

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1436 van 16 augustus 2016  
in de zaak 1213/0323/A/2/0304

*In zake:*

1. de heer **Guido JANZEGERS**
2. mevrouw **Magda COPPENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Hans-Kristof CARÊME  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24  
waar woonplaats wordt gekozen

*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 verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 januari 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem van 23 februari 2010 en het administratief beroep van mevrouw Chantal DUCES (hierna de aanvrager) tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem van 14 september 2011 samengevoegd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van verbouwingen aan een woning en schuur.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3370 Boutersem, Bijvoordestraat 24 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 439 E.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 februari 2014, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging in voortzetting is gesteld naar de zitting van 18 maart 2014. Op deze zitting werd de behandeling van de vordering tot vernietiging verdaagd naar de zitting van 17 juni 2014.

De kamervoorzitter heeft aan de verwerende partij de mogelijkheid gegeven om met een aanvullende nota het uitgangspunt te verduidelijken, met name dat de bestreden beslissing betrekking heeft op een uitbreiding van een woning terwijl op de vergunde plannen de oorspronkelijk bestaande toestand niet aangeduid lijkt te zijn. De verzoekende partijen krijgen de mogelijkheid om hierop te antwoorden.

De verwerende partij en de verzoekende partijen hebben tijdig een aanvullende nota ingediend.

De partijen zijn uitgenodigd voor de zitting van 17 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging verder werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hans-Kristof CARÊME 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 het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

Met een aangetekende brief van 21 februari 2013 heeft de griffie van de Raad de aanvrager in kennis gesteld van het verzoekschrift en deze uitgenodigd om desgevallend een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen binnen een vervalltermijn van twintig dagen. De aanvrager heeft hierop niet gereageerd en heeft geen verzoekschrift tot tussenkomst ingediend.

De rechtspleging voor de Raad voorziet niet in de mogelijkheid voor de aanvrager om nadien nog tussen te komen of stukken neer te leggen.

De aanvrager zet haar standpunt uiteen met e-mailberichten aan de Raad van 16 december 2014 en van 2 februari 2015.

Uit geen enkel stuk blijkt dat de aanvrager niet in de mogelijkheid was om een verzoek tot tussenkomst in te dienen overeenkomstig het Procedurebesluit. De inhoud van de voormelde brieven betreffen geen aangelegenheid van openbare orde. Deze geven dan ook geen aanleiding om ze in de debatten te brengen. Een heropening van de debatten daarover is noch nodig, noch dienstig.

#### IV. FEITEN

1.

Dit dossier kent een lange voorgeschiedenis.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem verleent op 24 oktober 2000 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager voor de verbouwing van de woning. Niettegenstaande deze stedenbouwkundige vergunning reeds vervallen zou zijn, werden de werken nog aangevat in 2004. In diezelfde periode is de aanvrager gestart met de verbouwing van een schuur op hetzelfde perceel en werden er graaf- en funderingswerken uitgevoerd ter voorbereiding van nog een aanbouw.

In de vergunning van 24 oktober 2000 werd geoordeeld als volgt:

“ ...

*De aanvraag voorziet het gedeeltelijk verbouwen en gedeeltelijk herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande vergunde woning.*

*Binnen het bestaande bouwvolume*

*In de aanvraag leverde de aanvrager het bewijs dat aan volgende voorwaarden werd voldaan:*

...

*d) het herbouwde volume bedraagt 977,469m<sup>3</sup>, hierin is verbouwing en herbouwing inbegrepen;*

*de nieuwe woning wordt opgericht op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.*

*Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project*

...

*Het voorgesteld project voorziet in het deels verbouwen (herinrichten) van het huidig woongedeelte van de woning met een zeer beperkte uitbouw achteraan de keuken. De rechts en achteraan aanleunende bergingen, bergruimte en werkruimte (fysisch één geheel) worden gesloopt en op dezelfde plaats herbouwd met bestemming traphal, leefruimte, zithoek en bureau tot een totaal volume van 977,469m<sup>3</sup>.*

*De afzonderlijke bijgebouwen, werkplaats met afdak en de bestaande garage blijven hun huidige bestemming behouden.*

*Beoordeling goede ruimtelijke ordening*

*De voorgestelde verbouwing en herbouwing en architecturale behandeling van de bestaande woning met aanleunende berguimtes, die herbouwd tot bijkomende woonruimte voor één gezin, is aanvaardbaar.*

...”

2.

Op 12 december 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem een regularisatieaanvraag in voor “verbouwingen aan een schuur-werkplaats, hangaar en vrijstaande garage”.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 december 2005 tot en met 12 januari 2006, wordt een bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partijen.

De afdeling Land – Vlaams-Brabant brengt op 10 januari 2006 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

*Na onderzoek verleent de afdeling Land een voorlopig gunstig advies om volgende redenen:*

- *De aanvraag situeert zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en is geïsoleerd gelegen.*
- *De aanvraagster wenst een bestaand bijgebouw/garage te verbouwen tot garage van 5,43mx 4,29m. Met de geringe uitbreiding van het grondoppervlak kan de afdeling Land akkoord gaan. Aangezien de verbouwing zal leiden tot nieuwbouw kan de volgens plan voorziene betonnen vloerplaat binnen de garage. De buitenverharding dient zich te beperken tot een waterdoorlatende verharding tbv. de inrit van de garage.*
- *De verbouwing van de eigenlijke stalling kan, indien de bestaande vloeroppervlakte behouden blijft, gedoogd worden gezien het geringe impact op de agrarische structuren.*
- *Het toegevoegde afdak/paardenstalling kan slechts vergund worden na het voorleggen van bewijzen van eigendom van de stallen paarden en de begraasbare weiden (zie omzendbrief ter zake).*

*Aan het advies is/zijn de volgende voorwaard(n) verbonden:*

- *Beide te verbouwen constructies kunnen enkel de in de beschrijvende en verantwoordende nota vermelde bestemmingen hebben nl. respectievelijk losstaande garage en garage/werkplaats en opslagplaats in het kader van landbouwgebonden activiteiten.*

...”

De afdeling Land – Vlaams-Brabant brengt op 7 maart 2006 het volgende aanvullend voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

- *Uit de ons voorgelegde bewijzen blijkt dat de aanvraagster 5 paarden bezit en voldoende begraasbare weiden.*

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

- *De te regulariseren constructie kan enkel als bestemming het stallen van paarden hebben.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem brengt op 11 april 2006 een gunstig preadvies uit.

De afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen Vlaams-Brabant brengt op 29 juni 2006 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 29 juni 2006 een deels voorwaardelijk gunstig advies (voor de schuur en de paardenstallen) en een deels ongunstig advies (voor de vrijstaande garage) met de volgende motivering:

“ ...

*Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen.*

*Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

*Bijgevolg wordt deze aanvraag GEDEELTELIJK GUNSTIG geadviseerd voor:*

- *Het verbouwen van de schuur die dienst doet als werkplaats,*
- *De regularisatie van hangaar voor paardenboxen en berging, op voorwaarde dat de constructie enkel als bestemming het stallen van paarden heeft en de berging stro en materiaal voor de paarden*
- *Het deels afbreken van het voorste gedeelte van de schuur ter realisatie van een fietsenberging.*

*Deze aanvraag wordt ONGUNSTIG geadviseerd voor:*

- *De bestaande alleenstaande garage.*

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 juli 2006 een stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van de schuur en de oprichting van de stal, maar niet voor de verbouwing van de vrijstaande garage.

Voor de vrijstaande garage wordt op 10 februari 2009 een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning verleend.

Nadat de verzoekende partijen tegen de stedenbouwkundige vergunning van 25 juli 2006 een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State hadden ingesteld, trekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem bij besluit van 23 februari 2010 de vergunning van 25 juli 2006 in.

De Raad van State heeft, aangezien tegen het besluit van 23 februari 2010 beroep werd ingesteld (*infra*), alsnog ten gronde geoordeeld over het beroep gericht tegen het collegebesluit van 25 juli 2006 en dit besluit met arrest van 13 oktober 2010 (nr. 208.119) vernietigd wegens schending van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

3.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem verleent bij het besluit van 23 februari 2010 aan de aanvrager opnieuw een regularisatievergunning voor de verbouwing van de schuur en de oprichting van de stal, met uitsluiting van de verbouwing van de vrijstaande garage.

De verzoekende partijen tekenen hiertegen op 16 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verwerende partij beslist op 20 mei 2010 om dit administratief beroep van de verzoekende partijen onontvankelijk te verklaren.

De Raad heeft deze beslissing bij arrest van 4 september 2012 met nummer A/2012/0344 vernietigd en de verwerende partij bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.

4.

Op 6 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning en schuur”*.

Uit de bij de aanvraag gevoegde motivatienota blijkt dat het gaat om een regularisatieaanvraag aangezien de aanvrager enerzijds zelf beschrijft welke werken reeds werden uitgevoerd en anderzijds stelt wijzigingen te willen doorvoeren aan de hierboven beschreven vergunningen van 24 oktober 2000 (woning) en van 23 februari 2010 (schuur en stalling).

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen 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 1 juni 2011 tot en met 30 juni 2011, wordt een bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partijen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Vlaams-Brabant brengt op 6 juni 2011 als volgt een voorwaardelijk gunstig advies uit:

*“Na onderzoek verleent de afdeling een strikt voorwaardelijk gunstig advies om de volgende redenen:*

- De aanvraag situeert zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en is geïsoleerd gelegen.*
- De voorgestelde werken omvatten het slopen van diverse koterijen achter de eengezinswoning en het uitbreiden van deze woning met een gelijkvloers volume (leefruimte). Bestaande interne woonfuncties blijven behouden.*
- De naastliggende schuur wordt verbouwd en uitgebreid. Achter de reeds verbouwde schuur (zie diverse adviezen verstrekt tussen 2005 en 2007) bevindt zich een zeer rudimentair voormalig duivenhok, hetwelk geenszins voor verbouwing in aanmerking komt. Deze voorgestelde uitbreiding is niet landbouwgerelateerd. De rechter zijgevel en voorgevel van de schuur/garage is niet conform de bijgevoegde plannen. Vooraan de schuur wordt een fietsenberging voorzien. Het is de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling niet bekend of de aangrenzende open loods (paardenboxen en machineloods) in zijn huidige toestand vergund is, zo niet betreft onderhavige aanvraag een regularisatie. Aanvragers bezitten een 5-tal paarden en voldoende begraasbare oppervlakte.*
- De impact van de voorgestelde werken op de omliggende open agrarische structuren is aanvaardbaar indien de te verbouwen constructie (schuur en aanpalende) de in toegestuurde plannen vermelde bestemmingen hebben nl. garage/werkplaats/fietsstalling en opslag landbouwvoertuigen d.i. het kader van een hobbyactiviteit nl. het houden van paarden.*

*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 zonevreemde woningen.”*

Watering “Het Velpedal” brengt op 6 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem stelt op 14 september 2011 vast dat de haar bij artikel 4.7.18 VCRO toegemeten beslissingstermijn verstreken is zodat de aanvraag geacht wordt afgewezen te zijn.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze stilzwijgende weigeringsbeslissing op 22 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 november 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Op 24 november 2011 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 5.7 Beoordeling

a)...

*Het uitbreiden van een woning is in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijke waardevol agrarisch gebied.*

*b) Voor de aanvraag van de woning kan niet uitgegaan worden van ooit vergunde, maar niet langer geldende plannen. Deze aanvraag voorziet een uitbreiding van de woning in plaats van een verbouwing en moet als dusdanig beoordeeld worden.*

*In afdeling 2 van hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de basisrechten voor zonevrije constructies bepaald (artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22.). Deze afdeling is volgens artikel 4.4.10. van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies. De woning in kwestie is vergund geacht en is niet verkrot.*

*Voor het uitbreiden van een zonevrije woning moet het aantal wooneenheden beperkt blijven tot het bestaande aantal en moet het bouwvolume beperkt blijven tot ten hoogste 1.000m<sup>3</sup>. Met een bouwvolume van ca. 977m<sup>3</sup> blijft de ontworpen woning onder dit maximaal bouwvolume. De voorliggende aanvraag voldoet dus zowel aan de algemene toepassingsvoorwaarden als aan de aangehaalde specifieke voorwaarden voor het uitbreiden van een zonevrije woning.*

*Daarnaast dient de aanvraag ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.4.11. wordt namelijk bepaald dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de afdeling met betrekking tot zonevrije constructies de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort geldt. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.*

*De aanvraag voorziet een uitbreiding in de vorm van een rechthoekig volume met zadeldak gericht op de tuin van de woning. Het volume wordt afgewerkt met sierpleister en dakpannen, beide in roodbruine kleur. Deze afwerkingen sluiten aan bij het bestaand uitzicht van de woning waardoor het architecturale karakter behouden blijft. Het volume integreert zich in haar omgeving waardoor ze ruimtelijk aanvaardbaar is.*

c) Voor de aanvraag van de schuur moet uitgegaan worden van de stedenbouwkundige vergunning van 23 februari 2010. Deze vergunning is getoetst aan de omzendbrief R0/2002/01: 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.

Conform de omzendbrief kan voor elk paard een stallingsoppervlakte van 10 tot 15m<sup>2</sup> gerekend worden en een voederberging van 5 tot 15m<sup>2</sup>. De vergunning is gebaseerd op 5 paarden, dit stemt overeen met een oppervlakte van 75 tot 150m<sup>2</sup>. Ter plaatse is vastgesteld dat er minimum 5 paarden aanwezig zijn. De huidige aanvraag voorziet enkele wijzigingen ten aanzien van de verleende vergunning:

- aan de achtergevel wordt het bestaande volume afgebroken en gedeeltelijk herbouwd door een open afdak dat doorloopt tot aan de paardenboxen;
- in de rechterzij gevel worden de bestaande raamopeningen vervangen door een bandraam met deuropening;
- in de voorgevel zal een raam geplaatst worden boven de bestaande poort.

De totale oppervlakte van het gebouw zal circa 147m<sup>2</sup> zijn. De wijzigingen aan de stedenbouwkundige vergunning voldoen aan de normen gesteld in de omzendbrief.

Uit het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Vlaams-Brabant van 6 juni 2011 blijkt dat de impact van de voorgestelde werken op de open agrarische structuren aanvaardbaar zijn indien de constructie de bestemmingen heeft zoals deze op de plannen weergegeven: garage, werkplaats, stalling, fietsstalling en opslag landbouwvoertuigen, dit in het kader van hobbyactiviteit, namelijk het houden van paarden.

De wijzigingen hebben geen weerslag van betekenis op de omgeving en zijn niet van dien aard dat zij verder afbreuk zouden doen aan een goede ruimtelijke ordening van de plaats.

...

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

- de uitbreiding van de woning voldoet zowel aan de algemene toepassingsvoorwaarden als aan de aangehaalde specifieke voorwaarden voor het uitbreiden van een zonevreemde woning;
- de uitbreiding van de woning voorziet in het behoud van het architecturale karakter van de woning;
- de vergunning van 23 februari 2010 voor de schuur is nog steeds rechtsgeldig, de gevraagde wijzigingen hebben een aanvaardbare impact op de open agrarische structuur.

...”

Op vordering van de verzoekende partijen, heeft de Raad deze beslissing vernietigd bij arrest van 9 oktober 2012 met nummer A/2012/0398 op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

2.

Met het arrest van 4 september 2012 met nummer A/2012/0344 heeft de Raad de beslissing van de verwerende partij van 20 mei 2010, waarbij zij het beroep van de verzoekende partijen tegen de vergunningsbeslissing van 23 februari 2010 onontvankelijk had verklaard, vernietigd.



*Dit brengt met zich mee dat de verwerende partij eerst een herstelbeslissing zal dienen te nemen omtrent het beroep, ingesteld door de verzoekende partijen tegen de vergunningsbeslissing van 23 februari 2010, betrekking hebbend op de verbouwingswerken aan de schuur/hangaar tot paardenstalling.*

3.

*De rechtsgrond waarop de verwerende partij zich steunt om de gevraagde verbouwingswerken aan de schuur/hangaar/paardenstalling te beoordelen, is op dit ogenblik niet meer aanwezig. De bestreden beslissing beoordeelt de gevraagde handelingen immers vertrekkende vanuit de stedenbouwkundig vergunde toestand op 23 februari 2010, die zij aanduidt als 'bestaande toestand'. Door het tussengekomen arrest van de Raad van 4 september 2012 kan deze 'bestaande toestand' echter niet meer als definitief vergund beschouwd worden.*

*Een gebrek aan wettelijke rechtsgrond raakt de openbare orde en kan door de Raad ambtshalve en te allen tijde worden ingeroepen en gesanctioneerd, zelfs zonder onderzoek naar de gegrondheid van de ingeroepen middelen.*

4.

*De bestreden beslissing verleent ook een stedenbouwkundige vergunning voor uitbreidingswerken aan de woning.*

*De Raad is van oordeel dat de verleende, doch bestreden vergunning niet kan gesplitst worden en dit gelet op de historiek van het dossier. De bestreden beslissing heeft bovendien betrekking op één huiskavel en de schuur/hangaar/paardenstalling bevindt zich ook in de onmiddellijke omgeving van de woning zodat de aanwezigheid van de ene constructie ten overstaan van de andere de draagkracht van de goede ruimtelijke ordening kan beïnvloeden en als dusdanig dan ook in zijn geheel moet beoordeeld worden.*

5.

*Nu een determinerende rechtsgrond is vervallen, vernietigt de Raad zonder verder wettigheidsonderzoek, de bestreden beslissing.*

*...*

5.

Na de vernietigingsarresten van 4 september 2012 (nummer A/2012/0344) en 9 oktober 2012 (nummer A/2012/0398) maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 9 november 2012 een aanvullend verslag op en adviseert de dossiers samen te voegen, de beroepen ontvankelijk te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde te verlenen met uitsluiting van de garage.

Na oproeping voor een nieuwe hoorzitting op 29 november 2012 gaat de verwerende partij op dezelfde datum over tot heroverweging van de administratief beroepen.

De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### *5.2 Beschrijving van de samengevoegde aanvraag*

*Wanneer er rekening wordt gehouden met de vergunde toestand en wanneer beide aanvragen worden samengevoegd voorziet deze gebundelde aanvraag in feite de regularisatie van een verbouwing van een bestaande schuur, het oprichten van een stalling, een verbouwing van een garage en een verbouwing/uitbreiding van een*

zonevreemde woning. Wanneer bepaalde zaken in beide aanvragen, maar met een verschillende voorstelling, aan bod kwamen, wordt steeds rekening gehouden met de laatst voorgestelde werken.

Met betrekking tot de schuur beoogt de aanvraag de regularisatie van de afbraak van een gedeelte vooraan en de wijziging van een aantal raamopeningen in de rechterzijgevel en voorgevel. Links tegen de schuur wordt een stalling opgericht. Deze stalling is 7.40m bij 14.01m groot en biedt plaats aan 3 paardenboxen en een bergplaats voor landbouwmachines. Achteraan krijgt de stalling een open afdak, dat eveneens bij de schuur aansluit.

De woning wordt uitgebreid waardoor het totaal bouwvolume op 977.47 m<sup>3</sup> komt. De uitbreiding is gelegen aan de achterzijde van de woning en is circa 6.24m bij 7.37m groot. De uitbreiding voorziet een volume met één bouwlaag en een zadeldak. Dit volume wordt afgewerkt met een sierpleister en dakpannen, beide in roodbruine kleur.

Verder voorziet de aanvraag de verbouwing van een vrijstaande garage. De garage behoudt haar oorspronkelijk volume, de gevels worden afgewerkt met gevelbekleding in hout en dakpannen in roodbruine kleur.

### 5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag heeft betrekking op een pand in Kerkom, een gehucht in het noordoosten van Boutersem. Het goed is gelegen aan de Bijvoordestraat 24, een landelijke, doodlopende straat. In de omgeving zijn er weinig woningen te zien. Links van het goed bevindt zich de tweede en verder enige woning in de directe omgeving. De woningen zijn gelegen in de vallei van de Velp. Het goed ligt in een lichte helling en wordt gekenmerkt door een open en landelijk karakter.

### 5.4 Historiek

- op 24 oktober 2000 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning, in toepassing van artikel 4.6.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat het deel van de aanvraag met betrekking tot uitbreiding van de woning niet uitgevoerd werd en dus vervallen is;
- op 13 december 2005 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een nieuwe paardenstal en verbouwing van een schuur, de burens hebben hiertegen beroep aangetekend bij de Raad van State, deze heeft de regularisatievergunning op 13 oktober 2010 vernietigd;
- op 10 februari 2009 werd door de deputatie van Vlaams-Brabant een vergunning verleend voor instandhoudingswerken aan een vrijstaande garage;
- op 23 februari 2010 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van verbouwingen aan een schuur-werkplaats, deze vergunning is in feite een (gedeeltelijke) herneming van de vergunning van 13 december 2005, op 20 mei 2010 werd door de deputatie van Vlaams Brabant het beroep tegen deze beslissing onontvankelijk verklaard (dossier 2010-0169) en vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen op 4 september 2012;
- op 14 september 2011 werd door het college van burgemeester en schepenen een stilzwijgende weigering verleend voor de verbouwing van de woning en schuur, op 24 november 2011 werd door de deputatie van Vlaams-Brabant het beroep tegen deze

stilzwijgende weigering ingewilligd (dossier 2011-0524) ) en vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen op 9 oktober 2012.

...

#### 5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat liep van 14 december 2005 tot 12 januari 2006 werd er één bezwaarschrift ontvangen.

Dit bezwaarschrift handelt over:

1. de te regulariseren hangaar is 2 keer zo hoog en 2 keer zo breed als de oorspronkelijke constructie;
2. de hangaar wordt uitgebreid met 40m<sup>2</sup>;
3. de vloer onder het afdak werd uitgegraven en onder het beton volgestort met afval;
4. de hangaar staat er minder dan 4 jaar, dit staat anders weergegeven in de bouwaanvraag;
5. het dak wordt verhoogd met 0.7m;
6. er werden reliëfwijzigingen tot tegen de stal aangebracht, hier wordt geen melding van gemaakt;
7. de toename van het brutovolume is groter dan vermeld in de bouwaanvraag;
8. de werken zijn geen verfraaiing;
9. er zitten openingen in de linkerzijgevel terwijl er op de plannen een blinde muur staat;
10. de werken werden verdergezet ondanks het stilleggen van de werken;
11. het goed is zagezegd gelegen langs een privaatweg en komt dus niet in aanmerking voor vergunning;
12. de berguimte voor landbouwmachines is te groot;
13. de te regulariseren bestemming is strijdig met de bestemming in de bouwvergunning van 24 oktober 2010;
14. de paardenstal zal geurhinder genereren, de afwatering van het gebouw gebeurt in de richting van de linkerbuur;
15. de eigenaar bezit onvoldoende grond voor het houden van 4 paarden;
16. het verkrijgen van een vergunning voor tijdelijke opslag van bouwafval veronderstelt dat de vergunning afgeleverd op 24 oktober 2000 nog geldig is.

Het College van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaarschrift behandeld en deels in aanmerking genomen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat liep van 1 juni 2011 tot 30 juni 2011 werd er één bezwaarschrift ontvangen.

Dit bezwaarschrift handelt over:

1. de aanvraag die de bedoeling heeft de uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen preventief te neutraliseren;
2. het onterecht spreken over een wijziging aan de bestaande stedenbouwkundige vergunning van de woning;
3. het onterecht spreken over een wijziging aan de bestaande stedenbouwkundige aanvraag van de schuur;
4. het ontbreken van de naam van de partner van de aanvrager als bouwheer, enkel Chantal Ducès staat vermeld;
5. het plan bij de huidige aanvraag waar een aantal ongerijmdheden vast te stellen zijn tussen tekening en tekst;
6. het voortdurend bouwen en verbouwen gedurende 15 jaar dat men nu ineens opschort in afwachting van een aangepaste vergunning;

7. de rommel rond de woning die niet strookt met esthetische verbeteringen en een typische plattelandsstijl;
8. de rechtsgeldigheid van de bouwvergunning van 23 februari 2010;
9. de selectieve en onjuiste verwijzingen naar de omzendbrief RO/2002/01;
10. het niet voldoen aan de watertoets;
11. het niet respecteren van de criteria van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaarschrift niet behandeld.

*Behandeling van het bezwaarschrift:*

*Volgende bezwaren zijn ontvankelijk en ongegrond om volgende redenen:*

1. de huidige aanvraag verschilt van diegene die lopende is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen en wordt aldus behandeld;
3. spreken over een wijziging aan de bestaande stedenbouwkundige vergunning van de schuur is correct aangezien de regularisatievergunning van 23 februari 2010 tot op heden nog steeds geldig is;
4. een stedenbouwkundige aanvraag kan worden ingediend door eenieder die bouwrecht tot het goed kent
5. de plannen zijn duidelijk leesbaar en bevatten voldoende informatie met betrekking tot oppervlaktes, samen met de motivatienota kan een voldoende duidelijk beeld gevormd worden van de aanvraag;
6. een regularisatievergunning heeft de intrinsieke eigenschap zaken te beoordelen in hun feitelijke toestand; deze aanvraag gaat verder op de tot op heden geldige regularisatievergunning van de schuur. Wat aan de regularisatievergunning vooraf gaat dient in deze aanvraag dus ook niet meer beoordeeld te worden;
7. dit bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard;
8. een bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingediend beroep is niet schorsend; de regularisatievergunning van 23 februari 2010 is dus nog geldig;
9. de regularisatievergunning van 23 februari 2010 is tot op heden nog steeds geldig; de huidige aanvraag gaat verder op deze vergunning die getoetst is aan de omzendbrief RO/2002/01; de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Vlaams-Brabant bracht op 6 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
11. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening biedt een wetgevend kader waarin bepaalde doelstellingen omtrent ruimtelijke ordening gerealiseerd kunnen worden; als een aanvraag voldoet aan de vigerende wetgeving wordt het geacht deze doelstellingen niet tegen te spreken.

*Volgende bezwaren zijn ontvankelijk en gegrond om volgende redenen:*

2. het deel van de stedenbouwkundige vergunning van 24 oktober 2000 van de verbouwing aan woning met betrekking tot de uitbreiding is niet meer geldig, er moet worden gesproken van een uitbreiding aan een bestaande woning;
10. doordat de stedenbouwkundige vergunning van de woning niet meer geldig is moet uitgegaan worden van een uitbreiding van een bestaande woning, de watertoets is bijgevolg niet correct uitgevoerd en dient in overeenstemming gebracht te worden met de provinciale verordening.

### 5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt geen deel uit van een behoorlijk

vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

Het uitbreiden van een woning is in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het regulariseren van de verbouwingen aan een schuur is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het optrekken van een stalling voor paarden is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijke waardevol agrarisch gebied.

Het verbouwen van een garage is mogelijk in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijke waardevol agrarisch gebied.

b) Naar aanleiding van het arrest van 4 september 2012 wordt een ruimtelijke beoordeling gemaakt van 2 samengevoegde aanvragen. De oorspronkelijke aanvragen dateren van 2005 en 2011. Sinds 2005 werden in deze dossiers op diverse tijdstippen openbare onderzoeken gehouden, bezwaarschriften ingediend, adviezen verleend, ... Voorliggende beoordeling houdt rekening met al deze elementen. Thans is de geldende en actuele stedenbouwkundige regelgeving van toepassing en wordt voorliggende aanvraag hieraan getoetst.

#### woning

c) Voor de aanvraag van de woning kan niet uitgegaan worden van ooit vergunde, maar niet langer geldende plannen. Deze aanvraag voorziet een uitbreiding van de woning in plaats van een verbouwing en moet als dusdanig beoordeeld worden. De bestaande woning is vergund geacht.

In afdeling 2 van hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de basisrechten voor zonevrije constructies bepaald (artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22.). Deze afdeling is volgens artikel 4.4.10. van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies. De woning in kwestie is vergund geacht en is niet verkrot.

Voor het uitbreiden van een zonevrije woning moet het aantal wooneenheden beperkt blijven tot het bestaande aantal en moet het bouwvolume beperkt blijven tot ten hoogste 1.000m<sup>3</sup>. Met een bouwvolume van ca. 977m<sup>3</sup> blijft de ontworpen woning aan onder dit maximaal bouwvolume. De voorliggende aanvraag voldoet dus zowel aan de algemene toepassingsvoorwaarden als aan de aangehaalde specifieke voorwaarden voor het uitbreiden van een zonevrije woning.

Daarnaast dient de aanvraag ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.4.11. wordt namelijk bepaald dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de afdeling met betrekking tot zonevrije constructies de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort geldt. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

De aanvraag voorziet een uitbreiding in de vorm van een rechthoekig volume met zadeldak gericht op de tuin van de woning. Het volume wordt afgewerkt met sierpleister en dakpannen, beide in roodbruine kleur. Deze afwerkingen sluiten aan bij het bestaand

uitzicht van de woning waardoor het architecturale karakter behouden blijft. Het volume integreert zich in haar omgeving waardoor ze ruimtelijk aanvaardbaar is.

#### schuur

d) De bestaande schuur met werkplaats, garage en berging is vergund geacht. De voorgestelde wijzigingen aan de gevels zijn niet van die aard dat ze de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengen. Voor de aanvraag van de stalling moet de aanvraag getoetst worden aan 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. Conform de omzendbrief kan voor elk paard een stallingsoppervlakte van 10 tot 15m<sup>2</sup> gerekend worden en een voederberging van 5 tot 15m<sup>2</sup>. De vergunning is gebaseerd op 5 paarden, dit stemt overeen met een oppervlakte van 75 tot 150m<sup>2</sup>. Ter plaatse is vastgesteld dat er minimum 5 paarden aanwezig zijn. De aanvraag voorziet een stalling met een oppervlakte van 145.89m<sup>2</sup> en voldoet hiermee aan de normen van de omzendbrief. Uit de voorwaardelijk gunstige adviezen van de voormalige afdeling land van Aministratie en de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant blijkt dat de impact van de voorgestelde werken op de open agrarische structuren aanvaardbaar zijn indien de constructie de bestemmingen heeft zoals deze op de plannen weergegeven: garage, werkplaats, stalling, fietsstalling en opslag landbouwvoertuigen, dit in het kader van hobbyactiviteit nl. het houden van paarden. De stal wordt opgericht binnen de bestaande gebouwencluster en verstoort geenszins het open landschap.

#### garage

e) Gezien de historiek van het dossier komen de plannen van de bestaande toestand van de garage niet meer overeen met de werkelijke bestaande toestand. De oorspronkelijke aanvraag dateert immers van 2005. Op 10 februari 2009 werd er echter door de deputatie van Vlaams-Brabant een stedenbouwkundige vergunning verleend voor instandhoudingswerken van de garage. Deze vergunning werd verantwoord vanuit de basisrechten voor zonevreemde constructies waarbij een herbouw mogelijk werd geacht:

...

De garage werd verbouwd en bekleed met houten planken en een pannen dak. Deze verbouwing is vergund en is ook uitgevoerd. De voorgestelde verbouwing van de garage is dus achterhaald en wordt uit de vergunning gesloten.

f) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De voorzieningen voor recuperatie en/of infiltratie en buffering van het hemelwater zijn niet correct weergegeven op de plannen. De aanvraag beantwoordt niet aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. Dit komt onder meer omdat er uitgegaan is van een verbouwing van bestaande, vergunde volumes in plaats van een uitbreiding. Bovendien dient de provinciale verordening hemelwater strikt nageleefd te worden. Om te voldoen aan de verordening moet een waterput van minstens 12.500 liter geplaatst worden voor regenwaterrecuperatie.

g) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt

*er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen hebben de ingrepen slechts een beperkte impact. De voorgestelde uitbreiding aan de woning en de nieuwe stal sluiten aan bij de bestaande gebouwencluster. Hierdoor blijft het open landschap gevrijwaard. De hinder die gepaard gaat met een stalling voor paarden behoort tot de normaal te dragen hinder in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er wordt een voldoende grote afstand gehouden tot het aanpalend perceel. De schaal van het project en het ruimtegebruik wijzigt minimaal. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.*

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

- *de bestaande woning is vergund geacht, de uitbreiding van de woning voldoet zowel aan de algemene toepassingsvoorwaarden als aan de aangehaalde specifieke voorwaarden voor het uitbreiden van een zonevreemde woning;*
- *de uitbreiding van de woning voorziet in het behoud van het architecturale karakter van de woning;*
- *de bestaande schuur is vergund geacht, de wijzigingen aan de gevel zijn niet van die aard dat ze de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengen;*
- *de stalling voldoet met een oppervlakte van 145.89m<sup>2</sup> aan de normen van de omzendbrief RO/2001/01;*
- *de uitbreiding van de woning, de regularisatie van de stalling en de verbouwing aan de schuur doet geen afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening van de plaats;*
- *de verbouwing van de garage is vergund geacht en al uitgevoerd.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:*

- *de afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de provinciale verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes, er moet een regenwaterput voorzien worden met een capaciteit van 12.500 liter;*
- *de garage wordt uit de vergunning gesloten.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van ‘het ontbreken van de *rechtens vereiste juridische grondslag*’ en de schending van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad van 9 oktober 2012 met nummer A/2012/0398.

Uit het vernietigingsarrest van de Raad van 9 oktober 2012 leiden de verzoekende partijen af dat de verwerende partij eerst een beslissing diende te nemen met betrekking tot de verbouwingswerken aan de schuur/hangaar tot paardenstalling alvorens uitspraak te doen over het administratief beroep van de aanvrager tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 september 2011.

Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij de beide administratieve beroepen samengevoegd zonder dat hiervoor enige rechtsgrond bestaat. De verzoekende partijen wijzen op het feit dat een vergunning “één en ondeelbaar” is en niet “samenvoegbaar”. De samenvoeging van twee stedenbouwkundige aanvragen zou aanleiding kunnen geven tot andere bezwaren dan de optelsom van de bezwaren die werden ingediend n.a.v. de openbare onderzoeken met betrekking tot de respectievelijke stedenbouwkundige aanvragen. In dit opzicht beschouwen de verzoekende partijen de samenvoeging van de aanvragen als een essentiële wijziging van de aanvraag.

Elke aanvraag dient volgens de verzoekende partijen afzonderlijk aan alle toepassingsvoorwaarden, onder meer de artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 VCRO, te worden getoetst.

2.

De verwerende partij roept in dat dit middel onontvankelijk is omdat geen schending wordt ingeroepen van regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verwerende partij blijkt uit het arrest van de Raad van 9 oktober 2012 de verbondenheid van de beide administratieve beroepen, zodat het gezag van gewijsde dan ook niet geschonden werd.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat hun eerste middel duidelijk betrekking heeft op de schending van het legaliteitsbeginsel.

Verder herhalen de verzoekende partijen dat het onmogelijk de bedoeling kan zijn om de beide stedenbouwkundige aanvragen samen te voegen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Een middel moet overeenkomstig de bewoordingen van artikel 11, 7° a) Procedurebesluit bestaan uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel of beginsel van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze volgens de verzoekende partijen werd geschonden.

Een middel dient duidelijk en nauwkeurig geformuleerd te worden zodat de partijen in het geding zich kunnen verweren tegen de grieven ten aanzien van de bestreden beslissing en de Raad in staat gesteld wordt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken.

Uit het antwoord van de verwerende partij blijkt dat zij het betoog van de verzoekende partijen begrepen heeft als het aanvoeren van de schending van het legaliteitsbeginsel en als kritiek op de beslissing van de verwerende partij om twee administratieve beroepen samen te voegen. Zij



antwoordt dermate omstandig op de opgeworpen grieven dat voldoende blijkt dat zij inderdaad het middel in voormelde zin heeft begrepen.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De verzoekende partijen wijzen op het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad van 9 oktober 2012 met nummer A/2012/0398.

Reeds eerder had de Raad, met een arrest van 4 september 2012 met nummer A/2012/0344, de beslissing van de verwerende partij van 20 mei 2010, waarbij het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de vergunningsbeslissing van 23 februari 2010 onontvankelijk werd verklaard, vernietigd. Deze vernietigde beslissing had betrekking op de vergunningsaanvraag van 12 december 2005 voor onder meer verbouwingswerken aan de schuur en de oprichting van een paardenstalling.

Met het arrest van 9 oktober 2012 heeft de Raad de beslissing van de verwerende partij van 24 november 2011 vernietigd. Deze vernietigde beslissing had betrekking op de vergunningsaanvraag van 6 mei 2011 voor de verbouwing van de woning en schuur. De Raad heeft deze vernietiging destijds als volgt gemotiveerd:

“ ...

*De rechtsgrond waarop de verwerende partij zich steunt om de gevraagde verbouwingswerken aan de schuur/hangaar/paardenstalling te beoordelen, is op dit ogenblik niet meer aanwezig. De bestreden beslissing beoordeelt de gevraagde handelingen immers vertrekkende vanuit de stedenbouwkundig vergunde toestand op 23 februari 2010, die zij aanduidt als ‘bestaande toestand’. Door het tussengekomen arrest van de Raad van 4 september 2012 kan deze ‘bestaande toestand’ echter niet meer als definitief vergund beschouwd worden.*

... ”

*De bestreden beslissing verleent ook een stedenbouwkundige vergunning voor uitbreidingswerken aan de woning.*

*De Raad is van oordeel dat de verleende, doch bestreden vergunning niet kan gesplitst worden en dit gelet op de historie van het dossier. De bestreden beslissing heeft bovendien betrekking op één huiskavel en de schuur/hangaar/paardenstalling bevindt zich ook in de onmiddellijke omgeving van de woning zodat de aanwezigheid van de ene constructie ten overstaan van de andere de draagkracht van de goede ruimtelijke ordening kan beïnvloeden en als dusdanig dan ook in zijn geheel moet beoordeeld worden.*

... ”

3.

Met de bestreden beslissing van 29 november 2012 heeft de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem van 23 februari 2010 samengevoegd met het administratief beroep van de aanvrager tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 september 2012. De verwerende partij motiveert deze werkwijze in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

*Naar aanleiding van het arrest van 4 september 2012 wordt een ruimtelijke beoordeling gemaakt van 2 samengevoegde aanvragen. De oorspronkelijke aanvragen dateren van 2005 en 2011. Sinds 2005 werden in deze dossiers op diverse tijdstippen openbare onderzoeken gehouden, bezwaarschriften ingediend, adviezen verleend, ... Voorliggende beoordeling houdt rekening met al deze elementen. Thans is de geldende en actuele stedenbouwkundige regelgeving van toepassing en wordt voorliggende aanvraag hieraan getoetst.*

...”

4.

Het arrest van 9 oktober 2012 houdt niet in dat de beide administratieve beroepen niet mogen worden samengevoegd, des te meer nu in dit arrest werd vastgesteld dat de verschillende constructies op het perceel in zijn geheel moeten worden beoordeeld.

Uit het dossier blijkt afdoende dat de vergunningsaanvragen van 12 december 2005 en van 6 mei 2011 betrekking hebben op hetzelfde perceel en ook deels hetzelfde voorwerp hebben (met name de regularisatie van de stalling, werkplaats en vrijstaande garage).

De Raad ziet niet in hoe het principe dat een stedenbouwkundige vergunning één en ondeelbaar is, terzake verhindert dat de administratieve beroepen worden samengevoegd. Gelet op artikel 4.7.24 VCRO, is de verwerende partij overigens verplicht om beroepen tegen dezelfde beslissing samen te voegen.

De verzoekende partijen zetten verder in het middel uiteen dat de samenvoeging van de twee aanvragen aanleiding zou kunnen geven tot andere bezwaren dan de optelsom van de bezwaren die werden ingediend tijdens de afzonderlijke openbare onderzoeken met betrekking tot de respectievelijke aanvragen. De verzoekende partijen laten na om dit middelenonderdeel verder te verduidelijken. Aangezien de verzoekende partijen zowel tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag van 2005 als tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag van 2011 een bezwaar hebben ingediend, kan de Raad enkel maar besluiten dat de verzoekende partijen geen belang aantonen bij dit middelenonderdeel.

Het eerste middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.4.10, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en machtsoverschrijding.

De verzoekende partijen stellen dat in de bestreden beslissing wel wordt gesteld dat de bestaande woning en bestaande schuur met werkplaats, garage en berging geacht worden te zijn vergund, maar dat niet wordt gemotiveerd waarom deze geacht vergund te zijn.

De verzoekende partijen wijzen op de begrippen ‘hoofdzakelijk vergund’ en ‘verbouwen’ zoals gedefinieerd in respectievelijk artikel 4.1.1, 7° VCRO en artikel 4.1.1, 12° VCRO.

Gelet op de herkwalficatie als 'uitbreiding' zou de verwerende partij impliciet te kennen hebben gegeven dat minder dan 60% van de buitenmuren van de woning behouden is gebleven. Hieruit vloeit volgens de verzoekende partijen voort dat de woning onmogelijk kan worden geacht 'hoofdzakelijk vergund' te zijn.

Volgens de verzoekende partijen wordt hierdoor artikel 4.4.10, §1 VCRO geschonden aangezien de basisrechten enkel van toepassing zijn op aanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies.

2.

De verwerende partij werpt op dat het middel onontvankelijk is omdat niet wordt aangeduid op welke wijze de aangehaalde bepalingen worden geschonden.

De verwerende partij stelt dat de voorwaarden van artikel 4.4.10, §1 VCRO worden beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. Zij benadrukt dat er nooit enige discussie is geweest omtrent de feitelijke vaststelling dat de oorspronkelijke woning wordt geacht vergund te zijn en niet verkrot is.

Ter ondersteuning verwijst zij naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem van 24 oktober 2000 waarin werd bevestigd dat de woning op 1 januari 1999 nog in een goede bouwfysische toestand was.

Verder verwijst de verwerende partij naar de motieven uit de bestreden beslissing.

3.

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen dat het te regulariseren gedeelte uiteraard nooit kan worden geacht "hoofdzakelijk vergund" te zijn.

Zij stellen dat er geen *in concreto* onderzoek gebeurde naar het "hoofdzakelijk vergund karakter".

4.

In haar aanvullende nota zet de verwerende partij uiteen dat bij de aanvraag de plannen werden gevoegd, horende bij de oorspronkelijk vergunning voor de verbouwing van de woning van 24 oktober 2000. De verwerende partij verduidelijkt dat zij op basis van deze plannen een duidelijk zicht had op de bestaande toestand.

5.

De verzoekende partijen wijzen in hun aanvullende nota op artikel 4.4.10, §1 VCRO en artikel 4.4.15 VCRO.

Volgens de verzoekende partijen kan de bestaande toestand enkel slaan op de vergund geachte toestand die krachtens artikel 4.4.10, §1 VCRO dient te worden beoordeeld op het ogenblik van de eerste stedenbouwkundige aanvraag. Volgens de verzoekende partijen is dit voor de bijgebouwen 13 december 2005 en voor de woning 1 juni 2011.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de aanvrager in 2005 bouwwerken heeft uitgevoerd aan de woning (afbraak en vervanging van aanbouw), hoewel de vergunning van 24 oktober 2000 reeds vervallen was. Ook werden in dezelfde periode de bijgebouwen verbouwd zonder over de vereiste vergunning te beschikken. De vergund geachte toestand kan volgens de verzoekende partijen dan ook onmogelijk worden vereenzelvigd met de bestaande toestand voorafgaand aan de vervallen stedenbouwkundige vergunning van 24 oktober 2000.

De verzoekende partijen besluiten met te stellen dat de vereiste dat de vergund geachte toestand moet beoordeeld worden op het ogenblik van de eerste stedenbouwkundige aanvraag, dit

uiteeraard niet de aanvraag is die aanleiding heeft gegeven tot een stedenbouwkundige vergunning die vervallen is en zodoende uit de rechtsorde is verwijderd.

De verzoekende partijen herhalen dat de constructies dan ook onmogelijk hoofdzakelijk vergund geacht kan zijn op het ogenblik van de eerste aanvraag.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende partij werpt op dat het middel onontvankelijk is omdat niet zou worden omschreven op welke wijze artikel 4.1.1, 7° VCRO zou geschonden zijn.

Zoals reeds gesteld bij de beoordeling van het eerste middel, volgt uit artikel 11, 7° a) Procedurebesluit dat een middel duidelijk en nauwkeurig geformuleerd moet worden zodat de partijen in het geding zich kunnen verweren tegen de grieven ten aanzien van de bestreden beslissing en de Raad in staat gesteld wordt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken.

Uit het antwoord van de verwerende partij blijkt dat zij het middel van de verzoekende partijen onder meer begrepen hebben als een kritiek op het feit dat de constructies in de bestreden beslissing als “hoofdzakelijk vergund” worden beschouwd. Zij antwoordt omstandig op de opgeworpen grieven waaruit voldoende blijkt dat zij inderdaad het middel in voormelde zin heeft begrepen.

Bovendien hebben de partijen, na de openbare terechtzitting van 18 maart 2014, nog de mogelijkheid gekregen om met een aanvullende nota verdere verduidelijking te verschaffen over dit tweede middel en meer in het bijzonder met betrekking tot de oorspronkelijk bestaande toestand zoals aangeduid op de plannen horende bij de vergunning van 24 oktober 2000.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Het is in de eerste plaats de aanvrager die de bouwwerken kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt. Wel komt het nadien het vergunningverlenende bestuursorgaan toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en, mede daarop gesteund, de aanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen.

De verwerende partij vat in de bestreden beslissing samen dat de aanvraag in feite de regularisatie beoogt van *“een verbouwing van een bestaande schuur, het oprichten van een stalling, een verbouwing van een garage en een verbouwing/uitbreiding van een zonevreemde woning”*.

Aangezien voor de losstaande garage op 10 februari 2009 een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning is verleend, wordt deze uit de stedenbouwkundige vergunning gesloten.

3.

3.1

Met betrekking tot de werken aan de woning heeft de verwerende partij de aanvraag geherkwalificeerd van ‘verbouwen’ naar ‘uitbreiding’. De verwerende partij motiveert dit vanuit de vaststelling dat de stedenbouwkundige vergunning van 24 oktober 2000, waarbij klaarblijkelijk een deel van de gelijkvloerse achteraanbouw van bergruimte/werkruimte werd herbestemd naar de residentiële functies salon/bureau, inmiddels vervallen is.

De Raad stelt vast dat er geen enkele discussie bestaat over het feit dat het perceel van de aanvrager gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Aangezien de woning geen exploitantenwoning is in de zin van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit), is deze zonevreed, hetgeen niet betwist wordt.

De basisrechten voor zonevreedde constructies zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die de verwerende partij verbieden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming die verordenend is. Voor zover er voldaan is aan de decretale voorwaarden mag met andere woorden de strijdigheid met de gewestplanbestemming geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt het toepassingsgebied en de draagwijdte van de basisrechten voor zonevreedde constructies en stelt onder meer het volgende:

*“§1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreedde 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.*

*...*

Op grond van artikel 4.1.1, 7° VCRO is een zonevreedde woning hoofdzakelijk vergund 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.

Op grond van artikel 4.4.15 VCRO kan een uitbreiding van een bestaande zonevreedde woning worden vergund, voor zover het bouwwolume beperkt blijft tot 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Het behoort daarentegen wel tot de bevoegdheid van de verwerende partij om na te gaan of de bestaande constructie voldoet aan alle voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de basisrechten voor zonevreedde constructies, conform artikel 4.4.10 en volgende VCRO.

### 3.2

De verzoekende partijen voeren aan dat de woning niet beschouwd kan worden als hoofdzakelijk vergund, aangezien de aanvraag tot verbouwen werd geherkwalificeerd naar een uitbreiding. Gelet op artikel 4.1.1, 7° VCRO zou de verwerende partij hiermee impliciet te kennen hebben gegeven dat minder dan 60% van de buitenmuren behouden blijven.

Bij de uiteenzetting van het middel gaan de verzoekende partijen eraan voorbij dat het hoofdzakelijk vergund karakter van de woning beoordeeld dient te worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk waarom de vergunningsaanvraag van 6 juli 2000 tot verbouwen van de woning – dewelke geleid heeft tot de stedenbouwkundige vergunning van 24 oktober 2000 – niet beschouwd zou moeten worden als de eerste vergunningsaanvraag in de zin van artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO.

Het loutere feit dat de stedenbouwkundige vergunning van 24 oktober 2000 inmiddels vervallen is, doet geen afbreuk aan het gegeven dat de aanvraag die tot deze vergunning heeft geleid, beschouwd kan worden als eerste vergunningsaanvraag. De Raad merkt bovendien op dat het verval van de stedenbouwkundige vergunning niet uit enig stuk blijkt, tenzij wat betreft de niet uitvoering van de voorziene zithoek en bureau uit de vergunning van 24 oktober 2000. In het administratief dossier van de verwerende partij bevindt zich enkel een proces-verbaal van verhoor van 5 oktober 2005 van de partner van de aanvrager en dit verhoor gaat over de schuur en niet over de woning.

Verder stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift noch in hun wederantwoordnota niet ernstig betwisten dat de woning niet verkrot was, het bouwvolume van de (uitgebreide) woning beperkt blijft tot 1.000m<sup>3</sup> (nl. 977 m<sup>3</sup>) en het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

In de aanvullende nota, neergelegd naar aanleiding van de vraag van de Raad in verband met de oorspronkelijke plannen horende bij de vergunning van 24 oktober 2000, merken de verzoekende partijen wel zijdelings het volgende op: *“gelet op de beperking van het bouwvolume tot 1.000m<sup>3</sup> - de woning zelf heeft een bouwvolume van 977,47 m<sup>3</sup> - bestaat er trouwens geen mogelijkheid om bovenop dat volume nog bijgebouwen op te richten, zelfs na afbraak van voorafbestaande bijgebouwen”*.

In hun inleidend verzoekschrift hebben de verzoekende partijen het bouwvolume van de oorspronkelijk bestaande woning, na verbouwing en uitbreiding evenwel nooit betwist. Zij hebben ook artikel 4.4.12 of 4.4.15 VCRO evenmin als schending aangevoerd. De loutere vermelding in deze aanvullende nota dat de woning zelf al een bouwvolume zou hebben van 977,47 m<sup>3</sup> en er daar bovenop dus niet meer zou kunnen uitgebreid worden, dient dan ook als een nieuw middel te worden beschouwd dat niet voor het eerst in een aanvullende nota kan worden ontwikkeld.

### 3.3

Uit de vergunning van 24 oktober 2000 blijkt dat de vergunningsaanvraag van 6 juli 2000 tot verbouwing van de woning betrekking had op:

“ ...

*De aanvraag voorziet het gedeeltelijk verbouwen en gedeeltelijk herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande vergunde woning.*

*Binnen het bestaande bouwvolume*

*In de aanvraag leverde de aanvrager het bewijs dat aan volgende voorwaarden werd voldaan:*

...  
d) *het herbouwde volume bedraagt 977,469m<sup>3</sup>, hierin is verbouwing en herbouwing inbegrepen*  
..."

Het is dan ook niet kennelijk onredelijk of onjuist dat de verwerende partij oordeelde dat de bestaande woning als vergund geacht moet beschouwd worden in het licht van de toepassing van de basisrechten.

4.

Zoals wordt vastgesteld bij de beoordeling van het vijfde middel, blijkt niet in welke mate de schuur en stalling al dan niet bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin. Minstens moet worden vastgesteld dat een onderzoek naar de toelaatbaarheid niet blijkt uit de bestreden beslissing waarin, zonder enige toelichting, enkel maar wordt gesteld dat *"het regulariseren van de verbouwingen aan een schuur"* en *"het optrekken van een stalling voor paarden niet in strijd (is) met de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied"*.

Met betrekking tot de schuur en stalling, wordt in de bestreden beslissing dus geen toepassing gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de verwerende partij niet is nagegaan of de schuur en stalling voldoen aan de toepassingsvereisten van artikel 4.4.10 VCRO, gaan de verzoekende partijen uit van een verkeerd uitgangspunt, aangezien deze constructies door de verwerende partij beschouwd werden als zone-eigen – weliswaar klaarblijkelijk ten onrechte (zie beoordeling vijfde middel).

5.

Het tweede middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.15, §2, artikel 4.7.22 en artikel 4.7.23 VCRO, van artikel 11 §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij hun bezwaren heeft weerlegd door een loutere herhaling van hetgeen in de (door de Raad vernietigde) beslissing van 24 november 2011 werd gesteld. Deze weerlegging van de bezwaren is volgens de verzoekende partijen volstrekt achterhaald.

2.

De verwerende partij werpt op dat de bezwaren van de verzoekende partijen inzake de vergunning van 23 februari 2010 geen relevantie meer hebben. De verwerende partij zet verder uiteen dat zij er niet toe gehouden is alle in beroep aangevoerde argumenten of de in het kader van een openbaar onderzoek geuite bezwaren, te beantwoorden.

Volgens de verwerende partij blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk om welke redenen de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning.

3.

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen dat hun bezwaren in de bestreden beslissing worden weerlegd door verwijzing naar de stedenbouwkundige vergunning van 23 februari 2010, dewelke niet langer geldig is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat zowel van 14 december 2005 tot 12 januari 2006 als van 1 juni 2011 tot 30 juni 2011 een openbaar onderzoek werd georganiseerd waarbij de verzoekende partijen telkens een uitgebreid bezwaarschrift hebben ingediend.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat hun bezwaren niet afdoende zijn weerlegd door de verwerende partij.

2.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. De motiveringsplicht reikt evenwel niet zover dat de verwerende partij verplicht is tot het punt per punt beantwoorden van de argumenten die de verzoekende partijen aanvoeren. Het volstaat dat de verwerende partij in haar beslissing duidelijk en op draagkrachtige wijze de redenen aangeeft die de beslissing verantwoorden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur.

3.

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij het bezwaarschrift beantwoord door een loutere herneming van de weerlegging uit de (door de Raad vernietigde) beslissing van 24 november 2011. De Raad stelt met de verzoekende partijen vast dat deze weerlegging van de bezwaren achterhaald is in zoverre herhaaldelijk wordt verwezen naar de 'geldige' vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 februari 2010, gelet op het vernietigingsarrest van de Raad van 4 september 2012.



Uit de verdere motieven van de bestreden beslissing blijkt evenwel dat de bezwaren van de verzoekende partijen, in zoverre ze betrekking op de woning, afdoende werden ontmoet.

Uit de beoordeling van de overige middelen blijkt immers dat de verwerende partij terecht kon oordelen dat de uitbreiding van de woning in overeenstemming is met de basisrechten voor zonevreemde constructies en dat niet kennelijk onredelijk of foutief werd geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

In zoverre de bezwaren van de verzoekende partijen betrekking hadden op de schuur en stalling, wijst de Raad op de beoordeling van het vijfde middel, waaruit onder meer blijkt dat niet wordt aangetoond waarom deze constructie in overeenstemming zou zijn met de gewestplanbestemming. Het derde middel kan dienaangaande niet tot een ruimere vernietiging leiden.

Het derde middel wordt verworpen.

#### **D. Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In het vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.4.11 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partijen berust de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op nietszeggende stijlformules.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom het architecturale karakter van de woning behouden blijft en hoe het volume van de woning zich integreert in de omgeving. Zij wijzen erop dat er niets wordt gezegd over de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, de in de omgeving bestaande toestand of beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Ook met betrekking tot de uitbreiding van de schuur wordt volgens de verzoekende partijen onvoldoende toegelicht waarom het volume zich integreert in de omgeving, wordt de onmiddellijke omgeving niet beschreven en worden de decretale aandachtspunten niet afgetoetst.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij in de bestreden beslissing is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en in redelijkheid tot het besluit is gekomen dat de aanvraag verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening.

Verder verwijst zij naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 9 november 2012 en naar de voorwaardelijk gunstige adviezen van onder meer het departement Landbouw en Visserij, afdeling duurzame landbouwonwikkeling.

3.

In de wederantwoordnota volharden de verzoekende partijen in het vierde middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Bij de afgifte van een vergunning op grond van de basisrechten voor zonevreemde constructies, geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, onverkort. Het destijds geldende artikel 4.4.11 VCRO bepaalt dat in het bijzonder dient te worden nagegaan of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. Zoals reeds gesteld bij de beoordeling van het derde middel, houdt de motiveringsplicht niet in dat de verwerende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidscontrole kan nagaan of de verwerende partij de haar zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

Wat de uitbreiding van de woning betreft, motiveert de verwerende partij vooreerst:

*“De aanvraag voorziet een uitbreiding in de vorm van een rechthoekig volume met zadeldak gericht op de tuin van de woning. Het volume wordt afgewerkt met sierpleister en dakpannen, beide in roodbruine kleur. Deze afwerkingen sluiten aan bij het bestaand uitzicht van de woning waardoor het architecturale karakter behouden blijft. Het volume integreert zich in haar omgeving waardoor ze ruimtelijk aanvaardbaar is”*

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat het behoud van architecturaal karakter van de woning niet werd onderzocht, mist het middel feitelijke grondslag.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing verder:

*“In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen hebben de ingrepen slechts een beperkte impact. De voorgestelde uitbreiding aan de woning en de nieuwe stal sluiten aan bij de bestaande gebouwcluster. Hierdoor blijft het open landschap gevrijwaard. De hinder die gepaard gaat met een stalling voor paarden behoort tot de normaal te dragen hinder in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er wordt een voldoende grote afstand gehouden tot het aanpalend perceel. De schaal van het project en het ruimtegebruik wijzigt minimaal. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.”*

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aanvoeren, geeft de verwerende partij in de bestreden beslissing wel een beschrijving van de omgeving (randnummer 5.3 van de bestreden beslissing), waarbij zij onder meer verwijst naar de tweede woning in de straat. Uit de hierboven geciteerde motivering blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de aansluiting bij de bestaande gebouwcluster op het terrein en de afstand tot het aanpalend perceel, en de aanvraag inpasbaar en dus verenigbaar acht met de in de omgeving bestaande toestand.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze motivering kennelijk onredelijk of onjuist is.

4.

In zoverre het vierde middel betrekking heeft op de schuur en stalling, wijst de Raad erop dat in de bestreden beslissing niet wordt aangetoond waarom deze constructies in overeenstemming zouden zijn met de gewestplanbestemming (*infra* beoordeling vijfde middel).

Het vierde middel, dat in essentie betrekking heeft op de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, kan dienaangaande niet tot een ruimere vernietiging leiden.

Het vierde middel wordt verworpen.

## **E. Vijfde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het vijfde middel voeren de verzoekende partijen onder meer de schending aan van de omzendbrief RO/2002/01 *“Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichting van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven”*.

De verzoekende partijen stellen dat het houden van paarden op de percelen niet mag worden toegelaten en dat de omzendbrief al te selectief wordt gebruikt.

Zij wijzen erop dat de paarden schade aan de natuurwaarden teweegbrengen (verloedering van de boomgaard door grondophogingen, vernietiging van het nest van de grote gele kwikstaart,...).

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de aanvrager zeven paarden heeft, en geen vier, zoals in de aanvraag vermeld.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag leidt tot een verdere beschadiging van natuurwaarden zodat het *standstill*-beginsel wordt geschonden zoals vervat in artikel 16, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 inzake betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Natuurdecreet). De Velpevallei is een biologisch zeer waardevol gebied volgens het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan van Boutersem (1996). De verzoekende partijen wijzen erop dat het gemeentebestuur in 1996 twee kikkerpoelen heeft aangelegd en in 2009 het 'Charter van Biodiversiteit' heeft ondertekend zodat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos moest worden ingewonnen. Gelet op de nieuwe normen en principes, diende volgens de verzoekende partijen een nieuw advies te worden gevraagd aan de Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling.

De verzoekende partijen wijzen erop dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Boutersem het houden van paarden beperkt tot zones die aansluiten op de woonkernen. De paardenstal en de omgeving zijn volgens de verzoekende partijen ook een aanfluiting van enkele bepalingen uit het "Vlaams Actieplan Paardenhouderij" van 15 januari 2009.

De verzoekende partijen besluiten dat het houden van paarden in hoofde van een niet-beroepslandbouwer niet is toegelaten en niet verantwoord is omwille van de negatieve gevolgen voor het leefmilieu en de overlast. De paardenstal is immers op amper 30-meter van de woning van de verzoekende partijen gelegen.

Ook vrezen de verzoekende partijen dat de aanvrager haar eigendom zal ombouwen tot verblijfslogies voor mannen en ruiters aangezien nu in de voor- en zijgevels van de schuur ook diverse ramen en deuren zijn voorzien.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de toepasselijke omzendbrief correct heeft toegepast. Verder benadrukt zij dat uit de adviezen van de afdeling Land en het departement Landbouw en Visserij, afdeling duurzame landbouwonwikkeling, blijkt dat de impact van de vooropgestelde werken op de open agrarische structuren aanvaardbaar is indien de constructie de bestemming heeft zoals op de plannen weergegeven. Zij overweegt tevens dat de vergunning betrekking heeft op 5 paarden.

3.

In de wederantwoordnota volharden de verzoekende partijen in hun vijfde middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen wijzen in hun verzoekschrift op de opslag van bouwafval op het perceel van de aanvrager en de vrees dat de constructies in de toekomst wederrechtelijk zullen worden omgebouwd tot verblijfslogies. De Raad merkt preliminair op dat dit niet het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing en dat hiertegen desgevallend opgetreden moet worden in het kader van het handavingsbeleid.

In zoverre de verzoekende partijen de schending inroepen van de omzendbrief RO/2002/01 en van het 'Charter van Biodiversiteit', is het middel onontvankelijk aangezien niet wordt aangetoond dat deze bepalingen een verordenend karakter zouden hebben.

Verder wijzen de verzoekende partijen op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Boutersem. Gelet op artikel 2.1.2, §7 VCRO is het evenwel duidelijk dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond kunnen vormen voor vergunningsaanvragen.

2.

Met de bestreden beslissing wordt onder meer een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een schuur. Uit het administratief dossier blijkt dat deze schuur in feite bestaat uit een fietsenberging, een 'werkplaats' met garageplaats en bergzolder, een opslagplaats en aansluitend een stalling met paardenboxen.

Op basis van de stukken lijkt de gehele constructie voornamelijk in dienst te staan van de hobby-activiteiten van de aanvrager. In de beschrijvende nota's bij de aanvraag bevestigt de aanvrager dat hij houder is van een vijftal paarden, zonder winstbejag (niet-professionele activiteiten).

De partijen betwisten niet dat de aanvraag gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften vastgelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit. Hieruit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst: 1) een planologisch, hetwelk veronderstelt dat de verwerende partij nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

De verzoekende partijen voeren in hun vijfde middel onder meer aan dat het houden van paarden in hoofde van een niet-beroepslandbouwer niet is toegelaten in het gebied. Ook in hun bezwaarschrift van 17 juni 2011 hadden de verzoekende partijen er reeds op gewezen dat de aanvrager geen landbouwactiviteiten uitoefent.

De verwerende partij diende dan ook in de eerste plaats te onderzoeken of het aangevraagde bestemd is voor landbouw in de zin van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit.

In de bestreden beslissing houdt de verwerende partij voor: *"het regulariseren van de verbouwingen aan een schuur is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied"* en *"het optrekken van een stalling voor paarden is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijke waardevol agrarisch gebied"*.

Verder motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing als volgt:

"...

*schuur*

*d) De bestaande schuur met werkplaats, garage en berging is vergund geacht. De voorgestelde wijzigingen aan de gevels zijn niet van die aard dat ze de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengen. Voor de aanvraag van de stalling moet de aanvraag getoetst worden aan 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. Conform de omzendbrief kan voor elk paard een stallingsoppervlakte van 10 tot 15m<sup>2</sup> gerekend worden en een voederberging van 5 tot 15m<sup>2</sup>. De vergunning is gebaseerd op 5 paarden, dit stemt overeen met een oppervlakte van 75 tot 150m<sup>2</sup>. Ter plaatse is vastgesteld dat er minimum 5 paarden aanwezig zijn. De*

*aanvraag voorziet een stalling met een oppervlakte van 145.89m<sup>2</sup> en voldoet hiermee aan de normen van de omzendbrief. Uit de voorwaardelijk gunstige adviezen van de voormalige afdeling land van Aminor en de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant blijkt dat de impact van de voorgestelde werken op de open agrarische structuren aanvaardbaar zijn indien de constructie de bestemmingen heeft zoals deze op de plannen weergegeven: garage, werkplaats, stalling, fietsstalling en opslag landbouwvoertuigen, dit in het kader van hobbyactiviteit nl. het houden van paarden. De stal wordt opgericht binnen de bestaande gebouwencluster en verstoort geenszins het open landschap.*

*...*

Waar de constructies in het verleden gebruikt werden in het kader van een varkensboerderij (hetgeen op de hoorzitting van 29 november 2012 door de aanvrager aangevoerd werd), lijkt er momenteel geen enkele betwisting over het gegeven dat er paarden worden gehouden in het kader van hobbyactiviteiten. Paardenstallingen die bedoeld zijn voor een louter recreatief gebruik zijn in beginsel niet verenigbaar met de bestemming (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat de verwerende partij bij haar beoordeling heeft nagelaten daadwerkelijk, concreet en zorgvuldig te onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met de gewestplanbestemming. Uit geen enkel stuk van het dossier blijkt dat schuur en stalling worden gebruikt voor landbouwdoeleinden. De verwerende partij kon in haar motivering dan ook niet, minstens niet zonder meer verwijzen naar gunstige adviezen van Aminor en van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling om de constructies in overeenstemming te achten met de landschappelijk waardevol agrarische bestemming.

De Raad merkt op dat, in zoverre de aanvraag losstaat van enige beroepslandbouwactiviteit, en dan ook in strijd is met de geldende verordenende gewestplanvoorschriften, geen stedenbouwkundige vergunning verleend kan worden louter op grond van niet-verordenende richtlijnen uit de omzendbrief RO/2002/01.

3.

De verzoekende partijen roepen in dit vijfde middel ook de schending in van artikel 16 van het Natuurdecreet en stellen dat de verwerende partij heeft nagelaten om een natuurtoets uit te voeren. De verzoekende partijen wijzen op de ecologische kwaliteiten van de Velpevallei en de nabijgelegen en door de gemeente aangelegde kikkerpoelen. Volgens de verzoekende partijen zorgt de paardenstal voor overlast en vervuiling.

Artikel 16 Natuurdecreet luidt als volgt:

*“§1. In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.”*

Wanneer de verwerende partij wordt gevat door een vergunningsaanvraag, dient zij er zorg voor te dragen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur ontstaat. Deze natuurtoets geldt ongeacht de vaststelling dat de beoogde handelingen en werken verenigbaar zouden zijn met de planologische bestemming van het gebied. Of de verwerende partij de in artikel 16, §1 Natuurdecreet opgelegde plicht is nagekomen, moet blijken uit de bestreden beslissing of uit de stukken van het administratief dossier.

In hun administratief beroepsschrift van 16 maart 2010 en in hun bezwaarschrift van 17 juni 2011 wijzen de verzoekende partijen op de schade die het gebruik van de stallen veroorzaakt aan de nabijgelegen hoogstamboomgaard, kikkerpoelen, weiden en moerasbos. Zij wijzen erop dat de Velpevallei biologisch zeer waardevol is en dat de welbepaalde natuurwaarden aangetast zullen worden. Het concreet onderbouwd bezwaarschrift in het openbaar onderzoek en het administratief beroepsschrift waarin wordt gewezen op de mogelijke aantasting van natuurwaarden, noopten de verwerende partij tot de uitvoering van een zorgvuldige en ernstige natuurtoets. Het kwam in dit verband aan de verwerende partij toe om op concrete en zorgvuldige manier te onderzoeken of er door de aangevraagde werken vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan.

Volgens de biologische waarderingskaart, versie 2, zoals deze te consulteren is op de website van het Agentschap voor Grafische Informatie Vlaanderen (agiv), wordt het perceel ingekleurd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (hoogstamboomgaard, veedrinkpoel), is het naastgelegen perceel biologisch waardevol (soortenrijk permanent cultuurgrasland) en het achtergelegen perceel biologisch zeer waardevol (alluviaal elzen-essenbos, populier).

In tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij stelt, kan de loutere verwijzing door de verwerende partij naar de adviezen van de afdeling Land en van het departement Landbouw en Visserij, afdeling duurzame landbouwontwikkeling *in casu* niet doorgaan als een weerlegging van de argumentatie van de verzoekende partijen, nu in deze adviezen met geen woord gerept wordt over de mogelijke impact van de constructies op de natuur.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij niet lijkt te betwisten dat er vermijdbare schade aan de natuur wordt berokkend. Verder stelt de Raad vast dat er hieromtrent geen voorwaarden werden opgelegd.

Bij het nemen van de bestreden beslissing werd de door artikel 16 Natuurdecreet aan de verwerende partij opgelegde natuurtoets ten onrechte niet, minstens onzorgvuldig, uitgevoerd.

Het vijfde middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **F. Zesde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1 4° VCRO en artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State van 13 oktober 2010 (nr. 208.119).

De verzoekende partijen voeren aan dat de aanvraag minstens gedeeltelijk gelegen is binnen een overstromingsgevoelige zone.

Zij stellen dat de aanvraag louter getoetst wordt aan de provinciale verordening hemelwater, terwijl de Raad van State in zijn vernietigingsarrest al had geoordeeld dat “*een reeks bijzondere voorwaarden inzake de waterhuishouding niet impliceert dat de watertoets naar behoren zou hebben plaatsgehad*”.

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag niet gelegen is binnen een overstromingsgevoelige zone en dat dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende provinciale verordeningen. De verwerende partij wijst erop dat de watertoets resulteerde in de opgelegde voorwaarde dat een regenwaterput van 12.500 liter moet worden geplaatst.

3.

In de wederantwoordnota volharden de verzoekende partijen in het zesde middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het arrest van 13 oktober 2010 met nummer 208.119 heeft de Raad van State de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem van 25 juli 2006 vernietigd wegens schending van artikel 8 DIWB.

Het betoog van de verzoekende partij komt er in essentie op neer dat artikel 8 DIWB nog steeds geschonden is omdat de watertoets niet naar behoren is uitgevoerd. Zij voert immers aan dat het perceel van de aanvraag minstens gedeeltelijk gelegen is binnen een overstromingsgevoelige zone terwijl de verwerende partij er van uitgaat dat de aanvraag niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De verzoekende partij staft haar stelling aan de hand van een kaartblad uit het geoloket 'vlaanderen/agiv/watertoets'.

2.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of deze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is gekomen.

De verwerende partij motiveert de waterparagraaf in de bestreden beslissing als volgt:

*"...*

*De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De voorzieningen voor recuperatie en/of infiltratie en buffering van het hemelwater zijn niet correct weergegeven op de plannen. De aanvraag beantwoordt niet aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. Dit komt onder meer omdat er uitgegaan is van een verbouwing van bestaande, vergunde volumes in plaats van een uitbreiding. Bovendien dient de provinciale verordening hemelwater strikt nageleefd te worden. Om te voldoen aan de verordening moet een waterput van minstens 12.500 liter geplaatst worden voor regenwaterrecuperatie."*

De verwerende partij situeert de aanvraag dus binnen een niet overstromingsgevoelige zone en steunt dit standpunt op het advies van de Waterbeheerder 'Het Velpedal' van 6 juni 2011. In dit advies wordt louter gesteld *'de bouwplaats is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Wateradvies: de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van*



*hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten moeten strikt worden nageleefd’.*

De verzoekende partij legt evenwel een kaartblad voor waaruit blijkt dat het perceel van de aanvraag wel zou gelegen zijn in een overstromingsgevoelige zone.

Op grond van zijn inquisitoriale bevoegdheid kijkt de Raad de watertoetskaarten na. Uit de watertoetskaarten toestand 2011 blijkt op het eerste gezicht dat het perceel van de aanvraag gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en voor een miniem deel in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Een verstrengde watertoets zal dan ook noodzakelijk uit te voeren zijn. Het volstaat dan ook niet enkel te verwijzen naar de provinciale regelgeving inzake afkoppeling van het hemelwater. Er werd immers geen zorgvuldig onderzoek gedaan van de watertoets, van de mogelijke schadelijke effecten en in het algemeen van de regelgeving inzake het integraal waterbeleid.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. BEMIDDELING**

De verzoekende partijen vragen dat de Raad overeenkomstig artikel 4.8.5 VCRO een bemiddeling zou bevelen. Zij verwijzen hierbij naar de eerdere vernietigingsarresten van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Gelet op artikel 4.8.5 §1 VCRO kan bemiddeling enkel worden bevolen op gezamenlijk verzoek van de partijen, of minstens met akkoord van de partijen.

Aangezien de verwerende partij in haar antwoordnota duidelijk te kennen geeft dat zij geen redenen ziet om een bemiddeling te organiseren, kan de Raad niet ingaan op de vraag van de verzoekende partijen.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 november 2012, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van verbouwingen aan een woning en schuur op een perceel gelegen te 3370 Boutersem, Bijvoordestraat 24, met kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 439 E.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 16 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,  
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS