

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0201
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0053-A

Verzoekende partij mevrouw **Laurence DE KERPEL**

vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met
woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendelede, Langemuntelaan
1

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 28 maart 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van het plaatsen van bijgebouwen (poolhouse, carport en paardenstal) op de percelen gelegen te 9080 Lochristi, Hoekskenstraat 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 557 en 558G.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 september 2018.

Advocaat Kristof DE SPIEGELEIRE voert het woord voor de verzoekende partij.
Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 21 januari 2016 wordt een proces-verbaal opgesteld door een deskundige van het Agentschap Inspectie RWO wegens het oprichten van verschillende bijgebouwen, verhardingen en dakuitbouw in strijd met artikel 4.2.1 VCRO.

2.

De verzoekende partij dient op 9 januari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een stedenbouwkundige regularisatie m.b.t. bijgebouwen (poolhouse, carport en paardenstal)” op de percelen gelegen te 9080 Lochristi, Hoekskensstraat 32.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in agrarisch gebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg van Lochristi goedgekeurd op 30 juni 1994, in een agrarische zone type 2.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 23 februari 2017 ongunstig:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op het regulariseren van het plaatsen van een poolhouse van 39,36m², een carport van 25,58m² en een stalling van 27,06m² bij een bedrijfswoning behorende tot een wijnbouwbedrijf. De gevraagde constructies (poolhouse en carport) zijn echter geen constructies die nodig zijn vanuit landbouwkundig standpunt voor de goede uitbating van een wijnbouwbedrijf. Het betreft hier dan ook de uitbouw van een louter residentiële functie en deze moeten dan ook bekeken worden analoog met het decreet voor zonevreemde woningen en gebouwen. Er is bovendien al meer dan voldoende bebouwing aanwezig i.f.v. de huidige landbouwactiviteit en het wonen i.f.v. 1 gezin. Extra bouwvolume is niet nodig i.f.v. de landbouwactiviteit.

I.v.m. de paardenstal: in meerdere arresten van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd geoordeeld dat het houden van dieren voor hobbydoeleinden strijdig is met de bestemming "agrarisch gebied". Nieuwe stallen voor het hobbymatig houden van dieren zijn dus onvergunbaar in agrarisch gebied. Zie bijvoorbeeld RvS, nr. 211.029, 4 februari 2011 en RvVb, nr. A/2014/0489, 15 juli 2014. De omzendbrief R0/2002/01 werd zelfs geschrapt.

Rekening houdend met deze feiten brengt het Departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies uit voor het oprichten van stallen voor het hobbymatig houden van dieren. De mogelijkheden onder het vrijstellingenbesluit (permanente constructie van max. 40 m² per goed (zie hierboven) of schuilhok van max. 40 m² per aaneengesloten groep van percelen in één eigendom) blijven wel bestaan.

Het betreft hier echter ook geen schuilhok. Een schuilhok is een eenvoudige houten constructie bestaande uit gemakkelijk verwijderbare materialen met minstens 1 volledige open zijde, zonder verhardingen en zonder voederberging. Dit betreft louter een constructie die dient om de weidedieren onderdak te bieden bij extreme weersomstandigheden. Dit is hier niet het geval.

Er wordt bijgevolg een ongunstig advies gegeven voor deze aanvraag. De constructies zijn niet noodzakelijke constructies/gebouwen i.f.v. een landbouwbedrijf.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 17 maart 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 28 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 18 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 mei 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 juli 2017 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij herneemt de overwegingen van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en beslist:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan het APA Lochristi, goedgekeurd bij MB van 30 juni 1994. Het bouwperceel is volgens het APA gelegen in een agrarische zone type 2 waar volgende stedenbouwkundige voorschriften gelden:

ART. 17. AGRARISCHE ZONE TYPE 2

17.1. Bestemming ;

Zone voor alle agrarische activiteiten, zowel grondgebonden als niet- grondgebonden bedrijven en para-agrarische bedrijven (zie Art. 1.4.12.)

Zijn verboden: nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij.

17.2. Gegevens:

A. Bedrijfswoningen:

Nieuwe bedrijfswoningen dienen te worden opgericht binnen de 30 m achter de rooilijn van de openbare wegen voor zover deze aanpalend zijn aan de zone.

1. Open bebouwing.

2. Bedrijfswoning: 1 woning per volwaardige bedrijfszetel voor zover nog geen bedrijfswoning bestaat in een aanliggende woonzone.

3. Aantal bouwlagen : Max. 2 bouwlagen voor bedrijfswoningen.

B. Bedrijfsgebouwen:

4. De nieuwe bedrijfsgebouwen moeten een geïntegreerd geheel uitmaken met de bedrijfswoning en in principe ingeplant worden achter de bedrijfswoning.

5. Bedrijfsgebouwen max. nokhoogte van. 15 m. Schouwen en luchtfilters niet inbegrepen. Silotorens tot max. 20 m hoogte.

6. Afstand t.o.v. de zijkavelgrens: min 2 m.

Voor kassen kan de afstand t.o.v. de perceelsgrens gebracht worden voor een rechte glasopstand tot op de perceelsgrens, maar mits onderling akkoord met de aanpalende eigenaar.

7. Afstand t.o.v. de achterkavelgrens : min 5 m.

8. Afstand- /-hoogteregel gebouwen:

Voor kassen op de perceelsgrens niet van toepassing (zie punt 6.)

Het gabarit wordt bepaald vertrekkend van de perceelsgrens in een hoek van 45° tot de maximaal toelaatbare hoogte. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens staat in een verhouding van 1/1 tot de hoogte.

De aanvraag heeft betrekking op de bedrijfswoning bij een wijnbouwbedrijf waarvoor op 6 mei 2014 stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

Aanvrager wenst verscheidene bijgebouwen te regulariseren.

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

Concreet betreft het de regularisatie van een carport, een poolhouse en een paardenstal.

a) Wat de carport en de poolhouse betreft:

Een carport en een poolhouse zijn constructies die in functie staan van het residentiële wonen en zijn derhalve niet in overeenstemming met de bestemming van agrarisch gebied. Appellant stelt in de beschrijvende nota dat de carport wordt gebruikt voor het stallen van fietsen, die aanvrager gebruikt om de wijnranken te controleren en de carport aldus niet beschouwd te worden als een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw. Echter merkt het college van burgemeester en schepenen terecht op dat er meer dan voldoende bebouwing aanwezig is i.f.v. de landbouwactiviteit, waardoor de noodzaak voor het plaatsen van een carport niet kan worden aangetoond. Bijgevolg dient ook de carport te worden beschouwd als een residentieel bijgebouw.

Het oprichten van nieuwe zonevreemde constructies valt niet onder het toepassingsgebied van de 'basisrechten voor zonevreemde constructies', zoals opgenomen in de artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 VCRO, noch onder enige andere afwijkmogelijkheid. Enkel constructies die vrijgesteld zijn van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning kunnen worden opgetrokken.

Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, goedgekeurd op 16 juli 2010 en zijn latere wijzigingen, artikel 2.1. stelt:

“Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende handelingen:

...

11° van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter;

...”

De carport is gelegen in de voortuinstrook (definitie voortuin = gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt) en valt derhalve niet onder voormeld artikel 2.1. 11°. Gelet op de ligging in agrarisch gebied en de zonevreemdheid ervan kan bestaan er geen enkele wettelijke basis om deze carport te vergunnen.

De poolhouse bevindt zich in de zijtuin, is op meer dan 3m van de kadastrale grens gelegen, heeft een oppervlakte van 39,36m² en een nokhoogte van 3,50m. Er bevinden zich op het perceel geen andere overdekte constructies in de zijtuin of achtertuin. De poolhouse voldoet dan ook aan alle voorwaarden uit het vrijstellingenbesluit en is bijgevolg vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning.

b) Wat de paardenstal betreft

Ten tweede wordt de regularisatie van een paardenstal op een aanpalend weiland gevraagd. De paardenstal staat in functie van het hobbymatig houden van 2 pony's.

De paardenstal werd als permanente constructie opgericht, met een betonnen grondplaat en 4 houten gevels met een overkraging. De paardenstal kan derhalve niet beschouwd worden als een schuilhok. Immers conform het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, goedgekeurd op 16 juli 2010 en zijn latere wijzigingen, artikel 1.1 10° wordt een schuilhok als volgt gedefinieerd: "een eenvoudige constructie, waarin een of meer weidedieren tijdelijk kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn om dieren permanent te huisvesten".

Artikel 5.1. 3° van voormeld besluit bepaalt wanneer een schuilhok is vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning:

"3° schuilhokken voor weidedieren. De schuilhokken hebben houten wanden, een maximale hoogte van drie meter en minstens één volledig open zijde. De totale oppervlakte is beperkt tot veertig vierkante meter per aaneengesloten groep van percelen in één eigendom;"

De te regulariseren paardenstal voldoet geenszins aan voormelde voorwaarden: alle zijden van de stal zijn gesloten en de nokhoogte bedraagt 4,69m. Bijgevolg is de paardenstal onderhevig aan de vergunningsplicht.

Meerdere arresten van de Raad van State en Raad voor Vergunningsbetwistingen hebben echter geoordeeld dat het houden van paarden voor hobbydoeleinden strijdig is met de bestemming "agrarisch gebied".

Nieuwe stallen voor het houden van paarden geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandsbouwbedrijven, zijn dus in strijd met de planologische bestemming agrarisch gebied, zelfs al wordt aan de omzendbrief RO/2002/01 voldaan (RvS, nr. 211.029, 4 februari 2011 en RvVb, nr. A/2014/0489, 15 juli 2014.). Daarnaast dient opgemerkt dat deze omzendbrief werd afgeschaft in de omzendbrief RO/2016/02 betreffende de verdere opheffing van omzendbrieven en richtlijnen inzake ruimtelijke ordening.

Hiermee wordt bevestigd dat het bouwen van een paardenstal niet in functie van een professioneel agrarisch- of para-agrarisch bedrijf, principieel in strijd is met de voorschriften van het geldend gewestplan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Op 30 maart 2017 weigert de verwerende partij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van vier dakkapellen op een perceel gelegen te Lochristi, Hoekskensstraat 32. Tegen die beslissing stelt de verzoekende partij met een aangetekende brief van 19 mei 2017 een beroep tot vernietiging in bij de Raad. Dat beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0684/A.

Op 27 april 2017 weigert de verwerende partij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een zwembad op een perceel gelegen te Lochristi, Hoekskensstraat 32. Tegen die beslissing stelt de verzoekende partij met een aangetekende brief

van 15 september 2017 een beroep tot vernietiging in bij de Raad. Dat beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0729/A.

Op 27 juli 2017 weigert de verwerende partij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van verhardingen op de percelen gelegen te Lochristi, Hoekskensstraat 32. Tegen die beslissing stelt de verzoekende partij met een aangetekende brief van 15 september 2017 een beroep tot vernietiging in bij de Raad. Dat beroep heeft als rolnummer 1718/RvVb/0041/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Gelet op de huidige stand van het geding is een uitspraak over de ontvankelijkheid van het beroep niet aan de orde.

V. BEVEL TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN - SAMENVOEGING

1.

Op grond van artikel 15 DBRC-decreet kan de Raad zaken over hetzelfde of over een verwant onderwerp voor behandeling samenvoegen en de behandeling over samengevoegde zaken achteraf weer splitsen.

Beroepen of bezwaren kunnen als samenhangend worden behandeld wanneer zij onderling zo nauw verbonden zijn dat het wenselijk is om ze samen te voegen en samen te berechten, teneinde arresten te vermijden die onverenigbaar kunnen zijn wanneer deze beroepen afzonderlijk worden berecht.

2.

Het voorliggende beroep strekt tot de vernietiging van de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 27 april 2017 voor het regulariseren van het plaatsen van bijgebouwen (poolhouse, carport en paardenstal) bij een bedrijfswoning op de percelen gelegen te 9080 Lochristi, Hoekskensstraat 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 557 en 558G.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verwerende partij op 27 april 2017 aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd voor het regulariseren van een zwembad op een perceel gelegen te 9080 Lochristi, Hoekskensstraat 32. Op 27 juli 2017 weigert zij vervolgens een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van verschillende verhardingen op de percelen gelegen te 9080 Lochristi, Hoekskensstraat 32.

Met een verzoekschrift van 9 juni 2017 vordert de verzoekende partij de vernietiging van de weigeringsbeslissing voor de regularisatie van een zwembad (1617-RvVb-0729-A). Met een verzoekschrift van 15 september 2017 vordert de verzoekende partij bij de Raad de vernietiging van de weigeringsbeslissing voor de regularisatie van verhardingen (1718-RvVb-0041-A).

De Raad stelt ambtshalve vast dat de verschillende vergunningsbeslissingen betrekking lijken te hebben op éénzelfde totaalproject, met name de regularisatie van verschillende werken bij een bestaande bedrijfswoning. De regularisatie van het zwembad, de regularisatie van verschillende verhardingen en de regularisatie van bijgebouwen werden los van elkaar ondergebracht in verschillende afzonderlijke aanvragen.

3.

Zowel in de huidige bestreden beslissing als de bestreden beslissingen in de zaken 1617-RvVb-0729-A en 1718-RvVb-0041-A besluit de verwerende partij op basis van gelijkaardige overwegingen tot de onverenigbaarheid van de aanvragen met het agrarisch gebied.

De Raad is van oordeel dat, gelet op de gelijklopende weigeringsmotieven en de onderlinge verbondenheid van de verschillende dossiers, de afzonderlijke beslechting van de verschillende beroepen niet aangewezen is.

4.

Artikel 15 DBRC-decreet voorziet in de mogelijkheid om niet alleen zaken met hetzelfde voorwerp, maar ook zaken met een verwant onderwerp samen te voegen. De Raad vindt het aangewezen om de zaken 1718-RvVb-0041-A, 1718-RvVb-0053-A en 1617-RvVb-0729-A samen te voegen en in één zelfde arrest uitspraak te doen over de ingestelde vernietigingsberoepen.

Aan de procespartijen wordt de mogelijkheid geboden om hun standpunt kenbaar te maken over de vraag tot samenvoeging van de verschillende dossiers.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.

De voorzitter van de zevende kamer roept op grond van artikel 85 van het Procedurebesluit de partijen op om te verschijnen op de zitting waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

De zitting van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zal plaatsvinden op **dinsdag 18 december 2018** om **13u30** in de zaal Lambrechts, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.

Het administratief dossier en de overtuigingsstukken kunnen elke werkdag op de griffie worden geraadpleegd en dit tot vijf werkdagen vóór de zitting.

2. De Raad nodigt alle partijen uit om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het tussenarrest, de Raad en alle in het geding zijnde partijen een aanvullende nota te bezorgen met betrekking tot de ambtshalve vraag tot samenvoeging.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH