

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 23 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0468
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0430/A

Verzoekende partij	de bvba IMMO VAN EYCK vertegenwoordigd door advocaat Patrick DILLEMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3040 Neerijse, Loonbeekstraat 25
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 25 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse van 21 september 2009 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een buitentrap aan een meergezinswoning, en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning voor de carport en de verhardingen geweigerd op een perceel gelegen te 3090 Overijse, Waversesteenweg 176, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie L, nummer 304r3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 oktober 2017.

Advocaat Patrick DILLEMANS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Dany SOCQUET 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 18 maart 2005 wordt met een proces-verbaal vastgesteld dat zonder stedenbouwkundige vergunning aan de rechterzijde van de woning een toegangsweg wordt aangelegd naar een achtergelegen bedrijf en dat daarbij reliëfwijzigingen zijn uitgevoerd. Er volgt een stakingsbevel dat op 29 maart 2005 wordt bekrachtigd.

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

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

2.

De verzoekende partij dient op 27 november 2008 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het regulariseren van beperkte werkzaamheden aan een tweegezinswoning & het omvormen van een carport met verhardingen rondom" op een perceel gelegen te 3090 Overijse, Waversesteenweg 176.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 december 2008 tot en met 1 januari 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 11 december 2008 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 17 december 2008 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 2 juni 2009, op grond van het advies van de dienst Ruimtelijke Ordening en Grondbeleid van de gemeente Overijse voorwaardelijk gunstig:

"...

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

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

HISTORIEK

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

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

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

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

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

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

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

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

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

ALGEMENE CONCLUSIE

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

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

VOORWAARDELIJK GUNSTIG MITS:

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 30 juli 2009 ongunstig :

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

...

Overeenstemming met dit plan :

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

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen :

Overwegende dat overeenkomstig artikel 145bis§1.3° de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met voor het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand woongebouw binnen het bestaande bouwvolume op mits voldaan is aan volgende voorwaarden :

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

...

HISTORIEK

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

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

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

Het perceel is gelegen langs de Waversesteenweg te Overijse, ten Oosten palend aan een cluster woningen in het landelijk woongebied in functie van de dwarsende Nijvelsebaan, en ten Westen aan een aantal zonevreemde woningen.

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

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Voor wat betreft de regularisatie van de carport:

In toepassing van art.145 bis kan slechts het bestaan van een carport voor de inwerkingtreding van het gewestplan (1977) een vermoeden van vergundheid meebrengen. Gezien zelfs niet duidelijk is of de garagebox een vergund karakter had, kan de carport als louter een uitbreiding op de bestaande tuinberging beschouwd worden. Het art. 145 bis laat geen uitbreidingen toe op vrijstaande gebouwen in het agrarisch gebied.

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

De verharding in grint als erfdiensbaarheid naar het achtergelgen lot:

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

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

ALGEMENE CONCLUSIE

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

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

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 21 september 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“
...

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

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

HISTORIEK

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

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

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

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

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

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

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

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

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

ALGEMENE CONCLUSIE

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

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

VOORWAARDELIJK GUNSTIG MITS:

- uitvoeren van het toegevoegd groenplan.
- voorzien van 1 meter groenzone langs de perceelsgrens

- *afbraak van de carport*
- *herstellen van de toegangsweg naar het achtergelegen bedrijf in de oorspronkelijke staat.*
- ...

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 november 2009 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen voor de regularisatie van een buitentrap aan een meergezinswoning en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de regularisatie van de carport en verhardingen.

Na de hoorzitting van 5 januari 2010 verklaart de verwerende partij het beroep op 5 januari 2010 deels gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een buitentrap aan een meergezinswoning. De verwerende partij beslist:

“ ...

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

...

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

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

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

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

aanvraag strijdig is met de uitgangspunten voor de basisrechten van zonevreemde woningen dient gesteld dat de aanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

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

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

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

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

Deze weg brengt een verharde oppervlakte van ca.292m² met zich mee. Rondom de woning is nog een klinkerverharding van ca.328m² gelegen en rond de carport een grindverharding van ca. 117m². Dit brengt de totale verharde oppervlakte op ca.737m². De eerder voorziene strook grind aan de straatzijde met een oppervlakte van ca.77m² (voorgaande aanvraag) zou niet meer uitgevoerd worden. Een dergelijke verharding van meer dan 700m² overschrijdt ruimschoots de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen voor een louter residentieel gebruik, zelfs wanneer deze twee woongelegenheden omvatten. Ter plaatse is vast te stellen dat toegang wordt genomen tot het achterliggende werkhuis (die ook over een voldoende uitweg langs de Nijvelsebaan beschikt). De agrarische gebieden zijn niet bestemd voor de aanleg van aanhorigheden bij ambachtelijke functies. De betrokken verhardingen kunnen door hun omvang en bestemming niet beschouwd worden als de normale inrichting van een huiskavel van een zonevreemde woning. Hier zou slechts kunnen ingestemd worden met een drastisch terugschroeven van alle aanwezige verhardingen, De kleine vermindering van de verharde oppervlakte tegenover de eerdere aanvraag is hierin niet relevant, daar nog steeds een zeer sterk overdreven verharde oppervlakte wordt voorgesteld, die ver de behoeften van twee woongelegenheden overschrijdt.

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

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

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

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

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

...

3.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 maart 2010 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 januari 2010.

Met een arrest van 31 augustus 2015 (nummer A/2015/0505) vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 5 januari 2010 gedeeltelijk en dit in zoverre aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van verhardingen op het perceel gelegen te 3090 Overijse, Waversestenweg 176 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie L, nummer 304r3.

In de mate de vordering van de verzoekende partij gegrond wordt verklaard, beveelt de Raad de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.

4.

De administratieve procedure wordt hernomen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 2 december 2015 om een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen voor wat betreft de buitentrap en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de oprichting van de carport en de verhardingen.

Na de hoorzitting van 17 december 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 7 januari 2016 deels gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een buitentrap aan een meergezinswoning. De verwerende partij beslist:

“...

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 2 december 2015 met kenmerk: RMT-RO-BB-20093536-PSA-02-verslag.

5.7 Beoordeling

a) 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 ingevulde aanstijpbeurt bevindt zich bij de aanvraag, met vermelding van een hemelwaterput van 100001. Deze voorziening ontbreekt evenwel nog op de plannen. Een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding kan slechts worden afgeleverd onder voorbehoud dat deze voorziening opgenomen worden in de plannen.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB dd. 7 maart 1977) is het goed gelegen in het agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf en eveneens para-agrarische bedrijven.

c) Werkzaamheden aan gebouwen met een niet-agrarische functie, zoals woningen en de bijgebouwen bij een woning, zijn in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften gevoegd bij het gewestplan. Enerzijds heeft de aanvraag betrekking op een wijziging aan de tweewoonst, die volgens de aanvrager neerkomt op het aanbrengen van een buitentrapp met aansluitend bordes voor een aparte inkom. Voor wat de inrichting van de twee woongelegenheden betreft werd eerst PV opgesteld, na bijkomende verhuurgegevens van de aanvrager werd door de stedenbouwkundig inspecteur aanvaard dat de woning reeds lang de bestemming als tweewoonst had, ook al was de toegang tot de beide woonentiteiten gemeenschappelijk. De huidige aanvraag omvat dan ook niet de regularisatie van de opdeling van de woning, maar wel de ingrepen aan de woning. Het aanbrengen van een buitentrapp met bordes leidt tot een minimale uitbreiding van het overdekte bouwvolume (onder het bordes), maar blijft nog ruimschoots onder het maximum van 1000m³, zoals bepaald in artikel 4.4.15 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze trap is ook uit ruimtelijk oogpunt niet storend, zodat deze voor vergunning in aanmerking komt.

d) Naast de buitentrapp wordt ook de vervanging van een carport voorgesteld. Dit stemt evenwel niet overeen met de plannen bij de aanvraag, en het bestaan van een eerdere carport wordt enkel gestaafd met een recente luchtfoto. Het vermoeden van vergunning, zoals geformuleerd in art. 4.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, luidt als volgt:

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

Hier blijkt uit de plannen dat de carport het vroegere grondvlak van de garagebox zou omvatten, maar tegelijk ook een grondige uitbreiding heeft gekregen tegenover deze garagebox. Er werd een uitbreiding gerealiseerd van de oppervlakte van 13.75m² naar 59m² of ruim het viervoudige en minstens ook het viervoud van het bouwvolume. Gezien zelfs niet duidelijk is of de garagebox een vergund karakter had, kan de carport slechts als een loutere uitbreiding op de bestaande tuinberging beschouwd worden.

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

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

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

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

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

Uit historische documenten blijkt dat sinds 1919 rechts langs de woning een losweg met een breedte van 3m is gelegen die voorheen de achterste strook van het perceel bediende, dat gevoegd was bij het aanpalende eigendom aan de Nijvelsebaan. De losweg kaderde in de serredruiventeelt. Op dit eigendom is nu de bedrijfsbebouwing van het tuincentrum Van Eyck gevestigd. Deze losweg bestaat langer dan het bedrijf, maar werd recent heraangelegd tot op een breedte van ca. 4m om ook verkeer richting het bedrijf toe te laten.

Deze weg brengt een steenslagoppervlakte van ca.292m² (4m bij 73m) met zich mee. Op de plannen is ingeschreven dat deze oppervlakte 209m² bedraagt, maar dit stemt niet overeen met de breedtes die op het plan zijn weergegeven (en in realiteit voorkomen), de 209m² is de oppervlakte van de officiële erfdiensbaarheid van 3m over de lengte van 70m². Verder komen op de plannen oppervlaktes voor die niet overeenstemmen met de

bestaande toestand. Dit kan betekenen dat gepland wordt om al deze oppervlaktes te verkleinen, in aanvulling op de regularisatie van de bestaande toestand, maar vastgesteld moet worden dat inmiddels (anno 2015) nog geen inperkingen hebben plaatsgevonden aan deze verhardingen.

Rondom de woning is nog een klinkerverharding van ca. 328m² gelegen. Op het plan is deze ingetekend als 268m² (148m² + 76m² + 44m²). De verharding vooraan is beduidend breder uitgevoerd en de groenperken links naast het pand zijn evenmin uitgevoerd (toestand identiek in 2015). Volgens de plannen is er aan de carport een grindverharding van 56m² (32m² links en 24m² rechts), maar in de praktijk loopt deze door achter de carport, met nog een deel autostaanplaats en houtberging, die de oppervlakte van ca. 117m² met zich meebrengt.

Dit brengt de totale bestaande verharde oppervlakte op ca. 737m² (292m² + 328m² + 117m²), en een voorgestelde oppervlakte op plan van ca. 616m² (292m² + 268m² + 56m²). Nog uitgaande van de verplichte realisatie volgens de plannen, en de verhoopte vermindering van de verharding met 121m², overschrijdt een verharding van 616m² ruimschoots de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen voor een louter residentieel gebruik. Vrijgesteld bij woningen is een oppervlakte van 80m² aan niet-overdekte constructies en strikt noodzakelijke toegangen. De grens van wat vrijgesteld is kan als richtsnoer gelden van wat het gangbare niet overschrijdt. Hogere oppervlaktes kunnen gemotiveerd worden, maar hier gaat het om een veelvoud zonder daartoe enige motivatie bestaat.

Hier werden aan weerszijden van de gebouwen, erachter en ertussen, verhardingen aangelegd. Over een diepte van ca. 43m komt enkel een groenoppervlak voor met een breedte van 5m aan de straat, en voor het overige slechts hagen, maar geen enkel bodembedekkend groen. Het bijkomend groen dat op plan is weergegeven is sinds de vergunning in 2009 nog niet gerealiseerd, en zal hieraan ook niets wezenlijks veranderen. Ter plaatse is vast te stellen dat toegang wordt genomen tot het achterliggende bedrijf (dat ook over een voldoende uitweg langs de Nijvelsebaan beschikt). De agrarische gebieden zijn niet bestemd voor de aanleg van aanhorigheden bij ambachtelijke bedrijven of handelszaken. De betrokken verhardingen kunnen door hun omvang en bestemming niet beschouwd worden als de normale inrichting van een huiskavel van een zonevreemde woning.

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

....”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. BEVEL TOT HEROPENING DEBATTEN

1.

Zoals hoger reeds aangegeven (zie onderdeel III. Feiten, randnummer 3) heeft de Raad met een arrest van 31 augustus 2015 (nummer A/2015/0505) de oorspronkelijke beslissing van 5 januari 2010 van de verwerende partij slechts gedeeltelijk vernietigd.

Meer specifiek werd de beslissing van 5 januari 2010 vernietigd in zoverre de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van de verhardingen op het betrokken perceel en werd aan de verwerende partij het bevel gegeven een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit in zoverre de vordering gegrond werd bevonden.

2.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij met de thans bestreden beslissing, zijnde de herstelbeslissing in uitvoering van het arrest van 31 augustus 2015, naast het weigeren van een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de kwestieuze verhardingen, opnieuw een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de regularisatie van een buitentrap en een stedenbouwkundige vergunning weigert voor een carport.

Het komt de Raad voor dat de verwerende partij het gezag van gewijsde van het arrest van 31 augustus 2015 (nummer A/2015/0505) miskent door opnieuw te oordelen over de buitentrap en de carport zodat de verwerende partij met de thans bestreden beslissing, minstens deels, haar bevoegdheid heeft overschreden.

3.

Voorgaande vaststelling, zijnde een mogelijke bevoegdheidsoverschrijding, raakt de openbare orde en kan bijgevolg ambtshalve door de Raad in de debatten worden gebracht. De Raad acht het dan ook aangewezen om de debatten te heropenen ten einde de partijen de mogelijkheid te bieden standpunt in te nemen met betrekking tot de ambtshalve door de Raad gedane vaststellingen en de impact ervan op de voorliggende procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.

De voorzitter van de derde 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 24 april 2018** om **10u30** in de zaal Suetens, 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 verzoekende partij wordt uitgenodigd 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 in het onderdeel IV. van huidig arrest ambtshalve gedane vaststellingen.
3. De verwerende partij wordt de mogelijkheid verleend om een eventuele replieknota op te stellen en dit binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de 35^{ste} dag na de dag van de betekening van het tussenarrest, en binnen deze termijn aan de Raad en aan de andere partijen te bezorgen.
4. 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 23 januari 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER