

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0202
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0041-A

Verzoekende partij mevrouw **Laurence DE KERPEL**

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

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

I. BESTREDEN BESLISSING

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

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 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, Hoekskensstraat 32, kadastraal gekend afdeling 1, sectie B, nummers 558E, 558F, 558G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.
...

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, Hoekskensstraat 32. Tegen die beslissing stelt de verzoekende partij met een aangetekende brief van 19 mei 2017 een beroep tot vernietiging in bij de Raad. Dat beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0684/A.

Op 27 april 2017 weigert de verwerende partij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een zwembad op een perceel gelegen te Lochristi, Hoekskensstraat 32. Tegen die beslissing stelt de verzoekende partij met een aangetekende brief van 15 september 2017 een beroep tot vernietiging in bij de Raad. Dat beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0729/A.

Op 27 juli 2017 weigert de verwerende partij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van het plaatsen van bijgebouwen op de percelen gelegen te Lochristi, Hoekskensstraat 32. Tegen die beslissing stelt de verzoekende partij met een aangetekende brief van 15 september 2017 een beroep tot vernietiging in bij de Raad. Dat beroep heeft als rolnummer 1718/RvVb/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 juli 2017 voor het regulariseren van verhardingen bij een bedrijfswoning, op de percelen gelegen te 9080 Lochristi, Hoekskenstraat 32, kadastraal gekend afdeling 1, sectie B, nummers 558E, 558F, 558G.

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

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

In de weigeringsbeslissing van 27 april 2017 (zwembad) overweegt de verwerende partij gelijkaardig dat de oppervlakte van het zwembad samen met de aanwezige verhardingen samen ongeveer een oppervlakte van 180 m² bedragen, waardoor het zwembad niet vrijgesteld is van vergunning. De Raad stelt vast dat de verhardingen waar de verwerende partij in de weigeringsbeslissing van 27 april 2017 naar verwijst met de huidige bestreden beslissing werden geweigerd. De Raad is bijgevolg van oordeel dat, gelet op de gelijkkluidende 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