

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

nr. A/2015/0107 van 3 maart 2015  
in de zaak 1011/0821/A/8/0772

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Willem SLOSSE  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkommende partijen:*

■■■■■■■■■■  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Frank JUDO  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** ■■■■■■■■■■

---

## I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 13 mei 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 februari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van ■■■■■■■■■■, ingesteld namens de eerste tussenkommende partij, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■■■■■■ van 22 november 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren en afwerken van een stal.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■■■■■■

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

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 6 oktober 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid GELIJKENS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Frank VAN HERREWEGHE die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij zijn gehoord.

De verwerende partij en de tweede tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

..... verzoekt met een aangetekende brief van 18 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 1 juli 2011 de eerste tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De eerste tussenkomende partij werd verzocht om ten laatste bij haar schriftelijke uiteenzetting conform artikel 4.8.19, §3 VCRO, het bewijs te bezorgen dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden.

Na onderzoek van de door de eerste tussenkomende partij ingediende stukken verklaart de Raad het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

Volledigheidshalve merkt de Raad op dat, hoewel de verwerende partij in haar beslissing vermeldt dat de vergunning verleend wordt aan twee fysieke personen, het uit het dossier onmiskenbaar blijkt dat deze personen de aanvraag hebben ingediend en vervolgens administratief beroep hebben ingesteld bij de verwerende partij, niet in eigen naam, maar als vertegenwoordigers van ....., die dan ook als de aanvrager van de vergunning beschouwd moet worden. Het is dus terecht dat de ..... in de beschikking van 1 juli 2011 werd beschouwd als de tussenkomende partij.

2.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 juli 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### IV. FEITEN

1.

Het is nuttig om voorafgaand de context te schetsen waarbinnen de aanvraag die tot de bestreden beslissing geleid heeft, zich situeert.

De eerste tussenkomende partij is sinds 2004 eigenaar van een terrein aan de Herdersstraat 31. Op dat terrein van ca. 1,7 ha baat zij een zorgboerderij uit voor mensen met een verstandelijke beperking.

Op het terrein ligt ook de stal waarop de aanvraag betrekking heeft. Die stal heeft een oppervlakte van 25,30 meter bij 11,75 meter en werd volgens het kadaster oorspronkelijk opgericht in 1951.

Aan de overzijde van het terrein, ten noorden van de [REDACTED], ligt een terrein met hoeve (de [REDACTED]). Die hoeve is niet in eigendom van de eerste tussenkomende partij, maar de infrastructuur van die hoeve (eetruimte/keuken, veranda en 1 toilet) wordt haar wel kosteloos ter beschikking gesteld door de eigenaars. Voor die hoevewoning hebben de eigenaars op 3 november 2008 een vergunning bekomen voor een 'woning met dagverblijf voor zorgbehoevende jongeren'.

*Aanvankelijk, in 2003, wenste de eerste tussenkomende partij zelf een nieuwbouw te realiseren op 2 hectare grond die zij bijkomend heeft gehuurd, aansluitend bij het terrein van 1,7 ha waarop de aanvraag betrekking heeft.*

Na jarenlang te hebben onderhandeld met de gemeente [REDACTED], heeft de gemeente tot tweemaal toe gesteld dat het oprichten van een nieuwbouw op die plaats niet zou worden toegestaan. Volgens de gemeente behoorde een nieuwbouw bij de hoeve aan de andere kant van de weg, dat wil zeggen naast de [REDACTED], wel tot de mogelijkheden.

De gronden ten noorden van de [REDACTED] zijn echter geen eigendom van de eerste tussenkomende partij, zodat het oprichten van een nieuwe stal daar niet mogelijk was. Bovendien vinden alle activiteiten van de eerste tussenkomende partij, zowel inzake grondbewerking als voederopslag, graas- en hooiweiden en dierenverzorging, plaats naast en in de bestaande stal op de eigen gronden en op de aanpalende huurgronden (i.e. aan de overzijde van de hoeve).

*De eerste tussenkomende partij besliste dan gebruik te maken van de bestaande stal op haar eigen terrein.*

2.

Op 12 augustus 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor het regulariseren en afwerken van een stal.

Het doel van de aanvraag is om de betrokken stal in te schakelen in de dagwerking van de zorgboerderij, als dagbesteding in de vorm van landbouwactiviteiten voor de zorgbehoevenden. De stal wordt daartoe ingericht als omkleedruimte met sanitair en een berging. Aansluitend wordt voorzien in een werkplaats voor de gasten van het zorgcentrum. De rest van de stal moet dienst doen voor de opslag van hooi en stro (800 balen) en de staanplaats voor landbouwmachines (2 tractoren, een mestwagen, een hooiwagen, een schudder en een maaibalk) en als stalling voor verschillende dieren (koeien, varkens, geiten en schapen).

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', gelegen in agrarisch gebied.

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.

Op 17 september 2010 heeft het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Antwerpen, de aanvraag voorwaardelijke gunstig beoordeeld.

De tweede tussenkomende partij weigert op 22 november 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Zij motiveert haar beslissing samengevat als volgt:

- Voor de aanvraag is de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/01/2002 en 25/10/2002 van toepassing. De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden van artikel 9 van voormelde omzendbrief met betrekking tot het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie 'landbouw in de ruime zin'.
- Tevens is de omzendbrief RO/2002/01 'Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven' van toepassing.
- De aanvraag voldoet niet aan de definitie van stalling. De bouwplannen vermelden zeer duidelijk een werkplaats welke meer dan ¼ van de oppervlakte van de stal inneemt. Deze werkplaats wordt voorzien van een grote glazen schuifdeur welke normaliter gezien geen veelvuldig gebruikt materiaal is voor een effectieve stalling. Hiermee ontstaat dus het vermoeden dat de stalling deels gebruikt zal worden in het kader van een dagverblijf, wat in strijd is met de gewestplanbestemming.
- De aanvraag schaadt de goede ruimtelijke ordening. Er worden eveneens geen bewijzen bijgebracht van dieren, noch wordt het aantal dieren gemeld.

De eerste tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 21 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 15 februari 2011 beslist de verwerende partij op 17 februari 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*"9. Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.*

*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 verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met een industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag heeft geen betrekking op een volwaardig landbouwbedrijf.*

*2. Het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde woningen bepaalt in artikel 9 [het] volgende:*

*Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie " landbouw in de ruime zin ", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*

*1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;*

*2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan : een paardenhouderij, een manege, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, [jeugdlogies,] een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.*

*Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, geldt dat de volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter.*

*In casu wordt de stal ingericht als omkleedplaats met sanitair en een berging. Aansluitend wordt een werkplaats voorzien. Het overige stalgedeelte wordt ingericht als stalling, opslagplaats voor hooi/stro/voeder, voedergang en staanplaats voor landbouwmachines. Deze stal wordt aangevraagd in functie van een VZW die betrekking heeft op een dagverblijf voor hulpbehoevende jongeren, aan de overzijde van de straat.*

*De gevraagde activiteiten vallen onder het toepassingsgebied van artikel 9 van het bovengenoemd besluit. De vraag die zich evenwel stelt is, of de stal in zijn totaliteit wordt voorzien in functie van deze activiteit, dan wel of er delen zijn die betrekking hebben op ondergeschikte functies.*

*Enkel ca. 11m75 op 8m00 kan beschouwd worden als ondergeschikte functie (ca. 94m²). Voormeld uitvoeringsbesluit meldt duidelijk dat de ondergeschikte functie van zowel hoofdgebouw als bijgebouw, max. 100m² mag bedragen. Hieraan voldoet de aanvraag.*

*Ook voldoet de aanvraag aan de overige bepalingen van het uitvoeringsbesluit, m.n.*

*- gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.*

*- het gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie: dit betekent dat aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.*

*Aan beide voorwaarden voldoet de aanvraag. Uit de foto's blijkt duidelijk dat er sprake is van een voldoende uitgeruste weg. Ook zijn de gevraagde werken, vrij gering dat er nog geoordeeld kan worden dat ze niet al ingrijpend moeten worden omschreven.*

*4. Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

*In de aanstiplijst van de gewestelijke verordening hemelwater wordt gemeld dat er ca. 135m² verharde oppervlakte aangelegd wordt in niet-doorlatende materialen en 137m² in waterdoorlatende materialen. Verder wordt het dak van 297m² volledig vernieuwd. Er worden echter geen maatregelen genomen om deze verharde oppervlakten te compenseren (geen hemelwaterput, geen infiltratievoorziening, geen vertraagde afvoer). De aanvraag voldoet bijgevolg niet aan de hemelwaterverordening.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming, maar voldoet aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van zonevreemde functiewijzigingen (artikel 9).***

***De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard."***

Dit is de bestreden beslissing.

**V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Vooraf*

De partijen zijn het er blijkbaar over eens dat de oorspronkelijke stal zonevreed was. De eerste tussenkomende partij en de verwerende partij stellen dat de stal in aanmerking kwam voor de basisrechten voor zonevreedde constructies, terwijl de verzoekende partij dit betwist. Verder zijn zij het er blijkbaar ook over eens dat de in de stal aangebracht omkleedruimte een zonevreedde functiewijziging inhoudt, waarbij de verzoekende partij stelt dat ook de zonevreedde functies van de eigenlijke zorgboerderij in rekening moeten worden gebracht om na te gaan of de maximale oppervlakte voor zonevreedde functies – 100 m<sup>2</sup> volgens het artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen – werd overschreden, terwijl de tussenkomende partij dit betwist.

Er mag worden opgemerkt dat het niet evident is dat de oorspronkelijke stal zonevreed was. Het ligt in de rede te veronderstellen dat een stal thuishoort in agrarisch gebied, en er zijn geen aanwijzingen dat de stal niet meer als zodanig in gebruik was of bruikbaar was op het ogenblik dat de eerste tussenkomende partij de handelingen gesteld heeft waarvoor later een regularisatievergunning werd aangevraagd. Als de stal niet zonevreed was, dan diende ook geen rekening gehouden te worden met de beperkingen die gelden voor zonevreedde constructies. In dat verband is het nuttig te wijzen op het volgende.

Artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit stelt het bestaan van een volwaardig leefbaar bedrijf niet als expliciete voorwaarde bij de oprichting van de “*voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen*”. Deze voorwaarde geldt uitsluitend voor de oprichting van de woning van de exploitanten of van een verblijfgelegenheid. Dit blijkt alleen reeds uit het feit dat de voorwaarde van een integrerend deel van een leefbaar bedrijf opgenomen in artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit in het enkelvoud is gesteld en derhalve niet kan slaan op de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen. De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgevestigingsplannen en de gewestplannen stelt daarenboven als richtsnoer voor de toepassing van het inrichtingsbesluit expliciet dat de leefbaarheid van het bedrijf geen determinerend criterium vormt voor de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied.

Voorts is het evenmin evident dat er sprake is van een zonevreedde functiewijziging. Uit de ingediende plannen blijkt immers dat de constructie grotendeels gebruik wordt voor het opslaan van hooi en stro en het stallen van landbouwvoertuigen. In het verlengde van de hypothese dat het om een zonevreedde constructie gaat, zijn de partijen het er blijkbaar ook over eens dat in de constructie voorziene omkleedruimte van ongeveer 94 m<sup>2</sup> zonevreed is. Het valt niet in te zien waarom een omkleedruimte in een stal als zodanig zonevreed is. Het kan zijn dat de oppervlakte van de omkleedruimte overdreven is – in casu gaat het over 94 m<sup>2</sup> terwijl de totale oppervlakte van de stal volgens de voorgelegde en goedgekeurde plannen 298,17 m<sup>2</sup> bedraagt – maar dat is een kwestie die op de eerste plaats door de vergunningverlenende overheden te beoordelen is.

Evenwel, daar alle partijen ervan zijn uitgegaan dat de stal zonevreemd was, en dat de omkleedruimte in die stal een zonevremde functie is, zal de Raad bij de bespreking van het middel van die stellingen uitgaan.

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste onderdeel van het middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.2.24, 4.3.1, 4.4.10 en 4.4.11 VCRO, alsook van het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976), artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, alsook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

In het tweede onderdeel van het middel roept verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen, alsook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

In haar toelichting bij het eerste onderdeel citeert de verzoekende partij eerst artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit en concludeert daaruit dat de stal 'thans' geen deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf en bijgevolg ook geen voor een bedrijf noodzakelijk gebouw uitmaakt. De verwerende partij heeft volgens haar bijgevolg terecht vastgesteld dat het geen voor een bedrijf noodzakelijk gebouw uitmaakt.

Vervolgens gaat zij na of de regeling voor de basisrechten voor zonevremde constructies toegepast kan worden, en zij stelt dat een van de voorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO, namelijk dat het moet gaan om niet verkrotte constructies (de verzoekende partij heeft het over "verkorte" constructies) niet vervuld was. Ondergeschikt stelt zij dat niet voldaan was aan een van de voorwaarden van artikel 4.4.11 VCRO, namelijk dat het architecturaal karakter van de zonevremde constructie behouden dient te blijven.

In de toelichting bij het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing artikel 4.4.23 VCRO, in verband met toegelaten zonevremde functiewijzigingen, schendt, in de eerste plaats omdat ook die bepaling enkel van toepassing is op niet verkrotte gebouwen, wat hier niet het geval is, en in de tweede plaats omdat de aanvraag niet voldoet aan artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003, omdat aan de hand van de plannen niet kan worden nagegaan of de maximaal toegestane oppervlakte van zonevremde functiewijziging, namelijk 100 m<sup>2</sup>, al dan niet overschreden werd. Verder stelt zij dat ook niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 2 van hetzelfde besluit, namelijk dat de constructie moet palen aan een voldoende uitgeruste weg en dat de constructie bouwfysisch geschikt moet zijn voor de nieuwe functie en er vanuit financieel en bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken hoeven uitgevoerd te worden.

2.

De tweede tussenkomende partij voegt in haar uiteenzetting niets wezenlijks toe aan de voorgaande argumentatie.

3.

De eerste tussenkomende partij van haar kant stelt:



*“19. In hoofdorde beweert verzoekende partij dat de stal, waarop de aanvraag betrekking heeft, verkrot was.*

*Die stelling van verzoekende partij faalt, zowel in feite als in rechte.*

*20. Vooreerst dient benadrukt dat de beoordeling van de verkrotting in de eerste plaats toekomt aan de Deputatie, wanneer die zich in laatste administratieve aanleg dient uit te spreken over een vergunningsaanvraag. Uw Raad, noch de verzoekende partij kan zich in dat verband in de plaats stellen van de Deputatie.*

*Ter zake is de Deputatie er in alle redelijkheid vanuit gegaan dat de betrokken stal niet was verkrot. Zij kon zich daarvoor baseren op het dossier, waarin de aanvrager op grond van gedetailleerde plannen en foto's een realistisch overzicht van de uitgevoerde werken heeft toegevoegd. Op basis van die informatie kon de Deputatie oordelen dat de stal niet was verkrot en er voor de uitgevoerde verbouwingswerken een regularisatievergunning kon worden verleend.*

*Die beoordeling is niet kennelijk onredelijk, verzoekende partij bewijst ook niet het tegendeel.*

*21. Van tussenkomenende partij kan niet worden verwacht dat zij stukken aanvoert waaruit blijkt dat de stal niet was verkrot voorafgaand aan de werken waarvoor thans een vergunning wordt aangevraagd. Als verzoekende partij beweert dat de stal was verkrot, dient zij hiervoor zelf nodige bewijsstukken aan te voeren.*

*Die stukken liggen hier niet voor.*

*Verzoekende partij toont niet aan dat de betrokken stal is opgenomen in een gemeentelijk inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen, evt. gekoppeld aan een heffing.*

*Verzoekende partij toont evenmin aan dat de stal is opgenomen in de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen.*

*De beoordeling van verzoekende partij, dat de stal waarop de aanvraag betrekking heeft verkrot was, betreft dus een puur persoonlijke appreciatie, die hij enkel lijkt te baseren op foto's die aan het gedinginleidend verzoekschrift worden toegevoegd (stuk nr. 15). Op grond van die foto's meent verzoekende partij te kunnen besluiten dat het gebouw niet meer voldeed aan de elementaire vereisten van stabiliteit en ook de volledige dakconstructies diende te worden vervangen.*

*Dat blijkt nochtans niet uit de stukken die hij voorlegt:*

*-Het merendeel foto's waarop verzoekende partij zich beroept betreft foto's die werden genomen op 25 augustus 2009, i.e. op een moment dat de asbestplaten op het dak van de stal al waren verwijderd (wat de stal op zich een 'verkrotte indruk' geeft). Het feit dat die platen uit veiligheidsoverweging werden verwijderd, bewijst op zich nog niet dat de stal op dat moment ook effectief verkrot was;*

*-In tegenstelling tot wat verwerende partij suggereert, vertoonde de stal voorafgaand aan de werken nog voldoende stabiliteit. In april/mei 2010 werden er tussen de houten draagconstructie wel snelbouwstenen gemetst, maar die muren hebben geen enkele dragende functie en doen louter dienst als muren voor de stallen van de dieren (zie de foto's bij de aanvraag, stuk nr. 5e);*

*-Uit foto's van de stal die voorafgaand aan de werken werden genomen, blijkt niet dat die stal was verkrot (stuk nr. 11). Minstens laten die foto's voldoende ruimte voor interpretatie op dat punt, in deze of gene richting.*

*22. Daar verzoekende partij niet bewijst dat de aanvraag van tussenkomen partij betrekking heeft op een 'verkrotte zonevreemde constructie' in de zin van artikel 4.4.10 VCRO, zijn de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 VCRO van toepassing, en kon er op grond van artikel 4.2.24 VCRO een regularisatievergunning worden verleend voor de uitgevoerde verbouwwerken.*

*23. Ondergeschikt voert verzoekende partij aan dat uit de bestreden beslissing niet blijkt in welke mate de aanvraag werd getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, in bijzonder of het architecturaal karakter van het gebouw behouden blijft.*

*Verzoekende partij beroept zich hier op een puur formeel argument: hij bekritiseert in wezen dat de argumenten die hebben geleid tot de toekenning van de vergunning, niet staan vermeld onder titel 9. "Beoordeling" van de bestreden beslissing.*

*Ook die redenering faalt, zowel in feite als in rechte.*

*24. Vooreerst dient benadrukt dat ook het oordeel of de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning overeenstemt met de goede ruimtelijke ordening, niet toekomt aan verzoekende partij maar wel aan de verwerende partij wanneer die laatste in laatste administratieve aanleg geroepen wordt om zich over een aanvraag uit te spreken. De verwerende partij werd door de decreetgever immers bij uitstek bevoegd geacht om te beoordelen of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Uw Raad noch verzoekende partij kunnen zich in dat verband in de plaats stellen van de verwerende partij. Hij heeft zich niet in te laten met de opportuniteit van de verleende bouwvergunning, maar kan enkel sanctioneren in het geval de wettelijke bepalingen geschonden zijn. In dat verband kan worden nagegaan of de bestreden beslissing berust op in rechte en in feite relevante en correcte grondslagen en of die beslissing in redelijkheid kon genomen worden. Gelet op de marginale controle van Uw Raad, kan enkel een 'kennelijk onjuiste of onredelijke' beslissing vernietigd worden.*

*Ter zake is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig.*

*25. In deze zaak is in eerste aanleg een weigeringsbeslissing genomen. Hiertegen werd beroep ingesteld. In het kader van dit beroep werd de aanvrager gehoord door de Deputatie in vergadering d.d. 15 februari 2010. Eigen aan die beroepsprocedure voor de Deputatie en het daarmee gepaard gaande recht om te worden gehoord, is dat de beslissing die in eerste aanleg wordt genomen door de in eerste aanleg bevoegde instantie niet noodzakelijk moet worden gevolgd, en dat de beroepsindieners redenen kan aanvoeren waarom de Deputatie anders zou moeten beslissen dan de in eerste aanleg bevoegde overheid.*

*De bestreden beslissing biedt op dat punt voldoende verduidelijking. Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt immers:*

*-dat het gebouw (volgens de foto's bij de aanvraag) is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg (cf. pagina 5, alinea 5 van de bestreden beslissing);*

*-dat de gevraagde werken vrij gering zijn en dat ze niet als ingrijpend moeten worden omschreven (cf. pagina 5, alinea 6 van de bestreden beslissing); een en ander impliceert dat ook de impact van de werken op o.a. de mobiliteit, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, alsook de visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten minimaal zijn.*

*26. Andere relevante aspecten (waaronder het veiligheidsaspect) zijn bovendien ruimschoots ook aan bod gekomen tijdens de hoorzitting d.d. 15 februari 2010 - waarop verzoekende partij niet aanwezig was.*

*In de bestreden beslissing worden daartoe een aantal van de argumenten die de aanvragers tijdens de hoorzitting d.d. 15 februari 2010 hebben uiteengezet, overgenomen (cf. pagina 2, titel 5 van de bestreden beslissing).*

*Uit die argumenten blijkt:*

*-dat de werken aan de stal werden uitgevoerd binnen het bestaande volume en met werken het gebouw werd aangepast aan de hedendaagse gebruiksnormen;*

*-dat alle onderhouds- en vernieuwingswerken uitsluitend werden doorgevoerd om de veiligheid van de zorghoevende jongeren en weidieren te garanderen;*

*-dat het niet mogelijk is om de stal te plaatsen naast de hoeve, temeer daar die gronden geen eigendom zijn van de vzw;*

*-dat het oprichten van een hoeve naast de stal evenmin een optie is, vermits in dat geval telkens de [REDACTED] zou moeten worden overgestoken met de dieren en de zorgbehoevende jongeren;*

*-dat het advies van Land die zienswijze steunt.*

*27. De vaststelling van verzoekende partij, dat in de bestreden beslissing onder titel 9. "beoordeling" niet meer afzonderlijk wordt ingegaan op elk van de aandachtspunten en criteria betreffende de goede ruimtelijke ordening vermeld in artikel 4.3.1. § 2 VCRO, maakt die beslissing uiteraard niet onwettig.*

*De (formele) motiveringsplicht verplicht het bestuur enkel de motieven waarop zij haar beslissing steunt in de beslissing zelf op te nemen. Voor de overige motieven (materiële motivering) volstaat het dat die motieven kenbaar zijn, d.w.z. dat die motieven kunnen worden teruggevonden in het administratief dossier. Die motieven mogen, maar moeten niet uit de beslissing zelf blijken.*

*Dat is te dezen het geval: de argumenten die de aanvragers tijdens de hoorzitting hebben uiteengezet, alsook de elementen die aan bod zijn gekomen onder titel 9. "beoordeling", volstonden voor verwerende partij op zichzelf om de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag te aanvaarden. Die beoordeling is alvast niet kennelijk onredelijk, verzoekende partij bewijst ook niet het tegendeel.*

*28. De motieven waarop verwerende partij zich heeft gesteund om de aanvraag te vergunnen, kunnen trouwens ook worden afgeleid uit het dossier bij die aanvraag: de*

*aanvragers hebben aan dat dossier foto's en gedetailleerde plannen toegevoegd. Uit die plannen blijkt bijv. afdoende dat het architecturaal karakter van de verbouwde constructie behouden blijft, conform artikel 4.4.11. VCRO.*

*Verzoekende partij heeft perfect kennis kunnen nemen van het dossier, zodat zij op de hoogte was, minstens kon zijn, van de motieven die aan de beslissing ten grondslag hebben gelegen.*

*Mede in het licht van de recente rechtspraak van de Raad van State (zie infra, randnrs. 31 en 34) heeft zij zelfs geen enkel belang om zich te dezen op een schending van de formele motiveringsplicht te beroepen.*

*29. Besluitend bij het eerste onderdeel kan worden gesteld dat de Deputatie, op grond van de informatie die haar ter beschikking stond, de aanvraag correct heeft kunnen beoordelen en probleemloos kon vaststellen dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 4.3.1. § 1, 4.3.1. § 2, 1°VCRO en 4.4.10. en 4.4.11 VCRO, alsook met de doelstellingen vervat in artikel 1.1.4. VCRO.*

*Te dezen blijkt immers niet dat verwerende partij in haar hoedanigheid van vergunningverlenende overheid ten onrechte geen rekening zou hebben gehouden met relevante gegevens, of enige pertinente argumentatie onbeantwoord zou hebben gelaten: de motieven die in de bestreden beslissing worden aangehaald zijn juridisch en feitelijk correct en maken deel uit van het toetsingskader voor stedenbouwkundige vergunningen. Na de verschillende overwegingen in acht te hebben genomen, waarvan de weerslag in de bestreden beslissing wordt opgenomen, kon verwerende partij dan ook beslissen om de vergunning te verlenen.*

*Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.*

### **Tweede onderdeel: wat betreft de zonevreemde functiewijziging**

*30. In hoofddorde baseert verzoekende partij haar redenering opnieuw op een verkeerde voorstelling van de feiten.*

*In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, was de stal waarop de aanvraag betrekking heeft niet verkrot (cf. supra, randnr. 20). Bijgevolg komt de aanvraag in aanmerking voor een zonevreemde functiewijziging, zoals voorzien in artikel 4.4.23. VCRO.*

*31. Ondergeschikt voert verzoekende partij aan dat aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden waaraan een aanvraag voor functiewijziging dient te voldoen, zoals bepaald het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003.*

*Die redenering faalt, om redenen die hierna worden uiteengezet.*

### **-De ondergeschikte functie van de stal bedraagt minder dan 100m<sup>2</sup>**

*Volgens artikel 9 van Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 is de volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag wordt genomen, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter.*

*In tegenstelling tot wat verzoekende partij suggereert, mag bij de berekening van die maximale oppervlakte aan ondergeschikte functie uiteraard geen rekening worden gehouden met de [REDACTED] aan de overzijde van de straat. Verzoekende partij gaat er (net zoals de gemeente trouwens) compleet aan voorbij dat die hoeve geen eigendom is van de [REDACTED], maar bepaalde delen van de hoeve (eetruimte/keuken, veranda en één toilet) haar enkel ter beschikking wordt gesteld door de eigenaars van de hoeve – reden waarom er in de vergunningsprocedure geen plannen van die hoeve konden worden voorgelegd.*

*De stal kan dan ook geenszins worden gezien als bijgebouw van de hoeve en vice versa.*

*Zoals verzoekende partij zelf stelt in zijn verzoekschrift, wordt ter zake slechts 11m75 op 8m (ca. 94m<sup>2</sup>) van de stal gebruikt als 'ondergeschikte functie' in de zin van artikel 9 van voormeld uitvoeringsbesluit.*

*Vermits de ondergeschikte functie max. 100m<sup>2</sup> mag bedragen, voldoet de aanvraag ruimschoots aan die voorwaarde.*

*De bestreden beslissing is op dat punt trouwens meer dan afdoende gemotiveerd:*

*“2. Het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedende functiewijzigingen bepaalt in artikel 9 volgende: [...]*

*In casu wordt de stal ingericht als omkleedplaats met sanitair en een berging. Aansluitend wordt een werkplaats voorzien. Het overige stalgedeelte wordt ingericht als stalling, opslagplaats voor hooi/stro/voeder, voedergang en staanplaats voor landbouwmachines. Deze stal wordt aangevraagd in functie van een VZW die betrekking heeft op een dagverblijf voor hulpbehoevende jongeren, aan de overzijde van de straat.*

*De gevraagde activiteiten vallen onder het toepassingsgebied van artikel 9 van het bovengenoemd besluit. De vraag die zich evenwel stelt is, of de stal in zijn totaliteit wordt voorzien in functie van deze activiteit, dan wel of er delen zijn die betrekking hebben op ondergeschikte functies.*

*Enkel ca. 11m75 op 8m00 kan beschouwd worden als ondergeschikte functie (ca. 94m<sup>2</sup>). Voormeld uitvoeringsbesluit meldt duidelijk dat de ondergeschikte functie van zowel hoofdgebouw als bijgebouw, max. 100m<sup>2</sup> mag bedragen. Hieraan voldoet de aanvraag.*

*Uit de overweging dat “enkel ca. 11m75 op 8m00 kan beschouwd worden als ondergeschikte functie” kan trouwens redelijkerwijs niets anders worden besloten dan ook de Deputatie – in tegenstelling tot de PSA in zijn verslag – de stal niet ziet als bijgebouw van de hoeve en om die reden geen rekening heeft gehouden met de vloeroppervlakte aan ondergeschikte functie van de hoeve. Die redenering is logisch en behoeft geen verdere motivering.*

***-De stal is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie***

*Volgens de algemene voorwaarden in artikel 2 van voormeld uitvoeringsbesluit, kan een functiewijziging enkel worden toegestaan indien de aanvraag is gelegen aan een 'voldoende uitgeruste weg' in de zin van artikel 4.3.5. VCRO en het gebouw 'bouwfysisch geschikt' is voor de nieuwe functie.*

*Verzoekende partij betwist niet dat de stal is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.*

*Verzoekende partij beweert wel - opnieuw ten onrechte - dat de constructie verkrot was, “minstens dat het gebouw bouwfysisch ongeschikt was voor de nieuwe functie”.*

*Zoals hierboven al aangetoond, bewijst verzoekende partij niet dat de stal was verkrot (cf. supra, randnr. 20).*

*Al evenmin toont hij aan dat de stal “bouwfysisch ongeschikt” was voor de nieuwe functie.*

*Volgens het uitvoeringsbesluit is een gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen (artikel 2, in fine).*

*Ter zake hadden de onderhouds- en instandhoudingswerken aan de bestaande stal enkel tot doel om de veiligheid van de zorgbehoevende jongeren en weidedieren op het terrein te waarborgen. Deze werken werden dan ook uitgevoerd binnen het bestaande volume van de stal, zowel in de breedte als in de diepte. Ook het funderingsvlak werd behouden. Op die manier werd de bestaande structuur van de stal optimaal benut en gevaloriseerd, aangepast aan de hedendaagse normen (o.a. door afbraak van de asbestplaten en aanleg van de nodige nutsvoorzieningen).*

*Verwerende partij kon derhalve probleemloos vaststellen dat die aanvraag in overeenstemming is met voormeld artikel 2 van het uitvoeringsbesluit.*

*Verwerende partij motiveert trouwens opnieuw uitdrukkelijk waarom zij dit doet, verwijzend naar zowel de feitelijke als de juridische motieven van de beslissing:*

*“Ook voldoet de aanvraag aan de overige bepalingen van het [besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen], m.n.*

*- gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.*

*- het gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie: dit betekent dat aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.*

*Aan beide voorwaarden voldoet de aanvraag. Uit de foto's blijkt duidelijk dat er sprake is van een voldoende uitgeruste weg. Ook zijn de gevraagde werken, vrij gering dat er nog geoordeeld kan worden dat ze niet al ingrijpend moeten worden omschreven.”*

*Die beoordeling is niet manifest onzorgvuldig noch kennelijk onredelijk.”*

## *Beoordeling door de Raad van het eerste onderdeel*

1.

Het begrip “verkrot” wordt in de parlementaire voorbereiding van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt toegelicht:

*“De term “verkrot” wordt omschreven conform het huidige artikel 145bis, §1, derde lid, a), DRO. In dat artikel 145bis wordt bepaald dat de regeling voor het verbouwen, herbouwen c.q. uitbreiden van zonevreemde constructies niet van toepassing is op verkrotte constructies.*

*De huidige heirkrachtregeling inzake zonevreemde constructies (zoals vervat in artikel 145 DRO) stelt eveneens dat zij niet geldt ten aanzien van constructies die verkrot waren op de vooravond van de overmachtssituatie. Maar daarbij wordt niet verduidelijkt wat onder “verkrot” moet worden verstaan.*

*Door te werken met een eenduidige definitie voor beide regelingen wordt duidelijk gemaakt dat steeds aan identieke voorwaarden moet zijn voldaan.*

*290. Bij de interpretatie van één en ander moet rekening worden gehouden met de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 13 juli 2001, alwaar gesteld wordt :*

*“Het is dus een situatie waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht”; het gaat om “ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen”.*

Uit de aan de Raad voorgelegde foto's blijkt geenszins dat de stal verkrot was. De vaststelling dat het dak grotendeels was weggenomen, wordt verklaard doordat op dat ogenblik de eerste tussenkomende partij begonnen was aan de verbouwing van de stal, en toont niet aan dat de stal op dat ogenblik verkrot was. Evenwel blijkt niet uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij zich ervan vergewist heeft of de bestaande stal al dan niet verkrot was, zodat dit motiveringsgebrek met zich meebrengt dat het middel om die reden gegrond is.

In zoverre in het onderdeel wordt voorgehouden dat de oorspronkelijke stal verkrot was, is het in de aangegeven mate gegrond.

2.

De verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij niet is nagegaan of het architecturaal karakter van de oorspronkelijke stal behouden werd.

Artikel 4.4.11 VCRO eist dat bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag voor het verbouwen, herbouwen, uitbreiden of herstellen van een zonevreemde constructie in het bijzonder wordt nagegaan of het architecturaal karakter van de oorspronkelijke constructie behouden blijft.

Hoewel de verzoekende partij geen enkel concreet element voorlegt waaruit kan blijken dat het architecturaal karakter van de oorspronkelijke stal niet behouden werd, dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing op dit punt niet gemotiveerd is.

Het onderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

### *Beoordeling door de Raad van het tweede onderdeel*

1.

In zoverre de verzoekende partij opnieuw stelt dat de oorspronkelijke stal wegens verkrotting niet in aanmerking kwam voor de basisrechten voor zonevrije constructies is het onderdeel gegrond om de redenen aangegeven bij de bespreking van het eerste onderdeel.

2.

Ondergeschikt voert de verzoekende partij op de eerste plaats aan dat niet kan worden nagegaan of de oppervlakte van de zonevrije functiewijziging niet de maximale oppervlakte - 100 m<sup>2</sup> - toegestaan door artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen overschrijdt. Zij erkent weliswaar dat de oppervlakte van de zonevrije functie deze limiet niet overschrijdt, maar zij betoogt dat ook rekening gehouden moet worden met de oppervlakte van de zonevrije functies in de zorgboerderij. Zorgboerderij en stal vormen zijn immers het in aanmerking te nemen gebouwencomplex. Daar de oppervlaktes van de eventuele zonevrije functies in de zorgboerderij niet door de verwerende partij in aanmerking heeft genomen, heeft zij haar beslissing niet afdoende gemotiveerd voor wat betreft deze voorwaarde van artikel 9 van het voormelde besluit van 28 november 2003.

Artikel 9 van het besluit van 28 november 2003 voor zover als relevant luidt als volgt:

*“Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, geldt dat de volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter.”*

In de door de partijen aanvaarde hypothese dat de stal zonevrij is, en dat de omkleedruimte een zonevrije functie is, is de grief gegrond, omdat de maximale oppervlakte voor zonevrije functies berekend wordt niet per afzonderlijke constructie maar voor het hoofdgebouw (in dit geval de zorgboerderij) en de stal (het bijgebouw) samen. Door zich niet ervan te vergewissen of er zonevrije functies waren in de zorgboerderij, en zo ja, of dan niet de maximaal toegestane oppervlakte voor zonevrije functies in de zorgboerderij en stal samen, overschreden werd, heeft de verwerende partij op dit punt haar beslissing niet afdoende gemotiveerd.

3.

Vervolgens klaagt de verzoekende partij erover dat niet voldaan is aan een voldoende uitgeruste en bestaande weg, voorwaarde vermeld in artikel 2 van het meervermelde besluit van 28 november 2003.

Deze grief is niet gegrond.

De stal ligt op zeer korte afstand van de Herdersstraat, en de verzoekende partij brengt geen enkel element aan waaruit zou kunnen blijken dat de Herdersstraat geen uitgeruste en op het ogenblik van de aanvraag reeds als zodanig bestaande weg is.

4.



Tenslotte klaagt de verzoekende partij erover dat niet voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in artikel 2, §3 van het meervermelde besluit van 28 november 2003, namelijk dat vanuit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie.

De grief steunt in essentie op het bij de bespreking van het eerste onderdeel aangevoerde argument dat de oorspronkelijke stal verkrot was. De verwerende partij motiveert niet waarom de werken ten behoeve van de zonevreemde functie, namelijk de omkleedruimte, met een oppervlakte van 94 m<sup>2</sup> op een totale oppervlakte van de 298,17 m<sup>2</sup>, vanuit financieel of bouwtechnisch oogpunt niet ingrijpend waren.

Het tweede onderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, alsook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In de toelichting bij het middel stelt zij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opmerkte dat de aanvraag voorzag in een verharde oppervlakte met niet-doorlatende materialen van ongeveer 135 m<sup>2</sup> en van 137 m<sup>2</sup> in waterdoorlatende materialen, maar dat geen maatregelen worden genomen om dit te compenseren.

De verwerende partij herneemt integraal deze overwegingen uit het advies, wat er op duidt dat zij het daarmee eens was, maar zij legt niet uit waarom de aanvraag desondanks niet in strijd is met het in het middel ingeroepen besluit van de Vlaamse regering.

2.

De tweede tussenkomende partij voegt in haar uiteenzetting niets wezenlijks toe aan de voorgaande argumentatie.

3.

De eerste tussenkomende partij van haar kant stelt:

*“34. De Raad van State heeft in een recent arrest aangegeven dat het belang bij het inroepen van een middel moet worden betrokken op het belang bij het beroep. Een concurrent die zijn beroep steunde op een commercieel belang bij het aanvechten van een bouwvergunning, had volgens de Raad geen belang bij middelen die enkel de ruimtelijke ordening betreffen. In het licht van die rechtspraak verduidelijkt verzoekende partij niet welk belang hij heeft bij het inroepen van een middel betreffende de gewestelijke verordening hemelwater en de motiveringsplicht in het bijzonder, terwijl hij op grond van de gegevens in het dossier (o.a. de plannen) kan vaststellen dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de verordening.*

35. Op de plannen van de vergunningsaanvraag staat immers duidelijk aangegeven op welke manier de toename aan verharde oppervlakten wordt gecompenseerd: Bij de weergave van bestaande situatie van de gelijkvloerse verdieping:

1. wordt de bestaande **afvoer naar de regenwaterput** en de **overloop naar gracht** aangeduid.
2. wordt de bestaande naar **septische put** met **overloop naar infiltratieput** duidelijk vermeld:

36. Op de plannen die nadien door de architect werden opgesteld, worden die maatregelen nog meer gedetailleerd weergegeven (stuk nr. 12)

- bestaande aan- en afvoerleidingen van het regenwater van de stal naar de hemelwaterput;
- bestaande hemelwaterput van 10.000 liter (2.80m x 2.10m) met overloop naar de gracht en evt. naar de overloopput. Aangezien de totale dakoppervlakte 297m<sup>2</sup>, volstaat die hemelwaterput ruimschoots;
- bestaande overloopput (infiltratieput) van 3.000 liter (1.40m x 1.50m) met 'commando pomp' en een overloop naar straatgracht;
- pompgroep voor het hergebruik van regenwater;
- bestaande afvoer naar een septische put;
- bestaande septische put van 3.000 liter (1.40 x 1.50m) met overloop naar de overloopput;
- dakgoten;

Die maatregelen volstaan ruimschoots om de toename aan verharde oppervlakte in de aanvraag te compenseren.

37. Het feit dat de aanvraag volgens de bestreden beslissing niet zou voldoen aan de hemelwaterverordening terwijl dat kennelijk wel het geval (een materiële vergissing?), doet geen afbreuk aan de vaststelling dat verwerende partij er op zich geen belang bij heeft om zich op een schending van die gewestelijke verordening hemelwater en de motiveringsverplichting te beroepen.

*Het middel is om die reden onontvankelijk, minstens is het ongegrond."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 8 §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid luidt als volgt:

*"De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in § 5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd."*

2.

De bestreden beslissing stelt, in verband met de toepassing van voormelde bepaling, het volgende:

*"4. Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied."*

*De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

*In de aanstiplijst van de gewestelijke verordening hemelwater wordt gemeld dat er ca. 135m<sup>2</sup> verharde oppervlakte aangelegd wordt in niet-doorlatende materialen en 137m<sup>2</sup> in waterdoorlatende materialen. Verder wordt het dak van 297m<sup>2</sup> volledig vernieuwd. Er worden echter geen maatregelen genomen om deze verharde oppervlakten te compenseren (geen hemelwaterput, geen infiltratievoorziening, geen vertraagde afvoer). De aanvraag voldoet bijgevolg niet aan de hemelwaterverordening.”*

3.

Ondanks de bewering van de eerste tussenkomende partij dat de door haar ingediende plannen wel voorzagen in maatregelen om de gevolgen van de verhardingen op de waterhuishouding te compenseren, dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij geoordeeld heeft dat dit niet het geval was en dat de aanvraag niet in overeenstemming was met de hemelwaterverordening door de Vlaams regering vastgesteld in uitvoering van het decreet.

Door desondanks de vergunning te verlenen, schendt de verwerende partij het in het middel aangehaalde besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Overig middel**

Het overig middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] en van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 februari 2011, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie en de afwerking van een stal op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES,                      voorzitter van de achtste kamer,  
   met bijstand van  
Thibault PARENT,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc BOES