

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0203
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0729-A

Verzoekende partij	mevrouw Laurence DE KERPEL vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendelede Langemuntelaan 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 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.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

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

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

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

III. FEITEN

1.

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

2.

De verzoekende partij dient op 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 Landbouwonwikkeling 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 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:

...

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 bouwvoertreding 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 bestreden beslissing.

3.

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

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

Op 27 juli 2017 weigert de verwerende partij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van het plaatsen van bijgebouwen op de percelen gelegen te Lochristi, Hoeksensstraat 32. Tegen die beslissing stelt de verzoekende partij met een aangetekende brief van 15 september 2017 een beroep tot vernietiging in bij de Raad. Dat beroep heeft als rolnummer 1718/RvVb/0053/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. BEVEL TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN - SAMENVOEGING

1.

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

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

2.

Het voorliggende beroep strekt tot de vernietiging van de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 27 april 2017 voor het regulariseren van een zwembad op een perceel gelegen te Lochristi, Hoeksensstraat 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 558G.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verwerende partij op 27 juli 2017 aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd voor het regulariseren van

verhardingen de percelen gelegen te 9080 Lochristi, Hoekskensstraat 32. Op diezelfde datum, maar in een afzonderlijke beslissing weigert zij ook een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van het plaatsen van bijgebouwen op de percelen te 9080 Lochristi, Hoekskensstraat 32.

Met twee verzoekschriften van 15 september 2017 vordert de verzoekende partij bij de Raad de vernietiging van de weigeringsbeslissing voor de regularisatie van een zwembad (1617-RvVb-0729-A en de weigeringsbeslissing voor de regularisatie van bijgebouwen (1718-RvVb-0053-A).

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

3.

Zowel in de huidige bestreden beslissing als de bestreden beslissingen in de zaken 1718-RvVb-0041-A en 1718-RvVb-0053-A besluit de verwerende partij op basis van gelijkaardige overwegingen tot de onverenigbaarheid van de aanvragen met het agrarisch gebied.

Daarbij merkt de Raad op dat de verwerende partij in de huidige bestreden beslissing overweegt dat de oppervlakte van het zwembad samen met de aanwezige verhardingen samen ongeveer 180 m² bedragen, waardoor het zwembad niet vrijgesteld is van vergunning. De Raad stelt vast dat de verhardingen waar de verwerende partij in de bestreden beslissing naar verwijst met de beslissing van 27 juli 2017 (rolnr. 1718-RvVb-0041-A) werden geweigerd. In die laatste beslissing overweegt de verwerende partij gelijkaardig dat de oppervlakte van de verhardingen die niet in de voortuinstrook zijn gelegen ruim de vrijgestelde norm van 80 m² overschrijdt. Daarbij benadrukt zij uitdrukkelijk dat bij de berekening van de vrijgestelde oppervlakte van 80 m² *“alle niet overdekte constructies in rekening gebracht (moeten) worden, dus ook het aanwezige zwembad”*. Het zwembad samen met de aanwezige verhardingen overschrijdt volgens de verwerende partij de van vergunning vrijgestelde 80 m².

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

4.

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

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.

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

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

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

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

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH