

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0063 van 19 februari 2013  
in de zaak 2009/0119/A/2/0096

*In zake:*

1. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. de bvba [REDACTED], met zetel te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Raf DENEEF  
kantoor houdende te 3290 Diest, Engelandstraat 61

*verzoekende partijen*

*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*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 december 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 17 november 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem van 10 augustus 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een paardenstal met bestemmingswijziging tot garage voor privévoertuigen en werkruimte, van een stal met kippenhok en van een buitenzwembad.

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

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. Ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de stad Scherpenheuvel-Zichem hebben eveneens een administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 april 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Raf DENEFF die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende 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 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. FEITEN

Op 30 januari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een paardenstal as-built met bestemmingswijziging tot garage voor privé-voertuigen en werkruimte (bijb.1), van een vergunde garage en tuinbergplaats as-built met bestemmingswijziging tot garage voor bedrijfsvoertuigen (bijb. 2), van een stal met kippenhok as-built (bijb. 3) en van een buitenzwembad as-built.”*.

Deze aanvraag kent volgende voorgeschiedenis:

- Op 13 september 2004 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van de woning. Een uitbreiding van de woning werd geweigerd in 2009.
- Op 28 februari 2005 wordt een stedenbouwkundige aanvraag voor de herbouw van het bijgebouw 1 tot een garage/stalling geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem. De verwerende partij willigde het beroep tegen deze weigering op 1 september 2005 niet in.
- Op 13 maart 2006 werd een vergunning verleend voor de regularisatie van bijgebouw 1 als een stalling voor paarden en schapen.
- Op 9 november 2006 werd een proces-verbaal van bouwovertreiding opgesteld voor de oprichting van het derde bijgebouw (paardenstal en kippenhok). De herstellvordering werd ingeleid op 5 juni 2007.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aarschot-Diest’, gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 januari 2009 tot en met 1 maart 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling verleent op 6 maart 2009 het volgende advies:

“ ...

*Na onderzoek verleent de afdeling een volgend advies om de volgende redenen:*

- *De aanvraag situeert zich in een open agrarisch gebied.*
- *Een gedeelte van de momenteel opgerichte bijgebouwen werden reeds door onze afdeling geadviseerd (zie onze adviezen dd. 5/7/04 ref 04/07 /0866resn- 10/ 1/ 05 ref04/12/1489resu- 19/ 12/05 ref 1415resw- 15/ 01 / 07 ref 07/ 01 / 0013resw). Deze adviezen blijven integraal behouden.*
- *Bij plaatsbezoek werd vastgesteld dat de woonkavel momenteel 2 toegangen bezit. Beide poorten links en rechts van de woning zijn opgericht tussen telkens 2 gemetste kolommen. Achter de links gelegen poort zijn bouwmaterialen gestockeerd. Het links achter de woning gelegen bijgebouw is ingericht als kantoorruimte, bevat een sanicel, trap naar kelder en bovenverdieping en voor het overige bergruimte en stalling voertuig. Zowel voor als achteraan het bijgebouw werd een pergola opgericht. Het rechts achter de woning gelegen bijgebouw is eveneens berging/garage. Beide bijgebouwen hebben een hoge bouwwaarde. Zij bevinden zich binnen de woonkavel (perceel 25g2).*

*Achteraan tussen de 2 bijgebouwen werd een zwembad opgericht. Daartoe werd het reliëf gewijzigd. Gezien de ligging op de grens tussen de woonkavel en achterliggend open agrarisch gebied kan een dergelijke residentialisering niet getolereerd worden.*

*Uiterst rechts achter perceel nr 25w (buren) werd een permanente paardenstal opgericht met aansluitend een kippenhok. Deze houten paardenstal is momenteel in gebruik als tuinberging.*

*Tevens werd vastgesteld dat er zich een nieuwe permanente paardenstal bevindt vermoedelijk achteraan perceel 25h2 (of op perceel 25f2). Aanvragers bezitten vermoedelijk 2 paarden.*

*Deze constructie zou een derde permanente paardenstal zijn die de aanvragers opgericht hebben.*

*Er kan slechts een permanente paardenstal opgericht worden bij de woning, die in verhouding staat tot het aantal paarden in hun bezit.*

*Aan het advies is de volgende voorwaarde(n) verbonden:*

- *De voorgestelde werken dienen te kaderen binnen de strikte context van de vigerende wetgeving m.b.t. de zonevrije woningen en toelaatbare functiewijzigingen.*

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem verleent op 13 juli 2009 een gunstig preadvies voor bijgebouw 2 en een ongunstig preadvies voor de bijgebouwen 1 en 3 en voor het buitenzwembad met de volgende motivering:

*“..."*

*De werken situeren zich in een agrarisch gebied, langs een voldoende uitgeruste weg.*

*De regularisatie van het bijgebouw 3 (regularisatie van stal en kippenhok) is onverantwoord gezien op het terrein reeds een vergunde stal gebouwd werd (goedgekeurd op 13 maart 2006). Voor deze stal wordt nu een bestemmingswijziging gevraagd tot garage voor privévoertuigen en werkruimte. Een bestaande vergunde stal omvormen tot garage en werkruimte om alsdan een regularisatie te vragen voor een nieuwe bijgebouw als stal en kippenhok is in agrarisch gebied dan ook niet aanvaardbaar. De regularisatie van een zwembad met een oppervlakte van 40,16 m<sup>2</sup> (9,34 m x 4,30 m) voldoet niet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering d.d. 14 april 2000 m.b.t. de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.*

*Bij het dossier is geen volumeberekening gevoegd waar het volume van de uitbreiding van het hoofdgebouw met een pergola kan nagegaan worden.*

*Het Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant bracht een ongunstig advies uit.*

*De aanvraag is bijgevolg strijdig met de bepalingen van artikel 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en is niet in overeenstemming met de omzendbrief RO 2002/01 (richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbende op effectieve beroepslandbouwbedrijven).*

*De regularisatie waarbij een bestemmingswijziging wordt gevraagd voor bijgebouw 2 van een vergunde garage en tuinbergplaats naar garage voor bedrijfsvoertuigen kan wel aanvaard worden gezien de bestemming van het bijgebouw niet wordt gewijzigd (garage blijft garage).*

*Algemene conclusie*

*Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal onverantwoord.*

#### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

*Advies:*

*GUNSTIG voor de regularisatie van bijgebouw 2.*

*ONGUNSTIG voor de regularisatie van bijgebouwen 1 en 3.*

*ONGUNSTIG voor de regularisatie van het zwembad.*

*ONGUNSTIG voor de regularisatie van de aangebouwde pergola aan het hoofdgebouw”.*

*..."*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verklaart zich op 28 juli 2009 akkoord met de planologische en ruimtelijke motivering van de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen en verleent een gunstig advies voor de regularisatie van het bijgebouw 2 en een ongunstig advies voor de regularisatie voor de bijgebouwen 1 en 3, het zwembad en de aangebouwde pergola aan het hoofdgebouw.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem weigert op 10 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor de gevraagde regularisatie van de bestemmingswijziging van een vergunde paardenstal naar een garage voor privévoertuigen en werkruimte voor het bijgebouw 1, van het bijgebouw 3 als een stal met kippenhok, van het zwembad en van de pergola aan het hoofdgebouw aan de tweede verzoekende partij waarbij het ongunstige preadvies van 13 juli 2009 ter motivering wordt overgenomen.

Eveneens met een afzonderlijke beslissing van 10 augustus 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede verzoekende partij voor de regularisatie van de bestemmingswijziging van een vergunde garage en tuinbergplaats naar een garage voor bedrijfsvoertuigen voor bijgebouw 2. Ter motivering wordt het gunstige preadvies van het college van burgemeester en schepenen van 13 juli 2009 overgenomen.

De tweede verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 4 september 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 oktober 2009 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 november 2009 beslist de verwerende partij dezelfde dag om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*1. De aanvraag voor het bijgebouw 1 is voorgesteld als een functiewijziging van een vergunde stalling naar bureau/garage/berging. In deze werd op 13 maart 2006 inderdaad een vergunning afgeleverd voor een stalling op deze plaats, tegen het ongunstig advies van Duurzame Landbouwonwikkeling in. Deze stalling zou bestaan uit 3 boxen voor paarden, een deel voor schapen en een grote bergruimte voor landbouwallaam en opslag van stro en hooi.*

*Voor dit bijgebouw 1 was in de initiële vergunning voor de woning een verbouwing voorzien tot garage en stalling. Het betrof een eenvoudige hangar op betonnen palen met daaronder een kleiner gesloten volume, waarbij werd overgegaan tot de oprichting van een volledig onderkelderd bakstenen bijgebouw van 87m<sup>2</sup> met één bouwlaag en een zolder. Van in het begin werd dit gebouw geconcipieerd als garage/bureau en berging, bij een eerste regularisatie werd dit voorgesteld als garage/stalling (huidig bureaugedeelte)/berging. Bij de tweede regularisatieaanvraag werd het geheel voorgesteld als stalling. Op het moment van de vergunning als stalling (13 maart 2006) was het gebouw nog in ruwbouwfase.*

*Een half jaar later, op 9 november 2006 werd door inspectie reeds vastgesteld dat elders op het terrein een nieuwe stalling voor de twee paarden werd opgericht (huidig bijgebouw 3), zodat het duidelijk is dat het gebouw niet enkel nooit geconcipieerd werd als stalling, nooit de kenmerken van een stalling bezat, maar ook nooit in gebruik werd genomen als stalling.*

*Aldus kan besloten worden dat de vergunning van 13 maart 2006 nooit werd nageleefd en niet werd overgegaan tot de oprichting van een stalling, maar wel tot de oprichting van een gebouw met bureau, garage, kelders en berging op de zolder. Het fysieke bouwwerk*

hangt hier onlosmakelijk samen met de functie als stalling, gezien er in de wetgeving geen andere mogelijkheden bestaan tot het oprichten van vrijstaande gebouwen voor niet-landbouwdoeleinden. Hier kan enkel besloten worden dat de vergunning van 13 maart 2006 kwam te vervallen. De voorliggende aanvraag voor bijgebouw 1 betreft dus niet de functiewijziging van stalling naar bureau/garage en berging, maar dient beschouwd te worden als de oprichting ervan.

2. De aanvraag voor het bijgebouw 3 is voorgesteld als aanvraag tot paardenstalling met aanhorig kippenhok. Dit betreft het gebouw waarvan de oprichting in 2006 werd geverbaliseerd en waarvoor een herstellvordering lopende is. Uit het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling blijkt echter dat bij een plaatsbezoek begin 2009 kon vastgesteld worden dat het gedeelte voor de paarden (het grootste gedeelte) als berging in gebruik is, terwijl er inmiddels alweer een nieuwe permanente stalling werd opgericht op het perceel 25h2, op ca. 75m achter de woning, die ook al op de luchtfoto's van 2007 zichtbaar is. Deze paardenstalling zit momenteel niet mee vervat in de regularisatieaanvraag.

Zoals blijkt uit het arrest van de Raad van State nr. 75.619 van 26 augustus 1998, komt het de vergunningverlenende overheid toe uit te maken welke het werkelijke gebruik is waartoe de bouwwerken bestemd zijn en mede daarop steunende, de stedenbouwkundige aanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen. Deze zorgvuldige houding dringt zich nog meer op gezien de veelvuldige manifest verkeerdelijk weergegeven planinhoud in voorgaande aanvraagdossiers en het feit dat telkens zonder voorafgaande vergunning nieuwe werken worden aangevat.

Het bouwen van een permanente stalling valt overigens onder de toepassing van de omzendbrief RO/2002/01: Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven. In de aanvraag werd geen enkel stuk toegevoegd die een toetsing aan deze omzendbrief toelaat. Er zijn geen bewijzen van paarden, er is niet aangegeven hoeveel weideoppervlakte er voorhanden is. Er kan dus niet aangetoond worden dat de oppervlakte van de stal (met inbegrip van de zoldering) in verhouding staat tot het aantal paarden en de te begrazen weideoppervlakte. De bestaande nieuwe stalling werd genegeerd.

Reeds in het allereerste advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling uit 2004 aangaande de totaliteit van de bouwwerken werd uitdrukkelijk het volgende gesteld: "Gelet op het bestaande aantal bijgebouwen en het feit dat de schuur zal fungeren voor opslag van hooi en stro, zal in een latere fase de eventuele bijkomende voorziening van een paardenstal niet aanvaard kunnen worden".

Gezien de stal niet wordt aangewend voor de paarden kan de aanvraag voor het bijgebouw 3 hier dan ook enkel beschouwd worden als een aanvraag tot oprichten van een berging met kippenhok (ca. 28m<sup>2</sup>). Het kippenhok is hierin slechts een kleine annex (ca. 3m<sup>2</sup>), die niet los van de stal kan bekeken worden. Het standpunt dat er voldoende ruimte in de bestaande bijgebouwen is, aansluitend op het weiland, kan worden bijgetreden. De opvatting van de aanvrager dat al deze gebouwen nodig zijn voor het bedrijf, en dus de paarden in nieuwe gebouwen dienen ondergebracht te worden, strookt niet met de planologische doelstellingen voor het agrarisch gebied. Versnippering van het agrarisch gebied voor bijkomende constructies is hier onaanvaardbaar.

3. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet enerzijds in de regularisatie van de oprichting van het bijgebouw 1, en daarnaast in de regularisatie van een zwembad en de berging met kippenhok. Het zwembad is een constructie met eenzelfde impact als een verharding, maar kleiner dan de ondergrens voor afkoppeling van het hemelwater.

De berging neemt een beperkte ruimte in ten koste van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Volgens artikel 8 van de provinciale verordening op het afkoppelen van het hemelwater afkomstig van dakvlakken is het aankoppelen van dergelijke beperkte constructies op de riolering verboden en kan vrij geopteerd worden om het gebouw volgens een eigen gekozen systeem af te koppelen. Gezien in de plannen geen aansluiting op de riolering is opgenomen, kan verwacht worden dat het gebouwtje ter plaatse zal afwateren.

Voor het bij gebouw 1 is de afkoppeling van het hemelwater overeenkomstig de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater afkomstig van dakvlakken van toepassing. Op de plannen is een hemelwaterput van 10000 l en een infiltratievoorziening opgenomen. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

4. ...

5. Gezien voor het bijgebouw 1 niet kan gesteld worden dat de aanvraag een bestemmingswijziging betreft, maar de oprichting van een onderkelderd bijgebouw voor bureau/garage en berging, dient deze ook als de uitbreiding van de woning met een vrijstaand bijgebouw voor complementaire residentiële doeleinden beschouwd te worden. Hetzelfde geldt voor de paardenstal die als berging dienstig is. Het oprichten van bijgebouwen voor een niet-agrarische functie en de aanleg van een zwembad, is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften gevoegd bij het gewestplan. Voor uitbreidingen aan woningen kan verwezen worden naar uitzonderingsbepalingen voor de zonevreemde woningen.

Volgens art. 4.4.15 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor het uitbreiden van woning. Gezien als woning enkel het hoofdgebouw met fysiek aaneengesloten bijgebouwen wordt gerekend, geldt ook voor uitbreidingen dat deze fysiek aan dienen te sluiten bij de woning. Hier worden vrijstaande bijgebouwen aangevraagd, wat buiten de mogelijkheden van de uitzonderingsbepalingen valt. Bovendien worden deze gebouwen grotendeels aangewend voor beroepsdoeleinden (bureel/garage en stock voor een bouwonderneming). Het inrichten van een KMO strookt ook geenszins met de planologische bepalingen voor het agrarisch gebied.

Art. 4.3.1. § 1. 10 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.

6. Aangaande het zwembad dient gesteld dat dit niet kan beschouwd worden als een uitbreiding van een woning of een verbouwing en dus niet valt onder de bepalingen van art. 4.4.15 § 1.

Rondom een vergunde of vergund geachte zonevreemde woning wordt wel 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 tuinhuisjes, kleine vijvers, terrassen alsook zwembaden tot 30 m<sup>2</sup> kunnen binnen een afstand van 30 m 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. 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. Om die reden kan niet gesteld worden dat door de aanleg van het zwembad een complementaire residentiële functie krijgt, daar ze die reeds bezat. Het feit dat residentiële constructies zoals tuinhuisjes en de kleinere zwembaden vrijgesteld zijn van vergunning bevestigt het standpunt dat deze constructies de grond niet van bestemming wijzigen.

In voorliggend geval is het zwembad gelegen aan de rand van deze 30 m zone, omgeven door onder meer het bij gebouw 1 dat niet voor vergunning vatbaar is en ook verhardingen waarvoor geen vergunning aangetoond wordt. De inplantingsplaats vertoont hier een ruimtelijke samenhang met de bijgebouwen en de afstand tot de woning (27 m) is groot. Om reden van deze ruimtelijke gegevens is het niet aangewezen om het zwembad afzonderlijk te vergunnen, hier dient een nauwere aansluiting op de woning vooropgesteld te worden.

7. In de marge kan nog gesteld dat een kippenhok eventueel kan behoren tot de toelaatbare constructies binnen de huiskavel, maar dat deze hier onlosmakelijk deel uitmaakt van een niet-vergunbaar gebouw en zich ook op ruime afstand van de woning bevindt.

Aan de deputatie wordt voorgesteld de aanvraag te weigeren, om volgende redenen:

het bijgebouw 1 kan niet als vergunde stalling worden beschouwd, daar uit de dossiergegevens blijkt dat dit bijgebouw niet enkel nooit geconcepieerd werd als stalling, maar ook nooit in gebruik werd genomen als stalling, maar onmiddellijk voor de huidige functie. Aldus dient de vergunning voor het bouwwerk als vervallen beschouwd te worden en betreft de aanvraag geen functiewijziging maar de oprichting van een vrijstaand complementair residentieel gebouw. Dit is in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats; het bijgebouw 3 vertoont wel de karakteristieken van een stalling maar is in gebruik als bergplaats. Er is voldoende ruimte in de bestaande bijgebouwen om de nodige stallingen onder te brengen, zodat een nieuwe vrijstaande stalling nabij deze bijgebouwen niet te verantwoorden is; het zwembad is op de rand voorzien van wat als de normale huiskavel wordt aanzien en sluit aan bij een onvergund bijgebouw en verhardingen. Een eventueel zwembad kan enkel aansluitend bij de woning in overweging worden genomen.

...

Dit is de bestreden beslissing.



#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Het bestreden besluit werd met een aangetekende brief van 26 november 2009 betekend aan de tweede verzoekende partij.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 29 december 2009, is dus tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij werpt op dat de eerste verzoekende partij niet over het rechtens vereiste belang zou beschikken, waardoor de vordering van de eerste verzoekende partij onontvankelijk zou zijn. In het verzoekschrift zouden geen gegevens worden bijgebracht waaruit blijkt dat de eerste verzoekende partij effectief eigenaar is van het perceel en de zaakvoerder is van de tweede verzoekende partij. Bovendien impliceert het feit dat de eerste verzoekende partij de zaakvoerder zou zijn van de tweede verzoekende partij nog niet dat de eerste verzoekende partij over het rechtens vereiste belang zou beschikken.

Bovendien zou uit het verloop van het dossier blijken dat de verzoekende partijen de theorie van de voldongen feiten toepassen en overgaan tot het bouwen en verbouwen zonder stedenbouwkundige vergunning dan wel met de miskennis ervan zodat zij niet over een rechtmatig belang zouden beschikken. Dit wordt als volgt toegelicht:

“ ...

*Met betrekking tot het bijgebouw 1 en het zwembad dient te worden vastgesteld dat deze, gelet op de ligging in agrarisch gebied, thans niet meer voor vergunning vatbaar zijn. Immers, zoals gesteld in het bestreden besluit kan het bijgebouw 1 niet als een vergunde stalling worden beschouwd daar het nooit werd geconcepieerd als een stalling en ook onmiddellijk in gebruik werd genomen voor een andere functie en diensgevolge de vergunning voor het gehele bouwwerk is te komen vervallen en de aanvraag aldus geen functiewijziging naar de oprichting van een vrijstaand complementair residentieel gebouw betreft in agrarisch gebied. Ook het zwembad is gelegen in hetzelfde gebied en sluit aan bij een onvergund gebouw en verhardingen en zou enkel kunnen vergund worden zo dit zou aansluiten bij de bestaande woning.*

*Gelet op de in deze toepasselijke bepalingen van het gewestplan Aarschot-Diest, zoals vastgesteld bij KB van 7 november 1978, zijn deze delen niet vatbaar voor vergunning en beschikt de verzoekende partij aldus niet over het rechtens vereiste belang om de weigering hiervan te bestrijden. Immers, de verzoekende partijen liggen zelf aan de oorzaak van de huidige regularisatieaanvraag; er wordt gesteld gebouwd zonder vergunning dan wel zonder de voorwaarden hiervan ook maar enigszins na te leven. Het resultaat hiervan is inderdaad dat zoals uit de hierboven weergegeven historiek moge blijken er verschillende aanvragen en regularisatieaanvragen voor het perceel lopende zijn als ook door de Procureur des Konings ingeleide herstellvordering.*

*Huidige procedure kan uiteraard enkel ten dienste staan ter bescherming van rechtmatige belangen.*

...”

Daarnaast haalt de verwerende partij nog aan dat uit het verzoekschrift niet blijkt dat het volgens de statuten bevoegde orgaan van de tweede verzoekende partij tijdig heeft beslist om de procedure in te leiden.

2.

In hun wederantwoordnota halen de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij het door hen ingestelde administratieve beroep wel uitdrukkelijk ontvankelijk verklaarde en aldus erkende dat beide verzoekende partijen over het nodige rechtmatige belang beschikken.

Nu het doel van de procedure hetzelfde is gebleven en de feitelijke situatie, op een aantal door de verzoekende partijen verwijderde zaken na, nog steeds dezelfde is, kan de verwerende partij naar het oordeel van de verzoekende partijen niet voorhouden dat zij plots niet meer over een rechtmatig belang zouden beschikken. Bovendien is het eigen aan een verzoek tot regularisatie dat er sprake is van een feitelijke toestand welke niet of niet correct vergund is geraakt.

De verzoekende partijen brengen daarnaast en voor zover als nodig ook de notariële akte bij waaruit hun rechten op het betrokken perceel zouden blijken evenals de oprichtingsakte van de tweede verzoekende partij en het bewijs dat de vennootschap tijdig zou hebben beslist tot het inleiden van de procedure.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tweede verzoekende partij heeft een afschrift van haar actueel geldende statuten en het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan tijdig beslist heeft om in rechte te treden bij haar stukkenbundel gevoegd.

2.

Uit het administratief dossier blijkt dat de eerste verzoekende partij, als zaakvoerder van en namens de tweede verzoekende partij, de betrokken aanvraag tot regularisatie heeft ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem.

Zowel de eerste verzoekende partij, zijnde de daadwerkelijke aanvrager, als de tweede verzoekende partij, zijnde de opdrachtgever van de aanvraag, zijn dan ook te beschouwen als de aanvragers van de vergunning, die op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang beschikken.

3.

De Raad stelt vast dat de beslissing om in rechte te treden werd genomen door de eerste verzoekende partij, zijnde de statutaire zaakvoerder van de tweede verzoekende partij en dat deze zaakvoerder volgens de neergelegde statuten de vennootschap in en buiten rechte kon vertegenwoordigen. De algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid omvat de beslissingsbevoegdheid van het daartoe door de statuten bepaalde orgaan. De beslissing om in rechte te treden werd genomen door de zaakvoerder namens de bvba. De voorgelegde beslissing om in rechte te treden is rechtsgeldig.

4.

De verwerende partij kan toch niet gevolgd worden in zoverre zij het rechtmatig karakter van het belang van de verzoekende partijen betwist louter en alleen om reden dat het betrokken bijgebouw 1 niet werd geconcipeerd overeenkomstig de verleende vergunning van 13 maart 2006.

Het belang van de verzoekende partijen dient immers te worden beoordeeld voortgaande op de bestaande feitelijke toestand van de constructies en de weerslag ervan op de goede ruimtelijke ordening, en niet op grond van de wettigheid ervan. Of het betrokken bijgebouw al dan niet als vergund dient te worden beschouwd, betreft een beoordeling van de middelen. Deze beoordeling kan geen afbreuk doen aan het belang dat de verzoekende partijen als aanvragers van de regularisatievergunning bij de ingestelde procedure hebben.

De opgeworpen exceptie kan dus niet worden aangenomen.

### **C. De aanduiding van de verwerende partij**

De Raad heeft inquisitoriale bevoegdheid en duidt als dusdanig zelf de verwerende partij aan.

De verzoekende partijen hebben voldoende duidelijk het voorwerp van hun vordering aangeduid met name de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 17 november 2009.

De verwerende partij is aldus de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant en niet de stad Scherpenheuvel-Zichem, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, noch de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, afdeling R-O Vlaams-Brabant.

## **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.3.1, 4.4.23, 4.4.15 en 4.2.3 VCRO en de schending van de motiveringsplicht.

De verzoekende partijen halen aan dat voor de paardenstal, waarvoor de regularisatie wordt gevraagd voor de bestemmingswijziging tot garage voor privévoertuigen en werkruimte (bijgebouw 1), op 13 maart 2006 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor een stalling en garage.

In de bestreden beslissing wordt volgens de verzoekende partijen ten onrechte gesteld dat het gebouw van in het begin zou geconcipeerd zijn als garage/bureau en berging, en nooit als stalling zou zijn gebruikt. Het enkele feit dat op het terrein een bijkomende stalling werd opgericht, heeft geenszins tot gevolg dat de vergunde stalling niet als stalling gebruikt zou zijn. Pas toen het bedrijf aan groei onderhevig was en bijkomende bureauruimte noodzakelijk, werd in de stalling een bijkomende bureauruimte ondergebracht. Er ontstond eveneens een bijkomende behoefte aan garageruimte en omwille van de afmetingen van bijgebouw 2 werden de

privévoertuigen in bijgebouw 1 ondergebracht en de bedrijfsvoertuigen in bijgebouw 2 dat vroeger reeds werkt gebruikt en bestemd was voor de stalling van privévoertuigen.

De stelling van de verwerende partij dat de aanvraag voor bijgebouw 1 geen aanvraag tot bestemmingswijziging zou betreffen, maar eerder de 'nieuwe' oprichting van een bijgebouw voor complementaire residentiële doeleinden als uitbreiding van de woning, schendt volgens de verzoekende partijen niet alleen artikel 4.4.15 en 4.4.23 VCRO en motiveringsbeginsel, maar ook de rechten van verdediging, nu zij zich nooit tegen deze onjuiste vooropstellingen hebben kunnen verdedigen. Volgens de verzoekende partijen is de stelling van de verwerende partij dat de oorspronkelijke vergunning van 13 maart 2006 is vervallen, dan ook onterecht.

Met betrekking tot bijgebouw 3, dat zij overigens bereid zijn te slopen, stellen de verzoekende partijen dat het de bedoeling is het gebouw als stalling en kippenhok te gebruiken en dat dit hier ook voor wordt gebruikt, zodat er geen sprake is van een zogenaamde manifest verkeerdelijk weergegeven planinhoud. Bovendien betreft het een kleine houten gemakkelijk te verwijderen constructie, welke in verhouding staat tot het beperkt aantal paarden en pluimvee, evenals tot de weideoppervlakte, zodat de verwerende partij onterecht naar de omzendbrief RO/2002/01 verwijst om het verzoek af te wijzen.

Wat betreft het buitenzwembad baseert de verwerende partij zich volgens de verzoekende partijen ten onrechte op de bewering dat het bijgebouw 1 niet voor vergunning vatbaar zou zijn en er sprake is van een ruimtelijke samenhang tussen dit bijgebouw en het zwembad omwille van de inplanting. Het zwembad sluit, nog volgens de verzoekende partijen, wel degelijk voldoende aan bij de huiskavel. De verwerende partij is niet ingegaan op de argumenten van de verzoekende partijen dat het college van burgemeester en schepenen zich hebben vergist bij de meting van de oppervlakte van het zwembad, dat wel degelijk kleiner dan 30m<sup>2</sup> is en binnen een afstand van 30m van de woning gelegen is en dus vrijgesteld is van enige vergunningsplicht.

2.

De verwerende partij stelt vooreerst dat enkel grieven die gericht zijn tegen haar beslissing kunnen onderworpen worden aan het oordeel van de Raad. Argumenten en kritiek tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen zijn niet dienstig in te roepen.

Met betrekking tot bijgebouw 1 verwijst de verwerende partij naar de vaste rechtspraak die stelt dat de niet-uitvoering van een vergunning conform de voorschriften waaronder deze werd toegekend tot gevolg heeft dat de vergunning wordt geacht nooit te zijn afgeleverd.

Volgens de verwerende partij werd er correct vastgesteld dat bijgebouw 1 van in het begin werd geconcipteerd als garage/bureau en berging. De verwerende partij haalt aan dat dit bijgebouw bij de eerste aanvraag in 2004 werd voorgesteld als een verbouwing van de bestaande schuur. Bij de eerste regularisatieaanvraag in 2005 werd de herbouw gevraagd tot garage/stalling en werd het geheel voorgesteld als stalling. Ook bij de tweede regularisatieaanvraag die leidde tot de vergunning van 13 maart 2006, en waarbij een paardenstalling werd aangevraagd, was het geheel nog in ruwbouwfase. Op 9 november 2006 werd door de inspectie vastgesteld dat elders op het terrein een nieuwe stalling werd opgericht, zodat het volgens de verwerende partij duidelijk is dat het gebouw nooit werd geconcipteerd als stalling, nooit de kenmerken bezat als stalling en nooit in gebruik werd genomen als stalling.

Verwijzende naar de fysieke kenmerken van het bouwwerk stelt de verwerende partij dat dit onlosmakelijk samen hangt met de functie van het gebouw. In de wetgeving bestaan er geen andere mogelijkheden voor het oprichten van vrijstaande gebouwen voor niet-landbouwdoeleinden.

In strijd met de vergunning van 13 maart 2006 werd geen paardenstalling opgericht maar een nieuw gebouw dienstig voor bureau, volledig onderkelderd, met berging en zolder. Zij concludeert dat de vergunning van 13 maart 2006 kwam te vervallen en daardoor niet in aanmerking komt voor vergunning op grond van artikel 4.4.23 en 4.4.15 VCRO.

Wat het bijgebouw 3 betreft, stelt de verwerende partij dat uit het advies van Duurzame Landbouwontwikkeling blijkt dat het gedeelte bestemd voor paarden gebruikt wordt als berging, terwijl er inmiddels alweer een nieuwe permanente stalling werd opgericht op perceel 25h2. Deze paardenstalling zit echter niet vervat in de regularisatieaanvraag. Nochtans bevinden er zich in het dossier geen bewijzen van paarden, zo wordt ook niet aangegeven hoeveel weideoppervlakte er voorhanden is. Er kan dan ook niet aangetoond worden dat de oppervlakte van de stal in verhouding staat tot het aantal paarden en de te begrazen weideoppervlakte. De verwerende partij stelt dan ook terecht tot de conclusie te zijn gekomen dat de stal niet wordt aangewend voor de paarden, zodat de aanvraag enkel kan beschouwd worden als een aanvraag tot het oprichten van een berging met kippenhok. Het feit dat de verzoekende partijen aangeven al de opgerichte gebouwen nodig te hebben voor hun bedrijf zodat de paarden in nieuwe gebouwen dienen ondergebracht te worden, strookt niet met de planologische doelstellingen van het agrarisch gebied. Versnippering van het agrarisch gebied voor bijkomende constructies is hier onaanvaardbaar. Zij wijst er tevens op dat voor dit bijgebouw een herstellvordering lopende is.

Met betrekking tot de regularisatie van het zwembad herneemt de verwerende partij haar opgebouwde argument van het bestreden besluit.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij niet aantoont waaruit zij afleidt dat bijgebouw 1 nooit als stalling zou zijn gebruikt. De verzoekende partijen benadrukken nogmaals dat uit de constructie zelf blijkt dat deze vergund is geweest als stalling. Het gebouw is immers nog steeds, zonder enige ingreep, bruikbaar als stalling. De omvorming naar bureauruimte en werkruimte was noodzakelijk, gelet op de groei van de tweede verzoekende partij. Voorts stellen de verzoekende partijen dat de “nieuwe permanente stalling” waarvan de verwerende partij spreekt reeds enige tijd afgebroken is. Het is wel degelijk de bedoeling het bijgebouw 3 als stalling en kippenhok te gebruiken. Verder hernemen de verzoekende partijen hun eerder opgebouwde betoog.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Voor zover de verzoekende partijen stellen “*bereid te zijn de pergola aan de voorzijde van bijgebouw 1 en de houten stal met het kippenhok te slopen indien dit ten goede komt aan de inwilliging van de vergunning van de overige constructies*”, lijken de verzoekende partijen hierbij aan te sturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door hen nagestreefde stedenbouwkundige vergunning. Gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO komt het evenwel niet toe aan de Raad om een dergelijke uitspraak te doen.

2.

Voor zover de schending van artikel 4.3.1 VCRO wordt ingeroepen door de verzoekende partijen, wordt niet aangetoond op welke wijze dit artikel zou geschonden zijn. De Raad dient deze ingeroepen schending dan ook niet verder te onderzoeken.

3.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen hun aanvraag hebben ingediend als een verzoek tot regularisatie van een bestemmingswijziging. Zij roepen nu de schending in van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en duiden daarmee aan dat zij de functiewijziging op het oog hadden van zonevreemde constructies, en dit voor wat betreft de bijgebouwen 1 en 2. De functiewijziging voor het bijgebouw 2 werd reeds toegestaan door het college van burgemeester en schepenen en komt derhalve niet meer ter sprake in de bestreden beslissing.

In de motivatieaanvraag voor de functiewijziging van bijgebouw 1 verwijzen de verzoekende partijen naar de vergunning van 13 maart 2006 en stellen ze het volgende:

“ ...

*Vermits voor het bestaande bouwvolume een vergunning afgeleverd werd op 13 maart 2006 spreken we hier enkel over een wijziging van de huidige bestemming.*

*Doordat het bedrijf in de loop der jaren in omvang toegenomen is, ontstond er een grote behoefte aan een bijkomende bureelruimte.*

*Dhr. [REDACTED] is aannemer en ontvangt regelmatig mensen voor beroepsdoeleinden.*

*Aangezien de woning niet zo groot is en er geen ruimte meer beschikbaar was voor een bureel, heeft hij beslist om deze bijbouw om te vormen tot een bureelruimte, binnen het bestaande en vergunde volume.*

*Dit bureel levert een enorme meerwaarde aan dit bedrijf.*

*Aangezien de bedrijfsvoertuigen 's avonds vol geladen worden (om 's morgens vroeg te kunnen vertrekken) met voor het bedrijf onmisbare en zeer dure machines met onderdelen, en om het risico op diefstal zo klein mogelijk te houden, ontstond er eveneens een grote behoefte aan bijkomende garages.*

*Vermits deze bijbouw zich niet leende qua afmetingen voor de bedrijfsvoertuigen heeft men gekozen om de privé-voertuigen te stellen in deze bijbouw.*

*De bedrijfsvoertuigen kunnen nu ondergebracht worden in de bijbouw die voorzien was voor de privé-voertuigen (bijbouw 2).*

*De paarden zijn, omdat er geen andere keuze was, gestald op een andere locatie.*

...”

Volgens de verzoekende partijen betreft de aanvraag dus de functiewijziging van een in agrarisch gebied gelegen, op 13 maart 2006 vergunde stalling (voor paarden en schapen), naar bureelruimte en garage voor privévoertuigen.

4.

Terecht heeft de verwerende partij dan ook, voor wat betreft het bijgebouw 1, onderzocht of artikel 4.4.23 VCRO, dat betrekking heeft op ‘zonevreemde functiewijzigingen’ op deze aanvraag van toepassing is. Dit artikel bepaalt:

*“Art. 4.4.23. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:*

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

*a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*

*b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*

*c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*

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

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

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

*De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding."*

De vergunningverlenende overheid die oordeelt op grond van deze bepaling, dient derhalve na te gaan of het gebouw of het gebouwcomplex dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag op het ogenblik van de vergunningsaanvraag al dan niet bestaat, al dan niet verkrot is, al dan niet hoofdzakelijk vergund is en/of al dan niet gelegen is in een bestemmingsgebied dat wordt uitgesloten uit het toepassingsgebied van artikel 4.4.23 VCRO. Pas als deze voorwaarden vervuld zijn, kan er afgeweken worden van de ter plaatse geldende bestemmingsvoorschriften, in casu deze van het agrarisch gebied.

Artikel 4.4.1, 7° VCRO bepaalt dat "hoofdzakelijk vergund" een stedenbouwkundige vergunningstoestand is, 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-bouwvolume 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 artikel 4.4.23 VCRO en artikel 4.4.1, 7° VCRO volgt dus dat een gebouw of gebouwencomplex ook naar functie hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevreemde functiewijziging.

5.

De verzoekende partijen stellen meermaals dat het bijgebouw 1 geenszins initieel geconcipeerd zou zijn als garage/bureau en berging, maar wel degelijk als paardenstal en ook als dusdanig in gebruik werd genomen.

De Raad is niet bevoegd om de door de vergunningverlenende overheid gedane beoordeling nog eens over te doen. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Het is daarenboven aan de aanvrager om de voor de toepasselijke regeling vereiste elementen aan te brengen zodat de vergunningverlenende overheid met kennis van zaken en op behoorlijke wijze over de aanvraag kan oordelen.

De verwerende partij verwijst in haar bestreden beslissing naar het proces-verbaal dat werd opgesteld op 9 november 2006 dat stelt dat de vergunning van 13 maart 2006 niet werd gevolgd. Zij verwijst tevens naar de vergunning van 13 maart 2006 en het aldaar ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling waaruit bleek dat het 'gebouw' toen nog in ruwbouwfase stond. Tot slot verwijst zij naar de ingeleide herstellvordering in 2007. Uit deze elementen leidt de verwerende partij af dat de bestemming van paardenstalling nooit geconcipteerd werd en nooit uitgevoerd werd, dat het gebouw ook niet de fysieke kenmerken van een stalling heeft en ook nooit in gebruik werd genomen als stalling.

Bij de beschrijving van de aanvraag vestigt zij de aandacht er op dat het bijgebouw 1 een onderkelderd gebouw betreft, met één bouwlaag en zadeldak. Bij de beoordeling stelt zij daartegenover dat de initiële vergunning van 2004 een eenvoudige hangaar voorzag met daaronder een kleiner gesloten volume (zonder onderkeldering), en dat nadien een volledig onderkelderd bijgebouw werd opgericht. De Raad merkt op dat in de bouwplannen van 2006 als onderkeldering slechts een 'holle ruimte' van 1,20m werd voorzien, maar geenszins de nu te regulariseren kelderruimte van 2,13m.

Het niet naleven van de vergunning van 13 maart 2006 vindt een bevestiging in het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid die in haar advies van 9 juli 2007 het volgende stelt:

*“De oorspronkelijke vergunning dd. 13/09/04 voorzag in het beperkt verbouwen van de bestaande schuur. De bouwheer heeft de goedgekeurde plannen echter genegeerd en de schuur volledig afgebroken en vervangen door een nieuwbouw. Hiervoor werd proces-verbaal opgesteld en de staking van de werken bevolen. Een nieuwe aanvraag werd ingediend. Op 13/03/2006 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd waarbij de herbouwde schuur zou worden ingericht als paardenstal met paardenboxen. Bij een controle van het dossier is gebleken dat de bouwheer opnieuw de plannen niet volgt. De schuur wordt gebruikt als garage/berging en krijgt en houdt dus een uitbreiding van de bestemming wonen in. De constructie is bovendien volledig onderkelderd. Bovendien wordt op het terrein een bijkomende paardenstal met kippenhok opgericht en een schuthok. De beschrijvende nota die gevoegd werd bij de regularisatieaanvraag stelt duidelijk dat de bouwheer wilt investeren in een drietal paarden om het terrein te onderhouden en het gebouw daartoe gebruiken in toepassing van de omzendbrief. Een deel van het gebouw zou gebruikt worden voor opslag van voeders en hooi alsook voor de stalling van een trekkoets. Er is hier sprake van een bewuste misleiding van de vergunningverlenende overheid teneinde het gebouw te kunnen afwerken. Bovendien getuigt de houding van de bouwheer van een absolute miskennis van de regelgeving.”*

Gelet op het formeel karakter dat deze documenten hebben, geldt het opgestelde proces-verbaal en het afgeleverde advies inzake de ingestelde herstellvordering tot het bewijs van het tegendeel. Noch de inhoud van het proces-verbaal van 9 november 2006 noch de herstellvordering en het verleende advies door de Hoge Raad voor het Herstelbeleid worden door de verzoekende partijen betwist.

Op grond van de in de bestreden beslissing gedane vaststellingen kon de verwerende partij dan ook niet ten onrechte besluiten dat de vergunning van 13 maart 2006 als vervallen dient te worden beschouwd en dat de aanvraag niet kan beschouwd worden als een functiewijziging van stalling naar bureau/garage en berging maar dient beschouwd te worden als de oprichting ervan.



Als de verwerende partij stelt dat *“het fysieke bouwwerk hangt hier onlosmakelijk samen met de functie als stalling”* dan doet zij eigenlijk niets meer dan vaststellen dat het betrokken bijgebouw op het ogenblik van de vergunningsaanvraag niet hoofdzakelijk vergund is voor wat de functie betreft.

De schending van artikel 4.4.15 VCRO kan niet met goed gevolg worden ingeroepen aangezien, zoals de verwerende partij terecht stelde *‘er in de wetgeving geen andere mogelijkheden bestaan tot het oprichten van vrijstaande gebouwen voor niet-landbouwdoeleinden’*. De aanvraag heeft immers geen betrekking op de uitbreiding van een bestaande zonevreemde woning, maar is voornamelijk bedoeld om de bedrijfsactiviteiten van de bouwonderneming uit te breiden. Hiervoor zijn geen uitzonderingsbepalingen voorzien.

Dit onderdeel van het enig middel is dan ook ongegrond.

6.

Met betrekking tot de regularisatie van het bijgebouw 3 dient vooreerst gekeken te worden naar het bestemmingsgebied waarin deze regularisatie plaatsvindt. Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt onder meer:

“ ...

*De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.*

... ”

De vergunningverlenende overheid die over een regularisatie van een bijgebouw bestaande uit twee stallen en een kippenren in agrarisch gebied oordeelt, dient na te gaan of deze constructie uit stedenbouwkundig oogpunt wel aansluit bij een (para-)agrarisch bedrijf, dan wel of het een zuiver recreatief karakter heeft. Hiertoe dient de vergunningverlenende overheid, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de constructie heeft toebedeeld, na te gaan wat het werkelijk gebruik is van de constructie en dient zij, daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen. Uit de plannen gevoegd bij de aanvraag blijkt dat de stallen dienstig zouden zijn voor het stallen van paarden.

In casu blijkt duidelijk dat de functie van het bijgebouw berust op een zuiver recreatief karakter, daar de verzoekende partijen geen landbouwactiviteit uitoefenen.

De bestreden beslissing verwijst opnieuw naar het proces-verbaal van 9 november 2006 en naar de herstellvordering. Er wordt tevens verwezen naar het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dat stelt dat bij plaatsbezoek in 2009 is gebleken dat het gedeelte voor de paarden ook als berging in gebruik werd genomen, terwijl er elders op het terrein een nieuwe permanente stalling werd opgericht (geen voorwerp van de aanvraag).

De bestreden beslissing verwijst ook naar het ontbreken van enige stukken in verband met het aantal paarden in eigendom en de beschikbaarheid van voldoende weideoppervlakte.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen bij hun aanvraag hieromtrent inderdaad geen stukken hebben meegedeeld, en dit ook niet hebben gedaan in het kader van het ingestelde beroep bij de Raad.

De verwerende partij kon dan ook terecht besluiten dat *“het bijgebouw 3 niet strookt met de planologische doelstellingen van het agrarisch gebied. Versnippering van het agrarisch gebied voor bijkomende constructies is hier onaanvaardbaar.”*

Gelet op de legaliteitsbelemmering diende de verwerende partij de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet verder te onderzoeken.

Dit onderdeel van het enig middel is eveneens ongegrond.

5.

Met betrekking tot de regularisatie van het buitenzwembad stelt de verwerende partij dat dit niet kan beschouwd worden als een uitbreiding van een woning en dus niet onder de uitzonderingsbepaling van artikel 4.4.15 VCRO kan vallen.

Voorts gaat de verwerende partij na of het zwembad binnen de residentiële bestemming van de huiskavel kan opgenomen worden, en zo onder het vrijstellingsbesluit zou kunnen vallen.

Artikel 4.2.3 VCRO stelt immers dat de Vlaamse Regering de lijst van de handelingen met een tijdelijk of occasioneel karakter of met een geringe ruimtelijke impact waarvoor in afwijking van artikel 4.2.1 VCRO geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, vastlegt. Aangezien de bestreden beslissing genomen is op 17 november 2009 is het “Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is”, van toepassing. Dit besluit stelt in artikel 3 het volgende:

*“Art. 3. Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende werken, handelingen en wijzigingen, die uitgevoerd mogen worden voorzover ze niet strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, (ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg), verkavelingsvergunningen, bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen, onverminderd de bepalingen van andere van toepassing zijnde regelgeving:*

*(...)*

*11° de plaatsing in de onmiddellijk omgeving van een vergund woongebouw van zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren, zoals:*

*(...)*

*k) ingegraven of op de grond geplaatste openluchtzwembaden of jacuzzi's met een totale maximale oppervlakte van 30 vierkante meter. Die constructies mogen, met inbegrip van een eventuele afdekking, niet hoger zijn dan anderhalve meter, gemeten vanaf het maaiveld en niet gelegen zijn in de voortuinstrook.*

*Onder onmiddellijke omgeving dient de ruimte gelegen binnen een straal van 30 meter van de uiterste grenzen van het woongebouw te worden verstaan.”*

De verzoekende partijen stellen dat hun zwembad wel degelijk onder dit toepassingsgebied valt.

De Raad stelt evenwel vast dat uit het ingediende bouwplan blijkt dat het buitenzwembad ingetekend staat met als oppervlaktematen 9,34m x 4,30m; zodat de totale oppervlakte ongeveer 40m<sup>2</sup> bedraagt en dus niet onder het vrijstellingsbesluit valt.

Terecht toetst de verwerende partij de oprichting van het zwembad dan ook aan de basisrechten zonevrije constructies en beoordeelt zij de goede ruimtelijke ordening. Zij beoordeelt de ruimtelijke samenhang met de residentiële woning, de afstand tot de bijgebouwen waarvoor al dan niet een vergunning kan bekomen worden en stelt de vraag naar de ‘normale tuininrichting’ binnen de huiskavel.

De Raad merkt daarbij op dat de aanvraag uitgaat van onder andere de bvba als bouwonderneming en dat de verwerende partij dus terecht de residentiële bestemming en normale tuinuitrusting, in samenhang met de bijgebouwen in vraag heeft gesteld. Zij stelde een nauwere aansluiting met de woning zelf voorop als voorwaarde om vergunbaar te kunnen zijn.

Het feit dat de verzoekende partijen hierbij een andere mening zijn toegedaan, maakt de bestreden beslissing nog niet onwettig.

Het middel is in al haar onderdelen ongegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 februari 2013 , 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