de sneeuwperiode waar dus nog geen aanplanting was aangebracht) zoals voorzien op de aanvraag.

Concluderend kunnen wij dan ook stellen dat de totale som van uitbreiding van verharding of wat er moet voor doorgaan, 52,25 M2 voor de losweg, 56 m2 voor de grondafwerking rond de carport + 148 m2 klinkerverharding betreft.

Dit is dus wat anders dan de voorstelling en berekeningwijze van de deputatie.

3. Carport.

Hier deed zich voorheen de grootste misvatting voor.

Op het bewust perceel stond voorheen een grote berging met een totale oppervlakte van 60,65 m2 en niet van slechts 13,75 m2 zoals verkeerdelijk en dit per vergissing is weergegeven in de beslissing van de deputatie dd. 12/6/08.

Deze misvatting is het gevolg van een onjuiste interpretatie van het plan dat is weergegeven op blz. 6 van de eerste regularisatieaanvraag (stuk 4). Hier staat de nieuwe carport afgebeeld op plan met binnenin een garagebox.

Verkeerdelijk — en het concept kan aanleiding hebben gegeven tot de vergissing — heeft men geconcludeerd dat slechts de garagebox er oorspronkelijk stond (13,75 m2) die dan zou danig vergroot zijn tot een carport van 59 m2. Deze vergissing is begrijpelijk indien men slechts de stippellijnen omheen deze garagebox beschouwd heeft.

Dit was echter niet correct. De voorheen bestaande overdekte garage had zelfs een nog iets grotere oppervlakte van 60,65 m2, zoals aangegeven op de hernieuwde regularisatieaanvraag.

(Zie terzake blz. 6 en deze blz. afzonderlijk als stuk 4 bis waarop de oorspronkelijk en huidige constructie afzonderlijk zijn ingekleurd).

De oorspronkelijke configuratie was iets onregelmatiger zoals mag blijken uit de arcering op de nieuwe aanvraag waar de huidige carport dus thans een rechthoek betreft.

Onbegrijpelijk is dan ook dat ondanks de Deputatie hierop is gewezen en de oorspronkelijke afmetingen versus huidige (omzeggens gelijk) met situering van de constructie (omzeggens op de plaats waar de garagebox nu staat), men het nog steeds heeft over een verviervoudiging van de oppervlakte. Dit is dus manifest onjuist en weegt uiteraard volkomen ten onrechte op de beslissing.

Het is in deze duidelijk maar wel onbegrijpelijk dat de Deputatie alsnog letterlijk overneemt wat haar stedenbouwkundige ambtenaar volkomen verkeerdelijk voorhoudt terzake.

** Bovendien zijn luchtfoto's bijgebracht waaruit in elk geval blijkt dat de oorspronkelijke constructie én minstens even groot was als de huidige én deze zich behoudens een kleine uitstulping op dezelfde plaats bevond (11).*

De Deputatie stelt dat er ter plaatse enkele 'koterijen' aanwezig waren op basis waarvan een contour werd getekend, maar op de foto's niet af te lezen is wat de aard van de constructies was die zich ter plaatse bevonden noch welke ouderdom ze bezaten.

Enerzijds toch wel suggestief en discretionair voorhouden dat het 'koterijen' betreft maar anderzijds stellen dat de aard van de constructies niet af te lezen valt, is toch wel contradictorisch.

Hoewel uit de kadastrale legger duidelijk én de aanwezigheid én omvang van de vroegere constructie blijkt en in de mate niet effectief is aangetoond dat deze constructie zou hebben bestaan voor 1962 — wat wij wel stellen — blijkt a contrario dat nergens enige klacht of proces-verbaal of wat dan ook voorligt waaruit zou moeten blijken dat de oorspronkelijke constructie niet vergund zou geweest zijn. (12).

Bovendien blijkt uit het kadastraal plan van het kwestieus perceel dat enerzijds de meergezinswoning staat en even verderop met een oppervlakte die de visu groter of minstens gelijk is aan deze van de woning (12).

Het betreft hier duidelijk de oorspronkelijke bergplaats (thans behouden) annex vroegere garage. De uitstulping rechts en inneming links is duidelijk te zien (zie terzake de afzonderlijke inkleuring op blz. 6 van de regularisatieaanvraag).

Voor het overige is er navraag gedaan naar vroegere kadastrale plannen. Er is tot nader order geen voorhanden waarop de constructie niet staat aangeduid.

Er dient dan ook aangenomen en aanvaard dat deze reeds aanwezig was vóór 1962.

Mede hierdoor dient de opmerking onderaan medio blz. 4 punt 4 inzake art. 4.3.1. § 1.1° betwist te worden daar zij is gebaseerd op twee aspecten waarvan één manifest onjuist is, nl. de zogenaamde uitbreiding van een bestaande constructie en de andere, het zogenaamd niet vergund zijn ervan, op zijn zachtst uitgedrukt zeer discutabel is en a contrario zelfs ontkracht.

Kortom is de oppervlakte geenszins vergroot; betrof het voorheen een garage met dakbedekking en is het thans een carport (dus geen wijziging van bestemming; slechts een renovatie met materialen en technieken anno 2005).

Dit betreft dus toch wel een markante rechtzetting van een misvatting dito misverstand waar er geen sprake is van een uitbreiding, laat staan van een verviervoudiging van oppervlakte zoals eertijds verkeerdelijk werd geconcludeerd en men thans maar blijft herhalen tegen het dossier dito aanvraag dito werkelijkheid in.

** Overigens mag blijken dat de argumenten doorheen de procedure om ons af te wijzen nogal aan wijziging onderhevig zijn. Zo verwees de stedenbouwkundige ambtenaar in zijn*

advies naar art. 145bis 5 1 .3 ° (decreet Ruimtelijke Ordening). Dit artikel heeft het over ...'het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestand gebouw binnen het bestaand bouwvolume.'

Dit was onjuist en wordt thans niet meer weerhouden.

Immers is de carport gebouwd op de plaats (enkele marginale herplaatsing te na gelaten) waar de garagebox stond zodat art. 145bis §1, 2° alsdan toepasselijk is.

Wij menen dan ook afdoende te hebben weerlegd dat er én een uitbreiding van de reeds bestaande berging is doorgevoerd waar het slechts een aanpassing betreft van een constructie van een zelfs nog iets kleinere oppervlakte in aanvaardbare materialen en zonder bestemmingswijziging.

...

2.

De verwerende partij werpt vooreerst een exceptie van onontvankelijkheid op met betrekking tot de uiteenzetting van de verzoekende partij:

“ ...

Het komt vooreerst aan de verzoekende partij toe om haar grieven op een duidelijke en precieze wijze te formuleren zodanig dat het de verwerende partij mogelijk is om met kennis van zaken haar verweer aan uw Raad kenbaar te maken.

Dat wat dit betreft het verzoekschrift minstens een omschrijving dient te bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur alsook van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

Eén en ander wordt wat dit betreft uitdrukkelijk voorgeschreven door artikel 4.8.16, § 3 VCR0.

Het behoort aldus tot de essentiële rechten van de verdediging dat de verzoekende partij duidelijk aangeeft welke bepalingen hij concreet geschonden acht om dienvolgens deze vermeende schending concreet toe te passen op het voorliggende dossier; het komt niet aan de verwerende partij toe om de rechtsmiddelen van de verzoekende partij te gaan omschrijven.

Om die reden dient te worden geconcludeerd tot de onontvankelijkheid van huidige procedure bij gebreke aan een voldoende duidelijke omschrijving van de vermeende geschonden rechtsregel, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij beperkt er zich in deze toe om enige opmerkingen te formuleren met betrekking tot de 'nieuwe' aanvraag opzichts de 'eerste aanvraag tot regularisatie' die werd afgewezen bij beslissing van de deputatie van 12 juni 2008.

Verzoekster geeft een aantal feitelijke grieven weer doch hieruit kan geenszins worden afgeleid om welke redenen het bestreden besluit van de deputatie al zou dienen te worden vernietigd door uw Raad.

Er wordt niet aangeduid met welk gebrek het bestreden besluit al zou zijn behept.

...”

De verwerende partij stelt dat zij zich bijgevolg dient te beperken tot een bespreking van de bemerkingen die de verzoekende partij in haar verzoekschrift heeft aangehaald. Zij overweegt:

“ ...

Welnu, de geschiedenis van het dossier pleit uiteraard tegen de verzoekende partij dewelke klaarblijkelijk, dan nog als professionele vennootschap — verzoekster omschrijft haar belang in het beroepschrift als het: "verwerven en vervreemden van onroerende goederen, het beheer van een onroerend vermogen, de huurfinanciering of het verlenen van soortgelijke rechten betreffende onroerende goederen, alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met die doelen die de opbrengst van onroerende goederen moeten bevorderen, zoals onderhoud van de goederen" — zeer duidelijk de theorie van de voldongen feiten toepast.

De verzoekende partij begaat wetens en willens bouwovertradingen er van uitgaande dat de uitgevoerde werken naar alle waarschijnlijkheid toch niet kunnen worden vergund gelet op de ligging van het bouwperceel in agrarisch gebied.

Er worden wat dat betreft processen-verbaal van bouwovertradingen opgesteld doch ook daar trekt de verzoekende partij geen enkele conclusie uit. Er wordt een herstellvordering ingesteld waarvoor de stedenbouwkundige inspecteur advies heeft gevraagd aan de hoge Raad voor het herstelbeleid.

De inbreuk bestaat uit het aanleggen van verhardingen, het plaatsen van een carport, het plaatsen van een afsluiting en het wijzigen van de gevelopeningen in de woning en het aanbouwen van een terras. De herstellvordering viseert klaarblijkelijk enkel het aanleggen van de verhardingen en het bouwen van de carport.

De hoge Raad voor herstelbeleid heeft ten deze vastgesteld dat uit de bij het dossier gevoegde stukken blijkt dat de carport niet in verhouding tot het hoofdgebouw is uitgevoerd en dat de door de vorderende overheid aangehaalde argumenten voldoende steun vinden in de elementen van het dossier, overtuigen en derhalve kunnen worden bijgetreden.

De Raad gaat derhalve akkoord met de aard van de door de vorderende overheid met betrekking tot de geviseerde carport beoogde herstelmaatregel, te weten, het herstellen van de plaats in de vorige toestand.

De Raad komt tot dezelfde conclusie voor wat betreft de aangelegde verhardingen.

De feiten lijken aldus op dit punt door de verzoekende partij moeilijk te kunnen worden betwist.

De deputatie heeft in deze dan ook op, eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geoordeeld dat de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning voor het plaatsen van de buitentrapp doch geenszins in aanmerking kan komen voor vergunning voor wat betreft de carport en de verhardingen en dit op grond van de volgende overwegingen: "(...)

...

Dat deze conclusie voorzeker niet als kennelijk onredelijk vermag te worden beschouwd.

Dat voor zover de verzoekende partij al enig ontvankelijk middel zou formuleren zijn argumenten geenszins kunnen worden weerhouden.

...

3.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij hierop:

“ ...

Op blz. 4 en 5 borduurt verweerder verder op ongefundeerde suggesties inzake niet-ontvankelijkheid verwijzend naar art. 4.8.16, 6 3 VCRO.

Volkomen ten onrechte.

- Het is wel al te gemakkelijk en zowat dilatoir te beweren dat verzoekster haar grieven niet op een duidelijke en precieze wijze zou formuleren.

- Verzoekster heeft duidelijk de concrete problematiek aangeduid in al zijn facetten.

- De kern van de zaak is dat het hier veelal een feitenkwestie dito appreciatie betreft én inzake verhardingen en de omvang ervan én inzake een carport dito de voorafgaande aanwezigheid van een gelijkaardige constructie van minstens dezelfde omvang.

In de mate regelgeving aan de orde is en dit wordt aangehaald, geeft verzoekster repliek dito verwijzing naar deze regelgeving en geeft zij aan dat deze in casu aan de hand van de concrete gegevens niet is geschonden dan wel niet toepasselijk is..

- Een verwijzing naar de procedure van de raad van state is verweerder eigen.

- Het verzoekschrift is duidelijk gefundeerd, de problematiek duidelijk gesitueerd en verweerder weet meer dan genoegzaam waarover het gaat.

- Het is nu net verzoekster die de regelgeving aangehaald door de bestendige deputatie aanvecht t aan de hand van de concrete feitelijkheid.

- Het gaat hem in casu niet zodanig over het aanduiden van geschonden regelgeving doch wel over het aangeven van het niet toepasselijk zijn van aangehaalde regelgeving op het concrete dossier of het niet geschonden zijn van de regelgeving zoals aangeduid.

Het ten onrechte minimaliseren door verweerder van de argumentatie van verzoekster is eerder een strategie die de niet weerlegging van de concrete argumentatie van verzoekster moet verdoezelen.

De opgeworpen onontvankelijkheid is volkomen onterecht.

** Medio blz. 5 gaat verwerende partij dan over tot ‘bespreking’.*

Vooreerst ontgaat verzoekster de relevantie van het aanhalen van haar belang, mede zoals verwoord in de vennootschapsstatuten om aan te geven dat zij de theorie van de voldongen feiten zou toepassen.

Dit is een loutere gratuite bewering als zou enerzijds het doel van een vennootschap op zich een bepaalde concrete houding veronderstellen en anderzijds het niet correct is dat verzoekster deze zogenaamde aangehaalde theorie toepast.

Waar verwerende partij het beperkte betoog dat zij ten gronde voert, eigenlijk toespitst op een situatie dito gegevenheid die de facto en de iure niet meer aan de orde is, nl. deze anno 2005 en 2006 waar namens verzoekster onder meer mag verwezen worden naar de stukken 2 en 3, kan dit slechts begrepen worden als een sfeerschepperij waarbij verzoekster ten onrechte als een onwillige bouwvertreder wordt afgeschilderd.

Dit is niet alleen onjuist zoals namens verzoekster op het daartoe gepaste forum werd geargumenteed, maar bovendien thans niet meer aan de orde.

De situatie is niet alleen feitelijk doch ook juridisch anders dan voorgesteld door verwerende partij en bovendien geëvolueerd, waar de argumenten die verzoekster anno 2005 reeds liet gelden, bijvoorbeeld inzake meergezinswoning, bouwvolume, en nadien wegvallen van de mogelijkheid tot parkeren aan de Waversesteenweg, aanplanten groenbedekking..., terecht waren en alzo ook inmiddels aanvaard werden – mede mits gunstige adviezen van verschillende instanties - waar eigenlijk slechts twee belangrijke discussiepunten resten zoals ook verwerende partij moet erkennen, de verhardingen en de carport.

Wat deze twee aspecten betreft, heeft verzoekster steeds uitvoerig geargumenteed en niet in het minst in haar verzoekschrift in beroep.

Het is aldus volkomen onjuist voor te houden dat de feiten op dit punt door verzoekster moeilijk kunnen worden betwist, hetgeen verwerende partij meent te moeten concluderen uit wat algemene beweringen en bewoordingen als daar zijn...de bij het dossier gevoegde stukken...aangehaalde argumenten voldoende steun vinden...waar men voor het overige geen enkele concrete repliek heeft op de argumenten terzake van verzoekster.

Men beperkt zich tot het citeren van de beslissing van de deputatie.

Verzoekster mag dan ook nadrukkelijk verwijzen naar haar betoog terzake in het verzoekschrift in beroep (blz. 3 tot 7 inzake verhardingen en blz. 7 tot 9 nopens de carport).

Wat de open carport betreft, mag overigens nogmaals benadrukt worden dat deze in geen enkel opzicht een groter bouwvolume of bouwoppervlakte behelst dan de oorspronkelijke volledig gesloten en overdekte garage (59 m² tov. 60,65 m²).

Meer nog is deze carport open in tegenstelling tot de voorgaande constructie.

Wat het bouwvolume en –oppervlakte betreft mag trouwens weerom nogmaals verwezen worden naar de kadastrale bescheiden (zie bijvoorbeeld stuk 12 verzoekster en ook stukken 62 en 74 en 78 van de verwerende partij).

Voorhouden dat de carport niet in verhouding is tot het hoofdgebouw waarbij men niet mag vergeten dat deze carport naast een bestaande berging is gehecht op de plaats van een vroegere gesloten garagebox, is feitelijk onjuist gezien de situatie voorheen.

Overigens citeert verwerende partij op blz. 3 van haar nota de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waar deze onder meer aangeeft dat de vergundheid vermoed wordt voor de inwerkingtreding van het gewestplan 1977 (men heeft het hier dus niet over 1962).

Uit niets blijkt dat de vroegere gesloten constructie niet vergund was of niet vermoed werd vergund te zijn waar uittentreure werd aangegeven dat de vervangende open carport in geen enkel opzicht een uitbreiding van bouwvolume op bouwoppervlakte uitmaakt, wel integendeel.

...

Beoordeling door de Raad

Wat betreft de ontvankelijkheid van het enig middel

Samen met de verwerende partij stelt de Raad vast dat de verzoekende partij nalaat een exacte aanduiding te geven van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, zoals artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5°, a) VCRO nochtans vereist, en dat haar kritiek op de thans bestreden beslissing niet zelden naar opportuïteïtskritiek neigt.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift onder meer aanvoert dat de verwerende partij foutieve gegevens gebruikt over de verhardingen omdat de verwerende partij geen rekening houdt met de aanpassingen die werden doorgevoerd in de hernieuwde regularisatieaanvraag. Over de losweg voert de verzoekende partij onder meer aan dat er sprake is van een eerder theoretische verzwaring van de omgeving.

Inzake de regularisatie van de verharding betwist de verzoekende partij dat er een uitbreiding van de reeds bestaande berging is doorgevoerd en stelt zij dat slechts een aanpassing betreft van een bestaande constructie zonder bestemmingswijziging.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij kan minstens worden afgeleid dat de verzoekende partij de schending inroept van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht en dat zij de beoordeling van de verwerende partij inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening viseert.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de overheid de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding. De materiële motiveringsplicht houdt in dat de bestreden beslissing moet gedragen worden door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. Deze motieven moeten blijken hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier.

Er kan evenmin gesteld worden dat de rechten van verdediging geschonden zijn daar de verwerende partij zelf aangeeft dat het om een feitenkwestie gaat. Er kan derhalve niet betwist worden dat een ontvankelijk middel wordt aangevoerd.

De exceptie van de verwerende partij dient te worden verworpen.

Wat betreft de regularisatie van de verhardingen

1.

De Raad mag zich bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan doch is wel bevoegd om na te gaan of het betrokken bestuursorgaan de hem toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of hij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of hij die correct heeft beoordeeld en of hij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot zijn beslissing is kunnen komen.

2.

De verzoekende partij verdeelt haar uiteenzetting ten gronde in een onderdeel over de losweg en in een onderdeel over de overige verhardingen. De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij de verhardingen op het terrein in hun geheel beoordeelt.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat rondom een vergunde of vergund geachte zonevreemde woning aanvaard wordt dat een grondstrook in uitbreiding op de woning mee opgenomen wordt binnen de residentiële bestemming. Het betreft de normale afstand waarbinnen de tuinaanleg en kleinere constructies aanvaard kunnen worden en geldt zowel voor alles wat tot de normale tuininrichting behoort als de normale strikt noodzakelijke toegangen die toegelaten zijn binnen het agrarisch gebied. Volgens de verwerende partij houdt deze vrijstelling in dat deze constructies geacht worden geen wezenlijke ruimtelijke impact te hebben.

Uit onder het feitenrelaas geciteerde overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de regularisatie van de verhardingen weigert in hoofdzaak omdat een verharding van meer dan 700m² de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen voor een louter residentieel gebruik ruimschoots overschrijdt en omdat toegang wordt genomen tot het achterliggende werkhuis terwijl de agrarische gebieden niet bestemd zijn voor de aanleg van aanhorigheden bij ambachtelijke functies. De verwerende partij oordeelt dat de verhardingen door hun omvang en bestemming niet beschouwd kunnen worden als de normale inrichting van een huiskavel van een zonevreemde woning.

De verwerende partij concludeert dat de grote parkeercapaciteit, de grote verharde oppervlakte rond de woning en de brede toegang tot het achterliggende bedrijf onverenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. De determinerende motieven om de regularisatie te weigeren hebben dus betrekking op de omvang en de bestemming van de verhardingen.

3.

De verwerende partij verwijst naar de volgende gegevens met betrekking tot de oppervlakten van de verhardingen: 292m² voor de losweg, 328 m² voor de klinkerverharding rondom de woning en 117m² voor de grintverharding rond de carport. De verwerende partij komt uit op een totaal van 737m². Zij wijst er op dat ten opzichte van de vorige aanvraag een eerder voorziene strook grint van 77m² aan de straatzijde niet meer uitgevoerd zou worden.

Uit de plannen die gevoegd zijn bij de bestreden beslissing en ondertekend werden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, meer bepaald het inplantingsplan (2/14), blijken echter de volgende gegevens: 209m² grintverharding voor de losweg 'blijft behouden', 148m² waterdoorlatende klinkers, 76m² bestaand terras 'blijft behouden', 32m² en 24m² grintverharding rond de carport en toegang bergplaats en parking van 44m² 'blijft behouden'. Deze gegevens stemmen niet overeen met de gegevens die de verwerende partij in de bestreden beslissing gebruikt.

Na een vergelijking van de plannen van de eerste vergunningsaanvraag en van de huidige vergunningsaanvraag, stelt de Raad vast dat de gegevens waarop de verwerende partij zich in de bestreden beslissing steunt, deze lijken te zijn van de eerste regularisatieaanvraag. Het feit dat de beoordeling van de verwerende partij in de beslissing van 12 juni 2008 over de eerste vergunningsaanvraag van de verzoekende partij quasi identiek is aan de beoordeling in de bestreden beslissing, bevestigt veeleer deze vaststelling.

Wat betreft de oppervlakte van de losweg, staat op het inplantingsplan vermeld dat de losweg een oppervlakte heeft van 209m² maar de verzoekende partij lijkt in haar uiteenzetting aan te geven dat dit de oppervlakte is van de oorspronkelijke losweg van 3m breed. Zij betwist immers niet dat de losweg verbreed is van 3m naar 4m en stelt dat dit (hoogstens) een uitbreiding is van 1/4 ten opzichte van de bestaande 209m². Dit klopt echter niet: een uitbreiding van 3m naar 4m is een uitbreiding met 1/3. De Raad stelt vast dat de verwerende partij de oppervlakte van de losweg berekend heeft aan de hand van de op de plannen weergegeven lengte (ca. 73m) en breedte (4m) van de losweg. De verzoekende partij toont niet aan dat deze berekening foutief is zodat een oppervlakte van ca. 292m² voor de losweg dan ook als correct kan worden beschouwd.

De gegevens van de oppervlakten van de overige verhardingen die de verwerende partij in de bestreden beslissing gebruikt, stemmen, zoals de verzoekende partij terecht aanvoert, niet overeen met de oppervlakten zoals deze zijn weergegeven op het inplantingsplan dat bij de huidige vergunningsaanvraag behoort en ondertekend werd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad stelt vast dat in de begeleidende brief van architect Francis HERMANS van 31 oktober 2008, gevoegd bij de vergunningsaanvraag, en in het administratief beroepschrift van de verzoekende partij gewezen werd op de verschillen ten opzichte van de eerste vergunningsaanvraag, niet alleen wat betreft de geschrapte parkeerstrook van 77m² aan de straatkant (waarvan een deel werd onteigend), maar ook wat betreft de verhardingen aan de carport en de klinkerverharding rondom de woning. De verwerende partij verantwoordt niet waarom zij zich niet op deze gegevens heeft gesteund.

De verwerende partij verwijst in haar antwoordnota naar de vaststellingen over de verhardingen in het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid van 26 augustus 2008. Dit advies dateert evenwel van voor het indienen van de tweede regularisatieaanvraag. De verwerende partij toont ook niet aan dat de gegevens van het inplantingsplan in werkelijkheid niet correct zijn. De conclusie is dan ook dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van de regularisatie van de verhardingen gesteund heeft op foutieve feitelijke gegevens. Deze gegevens zijn als essentieel te beschouwen aangezien de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd omwille van de omvang van de verhardingen.

De bestreden beslissing schendt dan ook zowel het zorgvuldigheidsbeginsel als de materiële motiveringsplicht.

4.

Wat betreft de losweg stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing eerst vast dat de losweg reeds bestaat sinds 1919 en kaderde in de serredruiventeelt op het aanpalende eigendom aan de Nijvelsebaan, waar thans de schrijnwerkerij Van Eyck gevestigd is. Volgens de verwerende partij is deze losweg recent heraangelegd tot op een breedte van ca. 4m met toegang tot een achterliggend werkhuis en is het materiaal van de losweg gewijzigd. De verwerende partij oordeelt dat aan deze toegangsweg een grotere oppervlakte en duurzaamheid werd gegeven.

De totale oppervlakte van de losweg bedraagt volgens de verwerende partij ca. 292m². De Raad heeft reeds geoordeeld dat deze oppervlakte als correct kan worden beschouwd. De verwerende oordeelt in de bestreden beslissing dat de agrarische gebieden niet bestemd zijn voor de aanleg van aanhorigheden bij ambachtelijke functies en dat de betrokken verhardingen door hun omvang en bestemming niet beschouwd kunnen worden als de normale inrichting van een huiskavel van een zonevreemde woning. De verzoekende partij betwist niet dat de losweg verbreed werd maar houdt wel voor dat het begrip “verhardingen” genuanceerd dient te worden wanneer deze verhardingen bestaan uit asfaltschraapsel. Dit zou ook gelden voor de grintverharding rond de carport. Ook wijst zij er op dat de weg voorheen reeds verhard was.

De stelling van de verzoekende partij kan niet worden bijgetreden. Het begrip ‘verharding’ wordt door de decreetgever niet gedefinieerd en dient derhalve in zijn spreekwoordelijke betekenis begrepen te worden, met name als een “plaats waar of datgene waarmee iets verhard is” (bron Van Dale). Het kan niet betwist worden dat het met asfaltschraapsel of grint bedekken van een terrein met als doel het toegankelijk maken van dit terrein voor voertuigen, beschouwd kan worden als een ‘verharding’. De omstandigheid dat deze verharding van een totaal andere orde is dan bijvoorbeeld beton, doet hieraan geen afbreuk.

De verzoekende partij betwist evenmin dat de losweg gebruikt wordt om de achterliggende werkplaats te bereiken. Zij stelt hierover zelfs heel concreet dat deze toegang een nut heeft voor vrachtwagens die moeilijkheden hebben om via de oprit langs de Nijvelsebaan het bedrijf te bereiken omdat de helling van de oprit zeer steil is. De verzoekende partij voert wel aan dat het gebruik (en de verbreding) van de losweg om de achterliggende werkplaats te bereiken, geen verzwarende voor de omgeving betekent gelet op het vroegere gebruik van de losweg door vrachtwagens om de achterliggende druivenserres die er toen waren, te bereiken en om brandstof te vervoeren naar deze serres. Bijkomend wijst de verzoekende partij op de “eenmaking” van de eigendom waardoor er bij het gebruik van de losweg geen sprake is van enig nadeel voor derden.

De Raad oordeelt dat de argumenten van de verwerende partij niet leiden tot de conclusie dat de verwerende op kennelijke onredelijke of onjuiste wijze geoordeeld heeft dat de agrarische gebieden niet bestemd zijn voor de aanleg van aanhorigheden bij ambachtelijke functies. Het betoog van de verzoekende partij over de samenstelling van (de verharding van) de losweg is niet pertinent daar uit de bestreden beslissing blijkt dat dit geen determinerend element is geweest om de regularisatie van de losweg te weigeren.

5.

Het onderdeel van het middel met betrekking tot de verhardingen is in de aangegeven mate gegrond.

Wat betreft de regularisatie van de carport

1.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat, aangezien het gevraagde gelegen is in agrarisch gebied, *“(w)erkzaamheden aan gebouwen met een niet-agrarische functie, zoals woningen en de bijgebouwen bij een woning, (...) in strijd (zijn) met de planologische bestemmingsvoorschriften gevoegd bij het gewestplan”*.

De verzoekende partij betwist niet dat de gevraagde regularisatie van de omvorming van de carport betrekking heeft op een zonevreemde constructie. Afdeling 2 van Hoofdstuk IV

“Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften” onder Titel IV van de VCRO voorziet in een aantal “basisrechten voor zonevreemde constructies”. Artikel 4.4.10, § 1 VCRO luidt als volgt:

“§1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.”

Artikel 4.1.1, 7° VCRO bepaalt dat onder ‘hoofdzakelijk vergund’ een stedenbouwkundige vergunningstoestand wordt verstaan, waarbij geldt dat:

“a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;”

Uit deze bepalingen volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de basisrechten voor zonevreemde constructies slechts kan toepassen voor zover ze vaststelt dat de constructie van de aanvraag beschouwd kan worden als hoofdzakelijk vergund, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 7° VCRO, op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen. Dit betekent dat ze op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Vanaf het ogenblik dat een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden, zal de vergunningverlenende overheid verplicht zijn de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt voor te houden, ligt de bewijslast geenszins bij de verwerende partij. Het is aan de partij die gebruik wenst te maken van de uitzonderingsmaatregel, met name de verzoekende partij, om aan te tonen dat voldaan is aan de betrokken voorwaarden. In casu diende de verzoekende partij aan te tonen dat de omvorming van de carport betrekking had op een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing een eerdere vergunningsaanvraag voor het omvormen van de carport. Uit de stukken van het dossier blijkt dat de eerdere vergunningsaanvraag bij het college van burgemeester en schepenen van de tussenkomende partij is ingediend op 17 oktober 2006 (datum van het ontvangstbewijs). De verwerende partij heeft op 12 juni 2008 in administratief beroep een regularisatievergunning geweigerd.

2.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij tot de vaststelling dat het bestaan van een eerdere carport enkel gestaafd wordt met een recente luchtfoto en een kadasterplan waarop een effectieve opmeting van de omvang van de achterbouw niet mogelijk is en dat het bewijs van het

bestaan van een carport voor de inwerkingtreding van het gewestplan niet geleverd wordt, zodat geen vermoeden van vergunning geldt zoals bepaald in artikel 4.2.14, §2 VCRO.

Volgens de verwerende partij blijkt uit de plannen dat de carport het vroegere grondvlak van de garagebox zou omvatten, met daaromheen een groter afdak maar ontbreekt elk gegeven over de aard, de omvang en de datering van de “oorspronkelijke overdekking” (zo vermeld op de plannen) die volgens de verzoekende partij is vernieuwd. De verwerende partij stelt verder dat op de bijgebrachte luchtfoto van 2005 te zien is hoe er ter plaatse enkele koterijen aanwezig waren, op basis waarvan een contour werd getekend, maar dat niet af te lezen valt wat de aard is van deze constructies noch welke ouderdom ze bezitten.

Tegenover de garagebox werd volgens de verwerende partij een uitbreiding van de oppervlakte gerealiseerd van 13,75m² naar 59m² of ruim het viervoudige en minstens ook het viervoud van het bouwvolume. De verwerende partij concludeert dat de carport slechts als een loutere uitbreiding op de bestaande tuinberging beschouwd kan worden aangezien het zelfs niet duidelijk is of de garagebox een vergund karakter had en elk aanvaardbaar bewijs van het bestaan van een als vergund te beschouwen andere overkapping, ontbreekt.

3.

3.1.

De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift aan dat op het perceel voorheen een grote berging met een oppervlakte van 60,65m² stond en niet alleen een garagebox van 13,75m² zoals verkeerdelijk werd aangenomen in de beslissing van de verwerende partij van 11 juni 2008 over de eerste vergunningsaanvraag. Zowel de aanwezigheid als de omvang van de oorspronkelijke constructie zouden afgeleid kunnen worden uit de luchtfoto's en het kadasterplan die zij heeft voorgelegd.

De Raad stelt vast dat de volgens de verzoekende partij “verkeerde” interpretatie van het plan bij de eerste vergunningsaanvraag in de bestreden beslissing niet wordt gemaakt, aangezien de verwerende partij verwijst naar de “oorspronkelijke overdekking” die vermeld staat op de plannen bij de huidige vergunningsaanvraag en die duidelijk de door de verzoekende partij bedoelde berging van 60,65m² betreft. Om het bestaan en de omvang van de oorspronkelijke constructie aan te tonen, verwijst de verzoekende partij alleen naar de door haar voorgelegde luchtfoto's en het kadasterplan. De verwerende partij haalt deze stukken ook aan in de bestreden beslissing.

Samen met de verwerende partij dient te worden vastgesteld dat deze stukken niet zonder meer toelaten om (op zorgvuldige wijze) het bestaan, en meer bepaald de aard, de omvang en de datum van de “oorspronkelijke overdekking” vast te stellen. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, is de overweging van de verwerende partij dat op de luchtfoto te zien is dat er koterijen aanwezig waren maar dat niet afgeleid kan worden wat de aard en de ouderdom van de constructie is, niet tegenstrijdig. Het begrip ‘koterijen’ dient in dit geval als een containerbegrip te worden begrepen.

De vaststellingen van de verwerende partij met betrekking tot de carport worden ook niet tegengesproken door de overige stukken van het dossier. In een (aanvullend) proces-verbaal van 3 oktober 2005, dat deel uitmaakt administratief dossier, werd vastgesteld dat zonder stedenbouwkundige vergunning achter het bijgebouw een verharding werd aangelegd en een afdak werd geplaatst. Op 7 augustus 2008 wordt een herstellvordering ingeleid waarbij voor wat betreft de carport het herstel in de oorspronkelijke staat gevorderd wordt:

“ ...

Dit houdt in het afbreken van de carport (inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën), het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein.

...

Motivering

...

Door de uitbreiding van de reeds bestaande berging met een carport van ongeveer 60m² is een bijgebouw op het terrein ontstaan dat niet meer in verhouding staat tot het hoofdgebouw, daar het ongeveer dezelfde oppervlakte heeft als dit hoofdgebouw. De afbraak van deze uitbreiding is dan ook aangewezen als wijze van herstel.

...”

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid, thans de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, heeft over voormelde herstellvordering een gunstig advies uitgebracht op 26 augustus 2008. Hierin overweegt de Hoge Raad dat de door de verordenende overheid aangehaalde argumenten steun vinden in de elementen van het dossier, overtuigen en kunnen worden bijgetreden. De Hoge Raad gaat akkoord met de aard van de door de verordenende overheid beoogde herstelmaatregel.

De verzoekende partij toont niet aan dat de conclusie van de verwerende partij dat de carport slechts als een loutere uitbreiding op de bestaande tuinberging beschouwd kan worden aangezien het zelfs niet duidelijk is of de garagebox een vergund karakter had en elk aanvaardbaar bewijs van het bestaan van een als vergund te beschouwen andere overkapping ontbreekt, kennelijk onredelijk is of onjuist is. De stelling dat tegenover de garagebox een uitbreiding van de oppervlakte gerealiseerd is van 13,75m² naar 59m² of ruim het viervoudige en minstens ook het viervoud van het bouwvolume, moet in het licht van het voorgaande als een overtoollig motief worden beschouwd.

3.2.

De verzoekende partij overweegt in haar verzoekschrift nog dat *“in de mate niet effectief is aangetoond dat deze constructie zou hebben bestaan voor 1962 – wat wij wel stellen – blijkt a contrario dat nergens enige klacht of wat dan ook voorligt waaruit zou moeten blijken dat de oorspronkelijk constructie niet vergund zou zijn geweest”* en dat het niet-vergund zijn van de constructie *“op zijn zachtst uitgedrukt zeer discutabel is en a contrario zelfs ontkracht”*.

De Raad wenst de verzoekende partij er in de eerste plaats op te wijzen dat het (hoofdzakelijk) vergund karakter van een constructie niet a contrario kan worden aangetoond. Artikel 4.2.14, §1 en §2 VCRO, dat het vermoeden van vergunning regelt, luidt als volgt:

“ ...

§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

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

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de

constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

...

Uit deze bepalingen volgt dat om van het vermoeden van vergunning te kunnen spreken, “door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel” dient te worden aangetoond dat de constructie gebouwd werd voor 22 april 1962 (§1) dan wel in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is (§2).

Wanneer aangetoond wordt dat een constructie werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is, kan het vergund karakter worden tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Uit deze bepalingen volgt dus niet dat het vergund karakter van een constructie a contrario aangetoond zou kunnen worden zoals de verzoekende partij beweert. In de tweede plaats geeft de verzoekende partij met deze overwegingen minstens impliciet toe dat zij niet in staat is om het (hoofdzakelijk) vergund karakter en het bestaan van de vroegere garage aan te tonen.

Het motief dat de aanvraag niet voldoet aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.19 VCRO (uitbreiden van bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw), wordt niet bestreden door de verzoekende partij.

5.

Het onderdeel van het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente OVERIJSE, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, is ontvankelijk.
2. De 'antwoordnota na tussenkomst' van 17 november 2010 van de tussenkomende partij, inclusief het bij deze nota gevoegde stuk, wordt uit de debatten geweerd.
3. Het beroep is in de aangegeven mate ontvankelijk (sub VII) en gegrond (sub VIII).
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 januari 2010, in zoverre aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van verhardingen op het perceel gelegen te 3090 Overijse, Waversesteenweg 176 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie L, nummer 304r3.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest en dit in zoverre het voorliggende beroep gegrond wordt verklaard.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 31 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER