

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0514 van 4 december 2012  
in de zaak 1112/0484/A/2/0436

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Filip De PRETER  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 februari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 5 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lommel van 21 september 2011 ingewilligd voor wat betreft de in de regularisatievergunning opgenomen voorwaarden inzake de afbraak van niet vergunningsplichtige constructies, meer specifiek het zwembad en de carport. De deputatie heeft het beroep niet ingewilligd voor wat betreft de rest van de voorwaarden.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij onder welbepaalde voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een zonevreemde woning en het slopen van een bijgebouw en veranda.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 oktober 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Annelies MAES die verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. FEITEN**

Op 15 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lommel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een zonevreemde woning, de sloop van een bijgebouw en veranda”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied en gedeeltelijk gelegen in natuurgebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 juli 2011 tot en met 24 augustus 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 27 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Limburg brengt op 2 augustus 2011 een ongunstig advies uit.

De technische dienst van de gemeente Lommel brengt op 19 augustus 2011 een gunstig advies uit.

Onroerend Erfgoed Limburg brengt op 31 augustus 2011 een gunstig advies uit.

De gemeente Lommel is ontvoegd. Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is niet vereist.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lommel verleent op 21 september 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**2.a. beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

(...)

Overwegende dat het goed gelegen is in de stedelijke open ruimte [ ] ten westen van de [ ] tussen de [ ] en [ ] met nadruk op openruimtefuncties. Ten noordwesten bevindt zich een grootschalig bos-, natuur- of heidecomplex. Het is onderdeel van een waardevol landschap ten noorden van het kanaal Bocholt-Herentals nabij de waardevolle natuurverbinding Wateringen-Hageven.

Overwegende dat de [ ] een landbouwstraat is met een zeer verspreide heterogene bebouwing in landbouwgebied waarbij de verspreide woningbouw zorgt voor een versnippering van de open ruimte;

Overwegende dat het perceel reeds bebouwd is met een verbouwde hoeve en stal in open bebouwing en enkele bij(ge)bouwen, verhardingen, een zwembad en vijver met houten vlonder;

De aanvraag handelt over de regularisatie van een zonevreemde woning, het slopen van een bijgebouw en een veranda. Het betreft een reeks afwijkingen van de bestaande toestand t.o.v. de vergunde toestand. Zo werden t.o.v. de vergunde toestand volgende afwijkingen vastgesteld: wijzigingen aan de binnenindeling van de woning en de dakbedekking, aanbouw van een veranda aan de achtergevel, vervangen van 3 ramen in de achtergevel door één groot raam, dichtmaken van zijwanden van de overdekking aan de linker zijgevel, voorzien van een zadeldak haaks op de achtergevel ter verhoging van het overdekt terras met sierhaard, aanleggen van een vijver met toebehoren, oprichten van een garage-carport, aanleggen van een zwembad en verhardingen en het oprichten van een tuinhuis. Voor de overtrekkingen werd een PV opgesteld en bestaat er een herstellordering (cfr. supra "historiek"). De aanvrager beperkt het voorwerp van de aanvraag tot alle werken die uitgevoerd werden aan de woning zelf. Hierbij wordt de bestaande veranda op de hoek van de achtergevel van de woning gesloopt, met inbegrip van de dakversnijding met het hoofddak. De achtergevel wordt hersteld met een raam overeenkomstig het naastliggende groot raam in de achtergevel. Het bestaande bijgebouw (tuinhuis) aan de achtergrens van het perceel wordt gesloopt met inbegrip van de verhardingen en tuinpaden er rond. Na uitvoering van de werken bevindt de woning zich op 9 m uit de weg (bestaande toestand) en op meer dan voldoende afstand van de perceelsgrenzen. De totale breedte zal 21.97 m bedragen. De totale diepte wordt teruggebracht op 12.55 m. De kroonlijsthoogte is max. 2.84 m, de nokhoogte 7.26 m. De dakhelling is begrepen tussen 22-47°. In het dakvolume werden veluxen aangebracht. Het geheel werd/wordt uitgevoerd in rood-bruin genuanceerde handvormgevelsteen, hout (wit en bruin), rood-bruin genuanceerde gebakken tegels en stormpannen, grijze natuursteen en gevelbepleistering in gebroken wit.

**2.b. verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...)**

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan (cfr. infra).*

*De aanvraag is in overeenstemming met art. 4.4.10 §1, art. 4.4.12 en art. 4.4.15 van de Vlaamse Codex m.b.t. de verbouwing en uitbreiding van zonevreemde woningen op voorwaarde dat de niet-regulariseerbare toestand hersteld wordt in de oorspronkelijke staat (concreet dient de bestaande hobbyruimte (tuinhuis), poort en verhardingen, de uitbreiding aan het hoofdgebouw (veranda en afdak), de carport, vijver met toebehoren en het zwembad verwijderd).*

*(...)*

## **2.f. beoordeling van de goede plaatselijke aanleg**

*Overwegende dat volgens artikel 1.1.4. van de Vlaamse codex dd. 27 maart 2009 de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden; dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden; dat er rekening gehouden wordt met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit;*

*Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden;*

*Overwegende dat het advies van het departement Landbouw en Visserij kan bijgetreden worden;*

*Overwegende dat de voorgestelde regularisatie evenwel aanvaardbaar is binnen de huidige wetgeving op de zonevreemde woningen (art. 4.4.10 en volgende van de Vlaamse Codex) op voorwaarde dat de niet-regulariseerbare toestand hersteld wordt in de oorspronkelijke staat (concreet dient de bestaande hobbyruimte (tuinhuis), poort en verhardingen, de uitbreiding aan het hoofdgebouw (veranda en afdak), de carport, vijver met toebehoren en het zwembad verwijderd);*

*Overwegende dat de verwijdering van de bestaande hobbyruimte (tuinhuis), poort en verhardingen, de uitbreiding aan het hoofdgebouw (veranda en afdak), de carport, vijver met toebehoren en het zwembad integraal deel uitmaakt van de vergunning;*

*Overwegende dat de te regulariseren zonevreemde woning deel uit maakt van een cluster van zonevreemde woningen;*

*Overwegende dat de te regulariseren woning een voormalige hoeve betreft die reeds lang niet meer gebruikt wordt voor landbouwdoeleinden en waarvoor in 1991 een vergunning tot verbouwing werd verleend; dat het bijgevolg een hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning betreft;*

*Overwegende dat het bouwvolume van de te regulariseren woning na de voorgestelde sloop beperkt blijft tot max. 1000 m3 en het aantal wooneenheden ongewijzigd blijft;*

*Overwegende dat er door de werken mits voldaan wordt aan de opgelegde voorwaarden geen bijkomend nadeel voor de lokale landbouwstructuur ontstaat;*

*Overwegende dat de impact van het project op het verkeer beperkt is omdat het een woning betreft met één woongelegenheden en er geen probleem met de verkeersafwikkeling noch met de ontsluiting ontstaat;*

*Overwegende dat de voorgestelde korrelgrootte en de inplanting op het perceel mits naleving van de opgelegde voorwaarden ruimtelijk aanvaardbaar is;*

*Overwegende dat het voorkomen van het gebouw en de constructies en gebouwen passend zijn in de omgeving;*

*Overwegende dat het voorgestelde project op een kwaliteitsvol geïntegreerde stedenbouwkundige wijze ingepast wordt in de omgeving: de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw, de dakvorm en –helling zijn op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd.*

*Overwegende dat de voorstelde bouwtypologie en architectuurstijl ruimtelijk aanvaardbaar zijn in de straat : het materiaalgebruik past in het agrarische gebied.*

*Overwegende dat de omvang en de functionaliteit van de buitenruimte voldoende is;*

## **2.g. advies en eventueel voorstel van voorwaarden**

*Mits naleving van de voorwaarden vervat in de adviezen van het Departement Landbouw en Visserij en het Agentschap voor Natuur en Groen (cfr. bijlagen), wordt deze aanvraag **gunstig** geadviseerd.*

*De niet-regulariseerbare toestand dient hersteld te worden in de oorspronkelijke staat. Concreet betekent dit dat conform de herstellenvordering van 2011-01-11 volgende acties dienen ondernomen:*

- het afbreken en verwijderen van de hobbyruimte en de houten poort in het natuurgebied en alle verhardingen*
- het afbreken en verwijderen van de wederrechtelijke uitbreidingen aan de achtergevel van de woning (afdak, veranda, ...)*
- het afbreken en verwijderen van de carport en de verhardingen*
- het verwijderen en dempen van de vijver (opp. ± 225 m<sup>2</sup>)*
- het afbreken en verwijderen van de brug en het pad ter hoogte van de vijver*
- het verwijderen en dempen van het zwembad (inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën), het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein.*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 21 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij. In het beroepsschrift wordt uitdrukkelijk aangegeven dat het beperkt werd tot de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning, en niet tegen de vergunning zelf, die door de beroeper afsplitsbaar wordt geacht van de voorwaarden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 december 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 13 december 2011 beslist de verwerende partij op 5 januari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te verkrijgen voor het regulariseren van een zonevreemde woning, het slopen van een bijgebouw en een veranda te [REDACTED]; dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning voorwaardelijk verleende; dat advocaat Filip De Preter namens de aanvrager beroep aantekent tegen de in de vergunning opgelegde voorwaarden dat de carport, poort, vijver en het zwembad met verharding afgebroken dienen te worden;

Overwegende dat volgens het goedgekeurd gewestplan de aanvraag deels gesitueerd is in een agrarisch gebied en deels in natuurgebied; dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;

dat de natuurgebieden, overeenkomstig artikel 13 § 4.3.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bepaalt de natuurgebieden de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden omvatten; dat in deze gebieden jagers- en vissershutten mogen worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk; dat het aangevraagde strijdig is met de bestemmingsvoorschriften;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.4.12 en 4.4.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning en de uitbreiding vergunbaar is voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000m<sup>3</sup>;

Overwegende dat het voorliggende project niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied en slechts een zeer beperkt invloed heeft op de kwantitatieve toestand van het grondwater (toename horizontaal dakoppervlak < 50m<sup>2</sup>); dat het rioleringsplan ontbreekt in het aanvraagdossier zodat niet nagegaan kan worden op welke wijze het regen- en vuilwater geloosd wordt; dat volgens het zoneringsplan van de VMM het goed gelegen is in collectief te optimaliseren gebied; dat volgens het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap Natuur en Bos van de Provincie de aanvrager, indien er geen aansluiting op de riolering aanwezig of mogelijk is, dient te zorgen voor een individuele waterzuivering om mogelijke negatieve effecten op de waterhuishouding in de Speciale Beschermingszone te voorkomen;

Overwegende dat het departement Landbouw en Visserij van de Vlaamse Overheid de aanvraag ongunstig adviseert; dat het hier volgens het departement een grootschalig residentieel complex in herbevestigd agrarisch gebied betreft en het slopen van het tuinhuis en de veranda onvoldoende zijn om te voldoen aan de regelgeving zonevreemde constructies; dat de ruime vertuining en illegale constructies de lokale landbouwstructuur schaden en deze grotendeels zouden opgeruimd moeten worden;

Overwegende dat de site grenst aan een Speciale beschermingszone in uitvoering van de Habitatrichtlijn ([REDACTED]); dat volgens de Biologische Waarderingskaart dit gebied met betrekking tot de fauna belangrijk is; dat het Agentschap Natuur en Bos de aanvraag voorwaardelijk gunstig adviseert;

Overwegende dat de gewestelijke erfgoedambtenaar geen bezwaar heeft met betrekking tot voorliggende aanvraag;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat in 1991 het verbouwen van het woongedeelte en het stalgedeelte vergund werd; dat de bestaande kleine eenvoudige langgevelhoeve ingrijpend verbouwd werd tot zonevreemde woning met stal; dat de woning hierdoor een residentieel karakter kreeg; dat afwijkend van de vergunning, de kippenstal niet werd uitgevoerd en het volledige dak werd voorzien van dakpannen in plaats van pannen en stro; dat hiervoor in 1992 een eerste PV werd opgesteld; dat na 1992 het residentieel karakter verder werd versterkt door het verbouwen en gedeeltelijk herbestemmen van de woning zonder vergunning; dat de interne indeling werd gewijzigd waarbij het schuurgedeelte werd opgenomen bij de woning; dat er een veranda werd aangebouwd; dat het kippenhok werd uitgevoerd als overdekt terras; dat het volume in de linkerzijgevel en achtergevel werd uitgebreid met een bijkomende houten constructie; dat de gevelopeningen werden gewijzigd; dat er een vrijstaande carport werd bijgebouwd; dat er een zwembad werd geplaatst; dat er een vijver werd aangelegd; dat een tweede bijgebouw in natuurgebied (dienstig als hobbyruimte), verharding en een omheining werd geplaatst; dat in 2010 een tweede proces verbaal voor bouwmisdrif werd opgesteld; dat op 11 januari 2011 een voorstel tot herstellvordering werd ingediend; dat de uitbreidingen niet verenigbaar zijn met de basisrechten voor zonevreemde constructies die bepalen dat het volume van de woning gelegen in agrarisch gebied beperkt is tot 1.000m<sup>3</sup> en de bestemmingsvoorschriften die bepalen dat er in natuurgebied een principieel bouwverbod geldt en dat in agrarisch gebied enkel constructies kunnen toegelaten worden die noodzakelijk zijn voor de landbouw;

Overwegende dat door de ligging van de zonevreemde woning in agrarisch gebied en in natuurgebied, de uitbreiding van deze oorspronkelijke bescheiden constructie met stal tot een riante residentiële villa met grote omheinde tuin, bijgebouwen, zwembad en vijver, het homogeen open karakter van de omgeving aantast; dat deze toestand ruimtelijk niet aanvaardbaar is in het open ruimtegebied;

Overwegende dat in het voorstel tot herstellvordering van 11 januari 2011 volgende maatregelen tot herstel van de wederrechtelijk uitgevoerde werken, handelingen en wijzigingen werden voorgesteld:

- het afbreken en verwijderen van de hobbyruimte en de houten poort in het natuurgebied en alle verhardingen;
- het afbreken en verwijderen van de wederrechtelijke uitbreidingen aan de achtergevel van de woning (afdak, veranda ....);
- het afbreken en verwijderen van de carport en de verhardingen;
- het verwijderen en het dempen van de vijver (opp +/-225m<sup>2</sup>);
- het afbreken en verwijderen van de brug en het pad ter hoogte van de vijver;
- het verwijderen en dempen van het zwembad;

Overwegende dat de aanvrager voorstelt om één van de bijgebouwen (hobbyruimte in natuurgebied) en de aan de woning aangebouwde veranda af te breken; dit laatste om het bouwvolume van de woning te reduceren tot beneden de 1.000m<sup>3</sup> (zie meting in bijlage) en zo de woning in overeenstemming te brengen met de basisrechten voor zonevreemde woningen; dat volgens artikel 4.4.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bij de afgifte van een vergunning op grond van de basisrechten voor zonevreemde constructies de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverkort geldt;

*dat de woning vanuit ruimtelijk oogpunt niet los van de rest van de huiskavel kan worden beoordeeld; dat dit trouwens ook blijkt uit de aanvraag zelf waarin de aanvrager voorstelt om o.a. het in natuurgebied opgericht bijgebouw af te breken in functie van het ruimtelijk aanvaardbaar maken van de uitbreiding van de woning; dat de aanvraag geen voorstel bevat met betrekking tot de overige wederrechtelijke opgerichte en ruimtelijk niet aanvaardbare constructies;*

*dat de regularisatie van de zonevreemde woning vanuit ruimtelijk oogpunt slechts aanvaard kan worden onder voorwaarde van de afbraak van de overige wederrechtelijke opgerichte vergunningsplichtige constructies, om zo de ruimtelijke impact op het omgevende landschappelijk waardevol gebied te beperken;*

*Overwegende dat in het vergunningbesluit van het college van Burgemeester en Schepenen van 21 september 2009 om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening de afbraak van de overige wederrechtelijke constructies werd voorzien;*

*Overwegende dat in de vergunning opgenomen voorwaarden ook de afbraak van niet vergunningsplichtige constructies werd voorzien, meer specifiek het zwembad en de carport; dat de deputatie van oordeel is dat het beroep tegen de voorwaarden van de vergunning kan worden ingewilligd voor deze twee constructies en dat het beroep niet kan worden ingewilligd voor wat betreft de andere voorwaarden; dat er een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat :*

- de constructies die overeenkomstig de herstellordering van 11 januari 2011 wederrechtelijk opgericht werden binnen een termijn van twee jaar na datum van het verlenen van onderhavige regularisatievergunning worden verwijderd met uitzondering van de constructies of delen ervan die vrijgesteld zijn van vergunning volgens de bepalingen van artikel 2.1 en 2.2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is; zijnde specifiek het zwembad en de carport;*
- de hobbyruimte en de houten poort en alle verhardingen in natuurgebied worden afgebroken en verwijderd;*
- de wederrechtelijke uitbreidingen aan de achtergevel van de woning zijnde het afdak en de veranda worden afgebroken en verwijderd;*
- de vijver (oppervlakte circa 225 m<sup>2</sup>) wordt verwijderd (gedempt) en dat de brug en het pad ter hoogte van de vijver worden afgebroken en verwijderd;*
- de afbraakmaterialen van het terrein worden verwijderd;*
- binnen een termijn van twee jaar na datum van het verlenen van onderhavige regularisatievergunning een aparte aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet worden ingediend voor de omgevingsaanleg, dit omwille van de nabijheid van een Speciale Beschermingszone en de ligging van een gedeelte van het perceel 30<sup>E</sup> 12 in natuurgebied;*
- de aanvrager binnen een termijn van twee jaar na datum van het verlenen van onderhavige regularisatievergunning dient te voorzien in de aanleg van een installatie voor de individuele behandeling van het afvalwater (IBA) indien er geen aansluiting op de riolering mogelijk is;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.



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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 13 januari 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 28 februari 2012, is dus tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

##### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

###### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij beperkt haar beroep voor de Raad tot de voorwaarden van de bestreden beslissing, daar deze afsplitsbaar zouden zijn.

De verzoekende partij stelt dat zij haar beroep bij de deputatie eveneens beperkt heeft tot de voorwaarden van de vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen en dat de deputatie deze afsplitsbaarheid heeft aanvaard. De verwerende partij heeft het beroep tegen deze voorwaarden immers gedeeltelijk ingewilligd, om dan alsnog een reeks voorwaarden op te leggen.

Samengevat stelt de verzoekende partij dat zij haar beroep bij de Raad ook kan beperken tot de opgelegde voorwaarden aangezien deze van de vergunning afsplitsbaar zijn. Een gedeeltelijke vernietiging is volgens haar immers mogelijk bij afsplitsbaarheid van de onderdelen van de beslissing. Dit is ondermeer het geval indien die onderdelen door de overheid zelf als afsplitsbaar werden geacht, hetgeen volgens de verzoekende partij hier het geval is nu de deputatie zelf een gedeeltelijk beroep tegen een eerdere beslissing heeft aanvaard.

De verwerende partij stelt dat een vernietiging van de voorwaarden van de bestreden beslissing slechts mogelijk is voor zover de voorwaarden niet onlosmakelijk verbonden zijn met de stedenbouwkundige vergunning en voor zover zij niet werden opgelegd teneinde de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de verwerende partij echter het tegendeel. De regularisatie van de zonevreemde woning is vanuit ruimtelijk oogpunt slechts aanvaardbaar op voorwaarde dat de overige wederrechtelijke opgerichte vergunningsplichtige constructies worden afgebroken om zo de ruimtelijke impact op het omgevende landschappelijk waardevol gebied te beperken. Tot slot stelt de verwerende partij nog dat de vernietiging van de voorwaarden tot een hervorming van de bestreden beslissing zou leiden, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

De verzoekende partij volhardt in haar wederantwoordnota in haar eerdere betoog.

## Beoordeling door de Raad

1.

Indien de deputatie uitspraak doet over een beroep tegen een vergunningsbeslissing verleend in eerste aanleg, doet de deputatie geen uitspraak als administratief rechtscollege maar als een orgaan van actief bestuur.

Uit het feitenrelaas blijkt dat de verzoekende partij haar administratief beroep beperkt heeft tot de voorwaarden die door het college van burgemeester en schepenen werden verbonden aan de vergunningsbeslissing.

Een stedenbouwkundige vergunning is in principe één en ondeelbaar, doch in concreto kan blijken dat bepaalde onderdelen ervan toch van de rest van de vergunning kunnen afgesplitst worden, zonder dat die andere onderdelen daardoor in feite zonder voorwerp worden of hun bestaansreden verliezen.

De devolutieve werking van het administratief beroep impliceert dat de deputatie slechts dat gedeelte van de vergunningsaanvraag onderzoekt waarop het beroep betrekking heeft, voor zover zij oordeelt dat het afsplitsbaar is van de rest van de aanvraag. Is het niet afsplitsbaar, dan heeft de devolutieve werking tot gevolg dat de aanvraag in volledigheid wordt onderzocht zowel naar legaliteit als naar opportuniteit, zonder dat de deputatie daarbij gebonden is door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

2.

Bij nazicht van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag in haar geheel heeft beoordeeld en zich niet beperkt heeft tot het louter onderzoek van de opgelegde voorwaarden in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Dit blijkt ondermeer uit volgende passages:

“ ...

*Dat de uitbreidingen niet verenigbaar zijn met de basisrechten voor zonevreemde constructies die bepalen dat het volume van de woning gelegen in agrarisch gebied beperkt is tot 1.000m<sup>3</sup> en de bestemmingsvoorschriften die bepalen dat er in natuurgebied een principieel bouwverbod geldt en dat in agrarisch gebied enkel constructies kunnen toegelaten worden die noodzakelijk zijn voor de landbouw.*

*Overwegende dat door de ligging van de zonevreemde woning in agrarisch gebied en in natuurgebied, de uitbreiding van deze oorspronkelijke bescheiden constructie met stal tot een riante residentiële villa met grote omheinde tuin, bijgebouwen, zwembad en vijver, het homogeen open karakter van de omgeving aantast; dat deze toestand ruimtelijk niet aanvaardbaar is in het open ruimtegebied;*

*(...)*

*Overwegende dat de aanvrager voorstelt om één van de bijgebouwen (hobbyruimte in natuurgebied) en de aan de woning aangebouwde veranda af te breken; dit laatste om het bouwvolume van de woning te reduceren tot beneden de 1.000m<sup>3</sup> (zie meting in bijlage) en zo de woning in overeenstemming te brengen met de basisrechten voor zonevreemde woningen; dat volgens artikel 4.4.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bij de afgifte van een vergunning op grond van de basisrechten voor zonevreemde constructies de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverkort geldt; dat de woning vanuit ruimtelijk oogpunt niet los van de rest van de huiskavel kan worden beoordeeld; dat dit trouwens ook blijkt uit de aanvraag zelf waarin de aanvrager voorstelt*

*om o.a. het in natuurgebied opgericht bijgebouw af te breken in functie van het ruimtelijk aanvaardbaar maken van de uitbreiding van de woning; dat de aanvraag geen voorstel bevat met betrekking tot de overige wederrechtelijke opgerichte en ruimtelijk niet aanvaardbare constructies;*

*dat de regularisatie van de zonevreemde woning vanuit ruimtelijk oogpunt slechts aanvaard kan worden onder voorwaarde van de afbraak van de overige wederrechtelijke opgerichte vergunningsplichtige constructies, om zo de ruimtelijke impact op het omgevende landschappelijk waardevol gebied te beperken;*  
..."

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook duidelijk dat de verwerende partij de vergunningsaanvraag in haar geheel heeft beoordeeld, en de regularisatieaanvraag van de zonevreemde woning heeft ingewilligd onder welbepaalde voorwaarden, waarbij twee voorwaarden, met name de afbraak van het zwembad en de carport werden weggelaten.

### 3.

De verzoekende partij vordert de vernietiging van de volgende voorwaarden:

- *de constructies die overeenkomstig de herstellvordering van 11 januari 2011 wederrechtelijk opgericht werden binnen een termijn van twee jaar na datum van het verlenen van onderhavige regularisatievergunning worden verwijderd met uitzondering van de constructies of delen ervan die vrijgesteld zijn van vergunning volgens de bepalingen van artikel 2.1 en 2.2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is; zijnde specifiek het zwembad en de carport;*
- *de hobbyruimte en de houten poort en alle verhardingen in natuurgebied worden afgebroken en verwijderd;*
- *de wederrechtelijke uitbreidingen aan de achtergevel van de woning zijnde het afdak en de veranda worden afgebroken en verwijderd;*
- *de vijver (oppervlakte circa 225 m<sup>2</sup>) wordt verwijderd (gedempt) en dat de brug en het pad ter hoogte van de vijver worden afgebroken en verwijderd;*
- *de afbraakmaterialen van het terrein worden verwijderd;*
- *binnen een termijn van twee jaar na datum van het verlenen van onderhavige regularisatievergunning een aparte aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet worden ingediend voor de omgevingsaanleg, dit omwille van de nabijheid van een Speciale Beschermingszone en de ligging van een gedeelte van het perceel 30<sup>E</sup>12 in natuurgebied;*
- *de aanvrager binnen een termijn van twee jaar na datum van het verlenen van onderhavige regularisatievergunning dient te voorzien in de aanleg van een installatie voor de individuele behandeling van het afvalwater (IBA) indien er geen aansluiting op de riolering mogelijk is;*

Met betrekking tot deze voorwaarden wordt in de bestreden beslissing het volgende overwogen:

“ ...

*Overwegende dat door de ligging van de zonevreemde woning in agrarisch gebied en in natuurgebied, de uitbreiding van deze oorspronkelijke bescheiden constructie met stal tot een riante residentiële villa met grote omheinde tuin, bijgebouwen, zwembad en vijver, het homogeen open karakter van de omgeving aantast; dat deze toestand ruimtelijk niet aanvaardbaar is in het open ruimtegebied;*

Overwegende dat in het voorstel tot herstellvordering van 11 januari 2011 volgende maatregelen tot herstel van de wederrechtelijk uitgevoerde werken, handelingen en wijzigingen werden voorgesteld:

- het afbreken en verwijderen van de hobbyruimte en de houten poort in het natuurgebied en alle verhardingen;
- het afbreken en verwijderen van de wederrechtelijke uitbreidingen aan de achtergevel van de woning (afdak, veranda ....);
- het afbreken en verwijderen van de carport en de verhardingen;
- het verwijderen en het dempen van de vijver (opp +/-225m<sup>2</sup>);
- het afbreken en verwijderen van de brug en het pad ter hoogte van de vijver;
- het verwijderen en dempen van het zwembad;

Overwegende dat de aanvrager voorstelt om één van de bijgebouwen (hobbyruimte in natuurgebied) en de aan de woning aangebouwde veranda af te breken; dit laatste om het bouwvolume van de woning te reduceren tot beneden de 1.000m<sup>3</sup> (zie meting in bijlage) en zo de woning in overeenstemming te brengen met de basisrechten voor zonevreemde woningen; dat volgens artikel 4.4.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bij de afgifte van een vergunning op grond van de basisrechten voor zonevreemde constructies de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverkort geldt; dat de woning vanuit ruimtelijk oogpunt niet los van de rest van de huiskavel kan worden beoordeeld; dat dit trouwens ook blijkt uit de aanvraag zelf waarin de aanvrager voorstelt om o.a. het in natuurgebied opgericht bijgebouw af te breken in functie van het ruimtelijk aanvaardbaar maken van de uitbreiding van de woning; dat de aanvraag geen voorstel bevat met betrekking tot de overige wederrechtelijke opgerichte en ruimtelijk niet aanvaardbare constructies;

dat de regularisatie van de zonevreemde woning vanuit ruimtelijk oogpunt slechts aanvaard kan worden onder voorwaarde van de afbraak van de overige wederrechtelijke opgerichte vergunningsplichtige constructies, om zo de ruimtelijke impact op het omgevende landschappelijk waardevol gebied te beperken;

Overwegende dat in het vergunningbesluit van het college van Burgemeester en Schepenen van 21 september 2009 om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening de afbraak van de overige wederrechtelijke constructies werd voorzien;

Overwegende dat in de vergunning opgenomen voorwaarden ook de afbraak van niet vergunningsplichtige constructies werd voorzien, meer specifiek het zwembad en de carport; dat de deputatie van oordeel is dat het beroep tegen de voorwaarden van de vergunning kan worden ingewilligd voor deze twee constructies en dat het beroep niet kan worden ingewilligd voor wat betreft de andere voorwaarden;

...”

Uit deze motieven blijkt duidelijk dat de verwerende partij de regularisatieaanvraag van de verzoekende partij slechts in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening achtte mits voldaan werd aan de in de bestreden beslissing opgenomen voorwaarden.

De opgenomen voorwaarden zijn derhalve niet afsplitsbaar van de vergunde woning zelf.

4.

De aldus door de deputatie verleende stedenbouwkundige vergunning is ondeelbaar, want de voorwaarden werden vanuit ruimtelijk oogpunt opgelegd om de regularisatie mogelijk te maken. Dit blijkt duidelijk uit de motieven van de bestreden beslissing.

De voorwaarden kunnen niet afgesplitst worden van de rest van de vergunning. Hier anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad zich in de plaats stelt van het vergunningverlenend bestuursorgaan en tot hervorming overgaat en zich dus niet beperkt tot zijn vernietigingsbevoegdheid, aangezien het niet vernietigd gedeelte, waarvan het bestreden deel een onlosmakelijk onderdeel is, zou blijven bestaan.

De vordering van de verzoekende partij tot gedeeltelijke vernietiging, met name uitsluitend beperkend tot de voorwaarden van de vergunning, is onontvankelijk.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 december 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

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

Katrien VISSERS,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS