

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0516
in de zaken met rolnummers 1617-RvVb-0729-A – 1718-RvVb-0041-A – 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 vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSINGEN

1.1

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 april 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 24 januari 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een zwembad op een perceel gelegen te Lochristi, Hoeksensstraat 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 558G.

1.2

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 21 maart 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van verhardingen, op de percelen gelegen te Lochristi, Hoeksensstraat 32, kadastraal gekend afdeling 1, sectie B, nummers 558E, 558F, 558G.

1.3

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, Hoeksensstraat 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 557 en 558G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0729-A geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De verwerende partij dient in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0041-A een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De verwerende partij dient in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0053-A 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.

Met tussenarresten van 16 oktober 2018 wordt in de drie zaken de heropening van de debatten bevolen teneinde partijen toe te laten standpunt in te nemen over de ambtshalve vraag tot samenvoeging.

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

Partijen verschijnen schriftelijk.

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.

De verzoekende partij dient op 25 oktober 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een zwembad”* op een perceel gelegen te 9080 Lochristi, Hoeksensstraat 32.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in agrarisch gebied.

Het perceel ligt 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 Landbouwwontwikkeling adviseert op 28 november 2016 ongunstig:

“De aanvraag heeft betrekking op de regularisatie van een zwembad bij een bedrijfswoning behorende tot een wijnbouwbedrijf. Een zwembad is echter geen constructie die noodzakelijk is vanuit landbouwkundig oogpunt voor de goede uitbating van een wijnbouwbedrijf. Het betreft hier dan ook een verdere uitbouw van een louter residentiële functie en moet bekeken worden analoog met het decreet voor zonevreemde woningen en gebouwen. Er werd bijna tegelijkertijd ook een aanvraag gedaan voor de regularisatie van 4 dakkapellen aan de woning op deze site (zie advies 2016_054244) en we lezen in het verslag van de bouwinspectie dat er nog zaken onvergund zijn aangelegd zoals verhardingen, poolhouse, carport, ... In dit dossier wordt er echter enkel gesproken over de regularisatie van een zwembad van ca. 50m². Het Departement Landbouw en Visserij is het er dan ook niet mee akkoord dat er telkens aparte aanvragen tot regularisatie worden ingediend. Er moet een totaaloverzicht gegeven worden van de onvergunde zaken op deze site zodat kan bepaald worden wat kan en niet. Op deze manier kan er, ons inziens, geen juiste advisering gegeven worden.”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 januari 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 24 januari 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 16 februari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 maart 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 18 april 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 april 2017 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij herneemt de overwegingen van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en beslist:

“ ...

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:

...

De aanvraag heeft betrekking op de bedrijfswoning bij een wijnbouwbedrijf waarvoor op 6 mei 2014 stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Aanvrager wenst een zwembad in de tuinzone 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.

Het oprichten van een zwembad is niet in overeenstemming met de bestemming van agrarisch gebied. Het zwembad staat immers louter in functie van het wonen en niet in

functie van de agrarische activiteit van wijnbouw. 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 afwijkingsmogelijkheid. 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:

...

8° de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;

..."

Uit de luchtfoto's blijkt in de tuin reeds een aanzienlijk terras aanwezig. Verder bevindt zich bij het zwembad een poolhouse met rondom verharding. Uit het pv van bouwvoortreding blijkt dat volgende verharding wederrechtelijk werd aangelegd:

"Vaststellingen:

Aan de achtergevel is een terras in tegels van ong. 5,70m op 7,60m aangelegd. Daarnaast is een verharding in steenslag van ong. 5m op 4m aangelegd.

in de rechter zijgevel is eveneens een dak uitbouw opgericht zoals voorzien in de geweigerde 'beoogde toestand' van 2006 (foto 18 en 22). Aan de rechterkant van de woning is eveneens een verharding in steenslag aangelegd van ong. 5, 5m op 3, 5m.

Rechts van de woning is in de tuin een zwembad van ongeveer 50m² met betegeling rondom van ongeveer 45m² aangelegd zonder vergunning. Aan het zwembad is een poolhouse opgericht van meer dan 50m² (foto 15-21 en 23-25). Tussen het poolhouse en het zwembad is eveneens een terras aangelegd (ong.4,10m op 7,5m en 4,80m op 3m). ..."

De oppervlakte van het zwembad bedraagt reeds meer dan 60m² (inclusief afwerkingsboord). Samen met de vele aanwezige verhardingen wordt een gezamenlijke oppervlakte aan niet-overdekte constructies van ongeveer 180m² bekomen, hetgeen ruimschoots de van vergunning vrijgestelde 80m² overschrijdt. Het zwembad kan dan ook niet zonder stedenbouwkundige vergunning worden aangelegd.

Zoals hierboven reeds uiteengezet, komt de aanvraag echter niet voor vergunning in aanmerking wegens strijdigheid met het agrarisch gebied. Er kunnen geen afwijkingsbepalingen ingeroepen worden om het gevraagde alsnog vergunbaar te maken.

..."

Dit is de eerste bestreden beslissing.

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 "het regulariseren van verhardingen" op de percelen gelegen te Lochristi, Hoekskensstraat 32.

De aanvraag beoogt de regularisatie van de volgende verhardingen:

- Een parking voor de woning in grind van 141,90 m².
- Een toegangspad in grind naar het bureel van het bedrijf van 4 m² met een aansluitend pad in kleiklinkers van 4,3 m².

- Een kassiestrook voor de inpandige garage en een pad naar de voordeur in kleiklinkers van 10 m².
- Verschillende verhardingen in grind ter hoogte van de parking vooraan de woning die worden gesupprimeerd en vervangen door grasdallen met een oppervlakte van 144 m².
- Een terras achteraan de woning in tegels met een aanpalend pad in kleiklinkers met een oppervlakte van 59 m² en aanpalend terras in grind met een oppervlakte 24,3 m².
- Verschillende paden tussen de woning en poolhouse/tuinberging in kleiklinkers met een totale oppervlakte van 44,3 m² en een terras in grind met platanen met een oppervlakte van 24,20 m².
- Een terras aan het zwembad en het poolhouse in tegels en kleiklinkers met een oppervlakte van 99,4 m².
- En een grindpad met een oppervlakte van 5,50 m².

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 Landbouwwontwikkeling adviseert op 23 februari 2017 ongunstig:

“De aanvraag betreft het regulariseren van verschillende verhardingen rondom een bedrijfswoning behorende tot een wijnbouwbedrijf. De gevraagde verhardingen zijn zeker niet nodig vanuit landbouwkundig standpunt voor de goede uitbating van een wijnbouwbedrijf. De normen voor zone-eigen woningen of zonevreemde woningen zijn bovendien niet verschillend van elkaar qua mogelijkheid tot bijkomende verharding. Het betreft hier dan ook de uitbouw i.f.v. residentiële activiteiten.

In de nota wordt aangegeven dat de verhardingen noodzakelijk zijn omdat het bureel van het bedrijf (met o.a. de ontvangst van klanten) zou verplaatst zijn naar de woning. Dit is echter nergens terug te vinden in enige voorgaande stedenbouwkundige aanvragen noch in het administratief dossier zelf. Bovendien werd hiervoor in de bestaande bedrijfsgebouwen meer dan voldoende ruimte voor voorzien (zie voorgaande aanvraag herstructureren van een tuinbouwbedrijf naar een wijnbouwinfrastructuur in 2014). Hiermee kan dan ook geen rekening worden gehouden.”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 21 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 23 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 verhardingen rondom de woning 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.

Het aanleggen van verhardingen is niet in overeenstemming met de bestemming van agrarisch gebied. De paden rondom de woning, de parking en terrassen staan immers louter in functie van het wonen en niet in functie van de agrarische activiteit van wijnbouw.

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.

Appellant stelt dat de verharde zones A, B en C noodzakelijke toegangen zijn tot de woning. Echter, artikel 2.1. van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, en latere wijzigingen, stelt onder 9° dat een stedenbouwkundige vergunning niet nodig is voor "de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen".

In voorliggende aanvraag kan de parking met oppervlakte ca. 142m² bezwaarlijk als een strikt noodzakelijke oprit worden beschouwd. De parking is veel ruimer dan nodig om de inpandige garage te kunnen bereiken. De parking geeft eveneens toegang tot de te supprimeren zones D, welke waarschijnlijk als parkeerplaatsen werden/worden gebruikt. Bijgevolg dient tenminste een deel van de zone A te worden beschouwd als een niet noodzakelijke verharding. De zones D worden heraangelegd met grasdallen in plaats van de huidige grindverharding. Grasdallen worden echter eveneens als verharding beschouwd. Deze zones dienen bijgevolg mee in rekening te worden gebracht.

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:

...

8° de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;

..."

De verhardingen in de voortuinstrook (deel van zone A en zones D) vallen niet onder voormeld artikel 2.1. 8° en zijn bijgevolg niet vrijgesteld van vergunning. Gelet op de ligging in agrarisch gebied en de zonevreemdheid ervan kunnen deze verhardingen niet worden vergund.

De overige verhardingen (terrassen rondom de woning, terras ter hoogte van zwembad en poolhouse) hebben samen een oppervlakte van ca. 214m², dit is ruim boven de vrijgestelde oppervlakte van 80m². Bovendien moeten bij de berekening van de vrijgestelde 80m² alle niet overdekte constructies in rekening gebracht worden, dus ook het aanwezige zwembad. De oppervlakte van het zwembad bedraagt reeds meer dan 60m². Het zwembad samen met de aanwezige verhardingen overschrijdt ruimschoots de van vergunning vrijgestelde 80m². De verhardingen zijn bijgevolg niet vrijgesteld van vergunning.

Zoals hierboven reeds uiteengezet, komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking wegens strijdigheid met het agrarisch gebied.

..."

Dit is de tweede bestreden beslissing.

3.

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 Landbouwwontwikkeling 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 onvergundbaar 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:

(...)

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 derde bestreden beslissing.

IV. SAMENVOEGING

Op grond van artikel 15 DBRC-decreet kan de Raad zaken over hetzelfde of over een verwant onderwerp ter behandeling samenvoegen.

De Raad heeft in zijn tussenarresten van 16 oktober 2018 vastgesteld dat de vermelde vergunningsbeslissingen betrekking hebben op éénzelfde totaalproject, met name de regularisatie van verscheidene verhardingen en de regularisatie van bijgebouwen voor dezelfde percelen. De Raad heeft tevens gewezen op de mogelijke interne interdependentie van de afzonderlijke beslissingen.

De procespartijen hebben geen bezwaar tegen de samenvoeging.

De Raad is van oordeel dat, gelet op de gelijkkluidende weigeringsmotieven en de onderlinge verbondenheid van de afzonderlijke vergunningsbeslissingen, de afzonderlijke beslechting van de verschillende vernietigingsberoepen niet aangewezen is.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERINGEN TOT Vernietiging

1.

Uit het dossier blijkt dat de vorderingen in de zaken met rolnummers 1617-RvVb-0729-A en 1718-RvVb-0053-A tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

In de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0041-A wordt de ontvankelijkheid van de vordering betwist met betrekking tot het voorwerp van het vernietigingsberoep.

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering en werpt op dat de verzoekende partij het voorwerp van de vordering omschrijft als *“de beslissing van de deputatie van Oost-Vlaanderen van 27 juli 2017 over het administratief beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Lochristi van 21 maart 2017 houdende de weigering van een aanvraag tot het regulariseren van het plaatsen van bijgebouwen (poolhouse, carport en paardenstal), op een terrein gelegen te Lochristi.”*

De verwerende partij benadrukt dat zij op 27 juli 2017 heeft beslist over een administratief beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Lochristi van 28 maart 2017. Zij erkent dat dit wellicht een materiële vergissing is van de verzoekende partij. Niettemin voert zij aan dat het enig middel dat verzoekende partij opwerpt inhoudelijk niet gericht lijkt tegen de aangeduide bestreden beslissing. Het middel handelt over het al dan niet zonevreemd karakter

van wederrechtelijke verhardingen, terwijl de aangeduide beslissing wederrechtelijk opgetrokken bijgebouwen als voorwerp heeft.

Het is de verwerende partij bijgevolg niet duidelijk of de verzoekende partij beoogt de door haar aangeduide beslissing te bestrijden dan wel dat zij een andere bestreden beslissing wenst aan te vechten, maar zich vergist in de aanduiding van die beslissing. De verwerende partij besluit dat niet verwacht kan worden dat zij moet gissen welke van de bovenstaande scenario's van toepassing is. Zij meent dat zij zich niet op een normale wijze kon verdedigen aangezien het haar onduidelijk is welke beslissing de verzoekende partij met haar verzoekschrift wenst te bestrijden.

2.

De verzoekende partij antwoordt dat uit het verzoekschrift duidelijk volgt dat het beroep is gericht tegen de beslissing van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 27 juli 2017 betreffende het beroep van Laurence DE KERPEL tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Lochristi van 21 maart 2017 houdende de weigering van een aanvraag tot het regulariseren van verhardingen. Die beslissing werd bovendien bij het verzoekschrift gevoegd. Tot slot licht de verzoekende partij toe dat de verwerende partij in haar uiteenzetting over het enig middel doet blijken van voldoende kennis over het voorwerp van de vordering.

Beoordeling door de Raad

In het verzoekschrift duidt de verzoekende partij de bestreden beslissing aan als de beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017 tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 maart 2017 waarbij aan de verzoekende partij een vergunning werd geweigerd voor het regulariseren van bijgebouwen (poolhouse, carport en paardenstal).

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verwerende partij zich op 27 juli 2017 heeft uitgesproken over twee administratieve beroepen ingesteld door de verzoekende partij. Een eerste beslissing van de verwerende partij heeft betrekking op het beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 maart 2017 waarbij een vergunning werd geweigerd voor het regulariseren van verhardingen. De tweede beslissing heeft betrekking op het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 maart 2017 waarbij een vergunning werd geweigerd voor het regulariseren van bijgebouwen (poolhouse, carport en paardenstal).

Het door de verzoekende partij aangeduide voorwerp van de bestreden beslissing komt niet overeen met de datum waarop het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg een vergunning heeft geweigerd. De Raad is evenwel van oordeel dat de foutieve omschrijving van de bestreden beslissing niets meer is dan een materiële vergissing die niet tot de onontvankelijkheid van het beroep kan leiden.

Uit het geheel van het verzoekschrift volgt voldoende duidelijk dat de verzoekende partij de vernietiging beoogt van de beslissing van de verwerende partij waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van verhardingen. Dit laatste niet in het minst nu de verzoekende partij zich onder een aparte titel *'juridische onderbouw van de geweigerde aanvraag'* uitdrukkelijk richt tegen de geweigerde *'regularisatie van verhardingen'*.

Overigens merkt de Raad nog op dat de verzoekende partij tegen de beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017 waarbij zij een vergunning weigert voor het regulariseren van bijgebouwen ook een beroep heeft ingesteld bij de Raad. Dit dossier is gekend onder het rolnummer 1718-RvVb-0053-A. Het voorwerp van de vordering diende de verwerende partij bijgevolg voldoende duidelijk

te zijn. Overigens heeft de verwerende partij het juiste administratieve dossier neergelegd en ook ten gronde nuttig verweer gevoerd.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

Zaak met rolnummer 1617-RvVb-0729-A

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gelijkheidsbeginsel, van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) en van artikel 17 van het algemeen plan van aanleg van Lochristi.

Zij zet uiteen dat ze op 6 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen voor het herstructureren van een tuinbouwbedrijf tot een wijnbouwinfrastructuur. De woning behoort bijgevolg tot een vergund para-agrarisch bedrijf en is dus een bedrijfswoning. De verzoekende partij verduidelijkt dat een zwembad hoort tot de normale tuinaanhorigheden en het normaal gebruik ervan niet hoeft te resulteren in een hinder die vreemd is aan het normaal tuingebruik. Zij citeert artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit en stelt dat daaruit volgt dat de regelgever uitgaat van het zone-eigen karakter van de bedrijfswoning in agrarisch gebied.

Verder beklemtoont de verzoekende partij dat de regelgever beperkingen heeft ingebouwd voor de noodzakelijke bedrijfsgebouwen, maar niet voor de woning van de exploitant. Daaruit kan volgens haar worden aangenomen dat er geen onderscheid is tussen een zone-eigen woning in woongebied en een zone-eigen bedrijfswoning bij een para-agrarische site. De enige vereiste is dat de woning bestemd moet zijn voor de exploitant van het bedrijf en de woning bovendien fysisch geïntegreerd is in het geëxploiteerd bedrijf. De verwerende partij gaat er volgens de verzoekende partij dan ook onterecht vanuit dat met voorliggende aanvraag een functiewijziging van bedrijfswoning naar een residentiële woning wordt beoogd.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag volgens de voorschriften van het algemeen plan van aanleg van Lochristi gelegen is in ‘*agrarische zone type 2*’. De partijen betwisten evenmin dat de aanvraag de regularisatie beoogt van een zwembad bij de bestaande bedrijfswoning bij een para-agrarisch wijnbouwbedrijf.

Artikel 17 van het algemeen plan van aanleg bepaalt dat de ‘*agrarische zone type 2*’ bestemd is voor alle agrarische activiteiten, zowel grondgebonden als niet- grondgebonden bedrijven en para-agrarische bedrijven. Nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij zijn verboden. Bedrijfswoningen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

“ ...

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.
- ...

Artikel 1.4.6 van het algemeen plan van aanleg definieert een bedrijfswoning:

“Bedrijfs- of Dienstwoning :

Een woning in of bij een gebouw op een terrein, dat kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van een persoon wiens aanwezigheid noodzakelijk wordt geacht, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.”

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat dat het zwembad niet in overeenstemming is met de bestemming agrarisch gebied en niet valt binnen het toepassingsgebied van zonevreemde constructies, noch onder enige andere afwijkingsmogelijkheid, zodat een vergunning niet mogelijk is.

2.

De aanvraag heeft betrekking op de bedrijfswoning bij een vergund wijnbouwbedrijf gevestigd in het aanpalende serrecomplex. Uit artikel 17 en 1.4.6 van het algemeen plan van aanleg van Lochristi volgt dat een bedrijfswoning bij een (para-)agrarisch bedrijf in de agrarische zone type 2 in overeenstemming is met de geldende bestemming en bijgevolg als zone-eigen moet worden beschouwd.

In agrarisch gebied is enkel een bedrijfswoning vergunbaar. Gelet op de bestemmingsvoorschriften dient het begrip *“bedrijfswoning”*, beperkend uitgelegd te worden. Voor aanhorigheden moet bijgevolg aangetoond worden dat zij kunnen beschouwd worden als noodzakelijk of gebruikelijk deel uitmakend van de vergunde bedrijfswoning.

Door zoals *in casu* te stellen dat het aangevraagde zwembad bij de bedrijfswoning zonevreemd is en niet in functie staat van de uitbating van het wijnbouwbedrijf wordt artikel 17 van het algemeen plan van aanleg van Lochristi evenmin miskend. De verzoekende partij toont niet aan noch maakt zij aannemelijk dat de bestreden beslissing op dat punt kennelijk onredelijk is.

3.

De Raad stelt voor het overige vast dat de verwerende partij de mogelijke toepassing van artikel 2.1, 8° van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, in haar toepasselijke versie, (hierna: Vrijstellingsbesluit) heeft onderzocht en verworpen op grond van de vaststelling dat de aanwezige verhardingen ruimschoots meer bedragen dan de toegelaten vrijgestelde 80 m². De verwerende partij heeft met haar beslissing van 27 juli 2017 de latere, afzonderlijk ingediende aanvraag tot het bekomen van een regularisatievergunning voor deze verhardingen geweigerd.

Het middel wordt verworpen.

Zaak met rolnummer 1718-RvVb-0041-A

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 17 van het algemeen plan van aanleg van Lochristi en van de formele motiveringsplicht.

Zij zet uiteen dat de verwerende partij de aanvraag weigert omdat de handelingen nieuwe zonevreemde constructies zouden uitmaken. Nochtans heeft het college van burgemeester en schepenen van Lochristi op 6 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herstructureren van een tuinbouwbedrijf tot een wijnbouwbedrijf. Het terrein behoort volgens de verzoekende partij aldus tot een vergund para-agrarisch bedrijf. Aangezien de geweigerde aanvraag geen afbreuk doet aan de functionele invulling van het terrein moet die volgens de verzoekende partij als zone-eigen beschouwd worden. Artikel 17 van het algemeen plan van aanleg beklemtoont dat naast de eigenlijke landbouwinrichtingen ook de bedrijfswoning en haar voorziening in algemene zin toelaatbaar zijn.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij in de bestreden beslissing duidelijk en op correcte wijze aangeeft waarom zij de regularisatie van de verhardingen niet als zone-eigen beschouwt. Die vaststelling werd gedeeld door het Departement Landbouw en Visserij, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen. Die laatste overwoog verder nog dat er nooit een vergunning werd verleend voor een kantoorfunctie in de woning, maar wel in de bedrijfsgebouwen. De verwerende partij besluit dat nazicht van de plannen onmiddellijk duidelijk maakt dat de woning met aangelegde tuin een uitsluitend residentieel karakter heeft. De para-agrarische activiteit is ruimtelijk volledig afgescheiden van de woning.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag volgens de voorschriften van algemeen plan van aanleg Lochristi gelegen is in 'agrarische zone type 2'. De partijen betwisten evenmin dat de aanvraag de regularisatie beoogt van verschillende verhardingen bij de bestaande bedrijfswoning bij een para-agrarisch wijnbouwbedrijf.

Artikel 17 van het algemeen plan van aanleg bepaalt dat de 'agrarische zone type 2' bestemd is voor alle agrarische activiteiten, zowel grondgebonden als niet- grondgebonden bedrijven en para-agrarische bedrijven. Nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij zijn verboden. Bedrijfswoningen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

“ ...

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.*
- ...”

Artikel 1.4.6 van het algemeen plan van aanleg definieert een bedrijfswoning:

“Bedrijfs- of Dienstwoning :

Een woning in of bij een gebouw op een terrein, dat kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van een persoon wiens aanwezigheid noodzakelijk wordt geacht, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.”

2.

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing dat de aanvraag betrekking heeft op de bedrijfswoning bij een vergund wijnbouwbedrijf gevestigd in het aanpalende serrecomplex. Uit artikel 17 en 1.4.6 van het algemeen plan van aanleg van Lochristi volgt dan ook dat een bedrijfswoning bij een (para-)agrarisch bedrijf in de agrarische zone type 2 in overeenstemming is met de geldende bestemming en bijgevolg als zone-eigen moet worden beschouwd.

Het is niet betwist dat de betrokken bedrijfswoning hoort bij de bestaande para-agrarische activiteit van wijnbouw op het aanpalende perceel, en dus zone-eigen is. De verzoekende partij maakt evenwel niet aannemelijk dat de erg omvangrijke verhandingen moeten aanzien worden als aanhorigheden of voorzieningen bij de vergunde bedrijfswoning. Het begrip ‘*bedrijfswoning*’ en de hiertoe noodzakelijke voorzieningen moeten in agrarisch gebied beperkend uitgelegd worden. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, miskent de verwerende partij artikel 17 van het algemeen plan van aanleg van Lochristi niet door zoals *in casu* te vereisen dat de aangevraagde verhandingen aan de bedrijfswoning in functie moeten staan van de uitbating van het wijnbouwbedrijf.

De verwerende partij toetst in haar beslissing de mogelijke vergunbaarheid tevens af aan artikel 2.1. van het Vrijstellingsbesluit. Zij onderzoekt vervolgens de vrijstelling voorzien in artikel 2.1, 9° dat bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning niet nodig is voor “*de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen*”. Zij stelt vast dat de parking een oppervlakte heeft van ca. 142 m² en bezwaarlijk als een strikt noodzakelijke oprit kan beschouwd worden, vermits deze veel ruimer is dan nodig om de inpandige garage te kunnen bereiken. De parking geeft eveneens toegang tot de te supprimeren zones D, die volgens de verwerende partij waarschijnlijk als parkeerplaatsen werden of worden gebruikt. De verwerende partij besluit dat tenminste een deel van de zone A niet moet beschouwd worden als een niet-noodzakelijke verharding. De zones D worden heraangelegd met grasdallen in plaats van de huidige grindverharding die eveneens als verharding moeten aanzien worden.

De verwerende partij analyseert vervolgens de vrijstellingsmogelijkheid onder artikel 2.1, 8° Vrijstellingsbesluit van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, tot beloop van 80 m². De verwerende partij stelt vast, dat de verhardingen in de voortuinstrook (deel van zone A en zones D) niet vallen onder voormeld artikel 2.1. 8° en niet vrijgesteld zijn van vergunning. Zij stelt eveneens vast, hierin niet tegengesproken door de verzoekende partij, dat de overige verhardingen (terrassen rondom de woning, terras ter hoogte van zwembad en poolhouse) samen een oppervlakte hebben van ca. 214 m², ruim boven de vrijgestelde oppervlakte van 80 m². Ten overvloede wordt nog gesteld dat voor de berekening van de vrijgestelde 80 m² alle niet-overdekte constructies moeten in rekening gebracht worden. De verwerende partij besluit dat de aanwezige verhardingen ruimschoots de van vergunning vrijgestelde 80 m². overschrijden. De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling op deze punten onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

Zaak met rolnummer 1718-RvVb-0053-A

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 17 van het algemeen plan van aanleg van Lochristi en de formele motiveringsplicht.

Zij zet uiteen dat de verwerende partij foutief besluit dat de carport niet vergunbaar is omdat de carport geen voor het bedrijf noodzakelijk gebouw uitmaakt. De bestreden beslissing houdt volgens de verzoekende partij geen rekening met de bestaande zone-eigen feitelijke situatie en toetst onjuist aan de regelgeving over zonevreemde bedrijfswoningen.

De verzoekende partij licht toe dat een bestaande carport te goeder trouw werd afgebroken en vervangen door de nieuwe carport waarvan de regularisatie wordt gevraagd. Het gaat volgens haar om een normale aanhorigheid bij de bestaande en vergunde bedrijfswoning. Bovendien doet de carport dienst als fietsenstalling om de wijnranken en de wijnhoeve in het hoogseizoen dagelijks te controleren.

Verder verduidelijkt de verzoekende partij dat de woning hoort bij een vergund para-agrarisch bedrijf en de aanvraag bijgevolg zone-eigen is. Artikel 17 van het algemeen plan van aanleg beklemtoont dat naast de eigenlijke landbouwinrichtingen ook de bedrijfswoning en haar voorziening in algemene zin toelaatbaar zijn. Hoewel dat nergens uit het dossier blijkt gaat de verwerende partij er onterecht van uit dat de aanvraag een functiewijziging van bedrijfswoning naar residentiële woning beoogt. Bovendien wijst de verzoekende partij erop dat de carport niet ligt in de voortuinstrook, maar wel rechts bovenaan het perceel. De verzoekende partij licht toe dat de configuratie van het perceel niet veel voorkomt, dat de carport geen hinder veroorzaakt voor aanpalenden of het uitzicht vanop de openbare weg, dat het perceel een grote oppervlakte heeft en dat de nieuwe garage een bestaande constructie vervangt. Gelet op die vaststellingen acht de verzoekende partij de inplanting van de carport ruimtelijk aanvaardbaar.

Over het schuilhok legt de verzoekende partij uit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar arresten van de Raad die op een volledig andere situatie betrekking hebben. De verzoekende partij wijst daarbij op de volgende verschillen: het ging niet om een schuilhok maar een stal, de stal werd opgericht in open waardevol agrarisch landschap, de stal vond onvoldoende aansluiting met bebouwing, er was geen sprake van een bedrijfswoning en de aanvraag steunde enkel op de omzendbrief RO/2002/01. *In casu* gaat het evenwel om een schuilhok bij een bestaand en vergund para-agrarisch bedrijf zodat de aanvraag niet slaat op hobbylandbouw.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag volgens de voorschriften van algemeen plan van aanleg Lochristi gelegen is in 'agrarische zone type 2'. De partijen betwisten evenmin dat de aanvraag de regularisatie beoogt van enkele bijgebouwen bij de bestaande bedrijfswoning bij een para-agrarisch wijnbouwbedrijf.

Artikel 17 van het algemeen plan van aanleg bepaalt dat de 'agrarische zone type 2' bestemd is voor alle agrarische activiteiten, zowel grondgebonden als niet- grondgebonden bedrijven en para-agrarische bedrijven. Nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij zijn verboden. Bedrijfswoningen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

“ ...

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.
- ...

Artikel 1.4.6 van het algemeen plan van aanleg definieert een bedrijfswoning:

“Bedrijfs- of Dienstwoning :

Een woning in of bij een gebouw op een terrein, dat kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van een persoon wiens aanwezigheid noodzakelijk wordt geacht, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.”

2.

De verwerende partij stelt in haar beslissing vast dat de carport zich bevindt in de 5m-zone *non aedificandi* rondom de kruin van een waterloop. Deze vaststelling volstaat op zich reeds om de weigeringsbeslissing te schragen. De verzoekende partij formuleert wat dat betreft bijgevolg enkel kritiek tegen overtuigende motieven.

3.

Artikel 17 van het algemeen plan van aanleg van Lochristi bepaalt dat de ‘*agrarische zone type 2*’ bestemd is voor alle agrarische activiteiten, zowel grondgebonden als niet-grondgebonden bedrijven en para-agrarische bedrijven.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij:

“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.”

Anders dan wat de verzoekende partij voorhoudt komen die overwegingen de Raad niet als onjuist dan wel kennelijk onredelijk voor.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing terecht dat nieuwe stallen voor het houden van paarden die geen betrekking hebben op een effectieve beroepslandbouwbedrijvigheid in beginsel in strijd zijn met de planologische bestemming van het gebied.

De verzoekende partij koppelt de oprichting van de paardenstal onterecht aan het gegeven dat zij een para-agrarische activiteit (wijnbouwbedrijf) uitbaat. Het enkele feit dat de verzoekende partij een para-agrarische activiteit ontwikkelt in het betrokken bestemmingsgebied geeft aan de aangevraagde paardenstal geen (para-)agrarisch karakter en maakt de paardenstal niet zone-

eigen. De verzoekende partij toont niet aan dat de paardenstal op enige wijze verband houdt met en noodzakelijk is voor de uitbating van haar wijnbouwbedrijf.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing overweegt dat de paardenstal niet in functie staat van een professioneel agrarisch of para-agrarisch bedrijf en bijgevolg in strijd is met het bestemmingsgebied schendt artikel 17 van het algemeen plan van aanleg niet. De verwerende partij onderzoekt in haar beslissing nog de mogelijke toepassing van het Vrijstellingsbesluit, maar stelt vast dat de stal omwille van haar omvang niet als een schuilhok kan beschouwd worden in de zin van artikel 5.1, 3° Vrijstellingsbesluit. De verzoekende partij formuleert op dat punt geen kritiek.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vorderingen tot vernietiging in de zaken met rolnummer 1617-RvVb-0729-A, 1718-RvVb-0041-A en 1718-RvVb-0053-A.
2. De Raad legt de kosten van de beroepen bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 600 euro ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 januari 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Stephanie SAMYN

Marc VAN ASCH