

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 1 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1078  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0186/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Marc PONNET</b> 2. de bvba <b>BELSAC</b>  vertegenwoordigd door advocaat Eric PRINGUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 9031 Drongen, Kroonprinsstraat 1
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal van 16 juni 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van toegevoegde buitenrennen naar aanleiding van een geluidsonderzoek bevolen door de rechtbank op de percelen gelegen te 9688 Schorisse (Maarkedal), Herpelstraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 0615D en 0615F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 juni 2017.

Advocaat Eric PRINGUET voert het woord voor de verzoekende partijen.  
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 bestuursrechtsscholleges (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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal verleent op 8 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een landbouwloods met functiewijziging naar een centrum voor dierentherapie op de percelen gelegen te 9688 Schorisse (Maarkedal), Herpelstraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 0615D en 0615F. Aan de vergunning worden onder meer de volgende voorwaarden verbonden:

“ ...

*- De indeling van het centrum voor dierentherapie dient te worden gespiegeld zodat de ruimte voor hondenverblijf komt te liggen aan de zijde van de hoevewoning.*

*- De verblijfsruimte voor honden dient voorzien te worden van geluidsisolatie zodat de hinder voor de omgeving beperkt blijft;*

...”

De politie stelt op 3 januari 2012 een proces-verbaal op voor het plaatsen van een schuilhok voor dieren en het uitvoeren van de functiewijziging in strijd met de voormelde vergunning.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 januari 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de verbouwing van de landbouwloods met functiewijziging.

De eerste verzoekende partij dient namens en als zaakvoerder van de tweede verzoekende partij op 27 februari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “REGULARISATIE TOEGEVOEGDE BUITENRENNEN”.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 maart 2015 tot en met 20 april 2015, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 28 april 2015 ongunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 juni 2015 ongunstig, waarbij hij zich volledig aansluit bij de planologische en ruimtelijke motivering van de aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 16 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college beslist:

“ ...

*De aanvraag werd openbaar gemaakt van 22/03/2015 tot 20/04/2015 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend. Het College van Burgemeester en Schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over:*

*Een eerste bezwaarschrift handelt over het geluidsonderzoek. Klager stelt dat hoe grondig het geluidsonderzoek moge zijn, het blijft een subjectieve momentopname in een zelf uitgekozen periode.*

*Er dienen inderdaad vragen te worden gesteld over dergelijk geluidsonderzoek. Zodra men als uitbater opnameapparatuur ziet verschijnen ter hoogte van de eigendom, lijkt het ons waarschijnlijk dat het onderzoek gestuurd kan worden. Men kan bijvoorbeeld het aantal honden reduceren of men kan de honden weren die het meest geluid produceren. Het betreft een door de bouwheer via verzoekschrift afgedwongen geluidsonderzoek waarvan het resultaat moet dienen om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen.*

*De vraag dient dus inderdaad gesteld te worden hoe objectief dergelijk onderzoek is.*

*Klager stelt bovendien dat hij bij de initiële aanvraag geen probleem had met de bestemmingswijziging. Hij stelt echter dat er in het toenmalig dossier geen sprake was van een 15-tal gaten die nu in werkelijkheid wel aanwezig zijn in het gebouw.*

*Klager wil er bovendien op wijzen dat tijdens een eerste poging tot regularisatie van de bestemmingswijziging verschillende omwonenden protest hebben geuit. Het mag dus duidelijk zijn dat hij niet de enige klager is en dus ook niet als dusdanig wil worden beschouwd.*

*Een tweede bezwaar werd ingediend door een aantal buurtbewoners (dichtst aanpalende woningen).*

*Klagers verwijzen naar hun eerder bezwaarschrift, namelijk dit van 22 oktober 2012. Dit bezwaarschrift werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat werd gehouden in het kader van de eerste regularisatieaanvraag, zijnde dossier nr. BA 81/2012.*

*Klagers stellen zich vraag omtrent de al dan niet vergunde functiewijziging. Aangezien de oorspronkelijke vergunning niet werd aangeplakt en zij dus geen kennis hebben kunnen nemen van de getroffen beslissing, stellen zij dat de vergunning nooit rechtsgeldig is geworden. De werken werden door de bouwheer uitgevoerd zodat deze als wederrechtelijk dienen te worden beschouwd. Om deze reden werd door de lokale politie op 3 januari 2012 PV opgesteld.*

*Verder stellen deze klagers zich eveneens ernstige vragen bij het gevoerde geluidsonderzoek. Ondanks het feit dat de resultaten van het onderzoek uitwijzen dat er geen hinder is, stellen de klagers dat zij dagdagelijks last ondervinden van het gekef en geblaf van honden.*

*Verder willen klagers stellen de plannen van het Hol van Pluto niet te willen dwarsbomen. Zij wensen enkel dat de oorspronkelijke beslissing wordt gerespecteerd.*

*De bezwaren werden ingediend tegen ontvangstbewijs op maandag 20 april laatstleden om 11 u 35 en zijn dus ontvankelijk.*

*Wat de geluidshinder betreft mogen we oordelen dat deze gegrond zijn. De exploitatie gebeurt nu reeds een aantal jaar op dezelfde manier en de klachten herhalen zich zodat mag gesteld worden dat er inderdaad hinder wordt ervaren.*

*Wat de vergunde toestand betreft: derden hebben inderdaad geen mogelijkheid gehad tot het indienen van een beroep bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. **Art. 4.7.19.§2 van de Vlaamse Codex bepaalt het volgende:** "Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen*

aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af"

Het College van Burgemeester en Schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in: De bezwaren mogen dus als gegrond worden beschouwd.

...

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Het perceel is volgens het gewestplan Oudenaarde gelegen in een agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Blijkens het proces-verbaal van 20 april 2015 werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Uit de evaluatie van de bezwaren blijkt dat deze als gegrond mogen worden beschouwd.

Op heden wordt een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de regularisatie van toegevoegde buitenrennen naar aanleiding van een geluidsonderzoek door de rechtbank bevolen.

Uit het dossier valt uit te maken dat de functiewijziging als vergund wordt beschouwd. Wij zijn echter van mening dat door het niet aanplakken van de vergunning van 8 juli 2010 geen rechtsgeldigheid heeft verkregen. Bovendien wordt in het dossier verondersteld dat door de resultaten van een geluidsonderzoek de voorwaarden komen te vervallen van voornoemde stedenbouwkundige vergunning. Dit lijkt ons toch onwaarschijnlijk dat voorwaarden opgelegd in een vergunning kunnen teniet gedaan worden door een geluidsonderzoek waarbij geen inspraak is door de vergunning verlenende overheid.

De aanvraag kan niet vergund worden om reden dat het een niet hoofdzakelijk vergund gebouw betreft. Zowel de functie als de inrichting zijn wederrechtelijk uitgevoerd.

Uit het PV van 3 januari 2012 blijkt dat niet alleen de wederrechtelijk uitgevoerde functiewijziging werd verbaliseerd maar ook het niet volgens plan uitgevoerde schuilhok.

Bovendien is op luchtfoto's (Bron: Agiv) duidelijk af te leiden dat de zonnepanelen, waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd op 28 juli 2011, toch werden geplaatst maar op een andere locatie.

Dit zonnepanelenveld maakt geen deel uit van deze aanvraag zodat dit ook geen rol speelt bij de beoordeling. Het wijst alleen op het feit dat de bouwheer de moeite doet om aanvragen in te dienen maar nadien zijn zin doet.

Het mag duidelijk zijn dat de open buitenrennen aan de zijde van de eigen woning de landschappelijke inplanting ten goed zou komen. Het karakter van de vroegere loods zou

*beter bewaard gebleven zijn, mocht deze gevels niet zijn voorzien van buitenrennen. De gevel naar de eigen woning is minder zichtbaar in het landschap zodat de buitenrennen landschappelijk beter aan deze zijde worden voorzien.*

*Dit houdt in dat zowel landschappelijk als naar mogelijke geluidsoverlast de hondenverblijven als buitenrennen aan de zijde van de eigen woning worden voorzien. Op het plan zijn namelijk een aantal bijkomende maatregelen voorzien om mogelijke overlast te vermijden. Zo zijn er namelijk een aantal groenelementen en een dwarsdijk voorzien om mogelijke geluidsoverlast te vermijden. Vooral de dijk is een zware ingreep in het landschap. In de relatief vlakke weide zal dit dijklichaam als log worden ervaren. Landschappelijk is dit dus geen goede zaak.*

*De regularisatie van de buitenrennen dient dus ongunstig te worden geadviseerd om volgende redenen:*

- De loods is niet hoofdzakelijk vergund (De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening definieert het begrip hoofdzakelijk vergund als volgt: "een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat: a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,) zodat geen regularisatievergunning mogelijk is voor uitbreiding.*
- De bezwaren van de omwonenden wordt als gegrond bevonden.*
- De werken zijn landschappelijk te ingrijpend (grondelijk en buitenrennen aan de meest zichtbare gevel van de loods).*

*De stedenbouwkundige vergunning dient aldus te worden geweigerd.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 14 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 september 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 22 september 2015 willigt de verwerende partij het beroep op 15 oktober 2015 niet in en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*"...*

#### *1.4 Historiek*

*Op 8 juli 2010 werd door het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een landbouwloods met functiewijziging.*

*Volgende voorwaarden werden opgelegd: "...*

- De indeling van het centrum voor dierentherapie dient te worden gespiegeld zodat de ruimte voor hondenverblijf komt te liggen aan de zijde van de hoevewoning.*
- De verblijfsruimte voor honden dient voorzien te worden van geluidsisolatie zodat de hinder voor de omgeving beperkt blijft;*
- De vereiste erkenning dient te worden aangevraagd bij de FOD Volksgezondheid.*
- De vereiste exploitatievergunning dient te worden aangevraagd."*

*Uit de gegevens van de gemeente blijkt dat de stedenbouwkundige vergunning nooit werd opgehaald door de aanvrager. De aanplakking is niet gebeurd. De werken werden wel uitgevoerd; doch de voorwaarden vervat in de vergunning werden niet gerespecteerd.*

*Op 28 juli 2011 werd door het college van burgemeester en schepenen een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het plaatsen van een zonnepanelenveld. Het zonnepanelenveld blijkt wederrechtelijk uitgevoerd op een andere plaats van het terrein.*

*Op 3 januari 2012 werd een PV opgesteld door de politie voor het uitvoeren van functiewijzigingen in strijd met de vergunning en voor het plaatsen van een schuilhok voor dieren in strijd met de vergunning.*

*Op 10 januari 2013 werd door het college van burgemeester en schepenen een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van de verbouwing van een landbouwloods met functiewijziging.*

#### 1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

*De eigendom is gelegen in een open glooiend landelijk gebied, gesitueerd tussen de dorpskernen van Schorisse en Louise-Marie. De bouwplaats bevindt zich langs de Herpelstraat, een smalle lokale gemeenteweg die ter hoogte van het terrein van de aanvraag doodloopt. In de omgeving komt verspreide bebouwing voor.*

*De aanvraag heeft betrekking op de voormalige hoeve Herpelstraat 4, nu bestaande uit een zonevreemde woning met ruime aangebouwde bijgebouwen opgericht in U-vorm, met aan de rechterzijde ervan een losstaande landbouwloods die omgevormd en verbouwd werd tot een centrum voor hondentherapie, genaamd 'Hol van Pluto'. Het dieren centrum is gespecialiseerd in sportactiviteiten voor honden en het verlenen van therapieën.*

*De vergunning voor de functiewijziging van het gebouw naar dieren centrum werd verleend op 8 juli 2010.*

*Binnen het gebouw bevindt zich onder meer een hondenzwembad, een binnenspeelruimte met toestellen en een 20-tal binnenverblijfsruimten voor honden.*

*Niettegenstaande in de vergunning uit 2010 als expliciete voorwaarde werd opgelegd dat de ruimte voor de hondenverblijven diende voorzien te worden aan de zijde van de hoeve woning, dient vastgesteld dat deze verblijven aan de rechterzijde (buitenzijde van de betreffende de bebouwing) werden ingericht.*

*Er werd reeds een PV opgesteld voor het uitvoeren van de functiewijziging in strijd met de vergunning. Een eerdere regularisatie-aanvraag voor het gebouw werd in 2013 door het college van burgemeester en schepenen geweigerd.*

*Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van de toevoeging van buitenhokken gekoppeld aan de binnen verblijfruimtes. De hokken werden voorzien over een breedte van 2,2 m en dit langs de volledige rechterzijgevel van het gebouw, d.i. over een diepte van 35,5 m.*

*De rennen werden opgericht in een niet gefundeerde doorlopende betonplaat. De tussenwanden bestaan uit gemetste muurtjes in betonsteen. Een afsluiting is voorzien in gegalvaniseerd staal.*

*In de rechterzijgevel van het gebouw werden deurenopeningen toegevoegd (16) teneinde elke binnenruimte in verbinding te stellen met de bijhorende buitenruimte. De buitenkennels geven uit op een loopweide.*

*Bij de aanvraag is een geluidstudie gevoegd, uitgevoerd door een erkend geluidskundige hiertoe aangesteld door de voorzitter van de rechtbank van Eerste Aanleg.*

*In de studie wordt besloten dat er geen redenen blijken te zijn die wijzen op verantwoorde geluidsklachten.*

*De aanvraag omvat tevens een groenplan waarbij wordt voorzien in de aanplant van een 4-tal groepen met gewone Liguster dicht bij de te regulariseren hondenrennen alsmede een dijk met beplanting van streekeigen groen, aan te leggen op een afstand van 1/3 van de afstand tussen de bebouwing van de aanvraag en de perceelsgrens met de aanpalende rechter buur.*

...

## **2. Motivering**

...

### **2.3 De juridische aspecten**

*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.*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*De aanvraag beoogt de regularisatie van wederrechtelijk aangelegde buitenkennels bij een dieren centrum, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*De aanvraag staat niet in functie van enig agrarisch of para-agrarisch bedrijf, en is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Op 8 juli 2010 werd door het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor de zonevrije functiewijziging van de landbouwloods tot dieren centrum.*

*Deze vergunning werd verleend op basis van artikel 4.4.23 VCRO en het bijhorend uitvoeringsbesluit.*

*Artikel 4.4.23 VCRO luidt als volgt:*

...

*Het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen bepaalt in art. 9 :*

...

*Echter dient vastgesteld dat de bouwheer bij de uitvoering van de vergunning niet voldaan heeft aan de essentiële voorwaarden gekoppeld aan de stedenbouwkundige vergunning voor de zonevrije functiewijziging, met name werd opgelegd dat de indeling van het centrum voor dierentherapie diende te worden gespiegeld zodat de ruimte voor hondenverblijf komt te liggen aan de zijde van de hoeve woning alsook dat de verblijfsruimte voor honden diende voorzien te worden van geluidsisolatie zodat de hinder voor de omgeving beperkt blijft.*

*De hondenverblijven werden ondergebracht aan de rechterzijde (buitenzijde) van het gebouw. Voor de doorgevoerde functiewijziging in strijd met de verleende vergunning werd reeds een proces-verbaal opgesteld.*

*Er werd niet voldaan aan de opgelegde voorwaarde waardoor het dieren centrum niet rechtsgeldig werd opgericht.*

*Het centrum kan op heden niet als vergund worden aangenomen.*

*Het gegeven dat de basisvergunning niet werd aangeplakt heeft geen gevolg voor de uitvoerbaarheid of wettigheid van de vergunning. Het niet aanplakken heeft tot gevolg dat de beroepstermijn voor omwonenden geen aanvang heeft genomen.*

*Gezien uit het voorgaande blijkt dat de bestaande toestand van het dierencentrum reeds niet vergund is, komt de voorliggende aanvraag tot regularisatie van een uitbreiding niet in aanmerking voor de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Daarenboven blijkt dat de gevraagde te regulariseren buitenhokken ook indien het hoofdgebouw zou vergund zijn, niet voor vergunning in aanmerking kunnen komen, aangezien geen toepassing kan gemaakt worden van de geldende afwijkingsbepalingen.*

*Aanvrager stelt in het aanvraagdossier dat de voorliggende aanvraag kan getoetst worden aan artikel 4.4.19 §2 VCRO. In het beroepschrift wordt vermeldt dat het gevraagde werd uitgevoerd in kader van het dierenwelzijn, mogelijks een verwijzing naar artikel 4.4.19 §1 VCRO.*

*Art. 4.4.19 bepaalt:*

*...*

*In voorliggend dossier kan niet gesteld dat de gevraagde regularisatie onder één van voormelde voorwaarden valt gesteld in artikel 4.4.19.*

*De beoogde regularisatie kan bezwaarlijk als een louter aanpassingswerk beschouwd worden. Het betreft de plaatsing van 16 buitenkennels, opgericht door plaatsing van een betonplaat van 81,65 m², afgescheiden telkens door betonnen tussenwanden van 1,7 m hoog en voorzien van een afsluiting, geplaatst tegen de rechterzijwand van het gebouw. Ondanks het gegeven dat deze kennels niet overdekt zijn, wordt er een duidelijk visueel volume gecreëerd, door de wanden en de afsluiting, en heeft het ook door haar gebruik (hondenkennel) wel degelijk een zekere impact.*

*Ontegensprekelijk heeft het geplaatste een dergelijke invloed op de, landschappelijk waardevolle, omgeving zodat dit niet louter als een aanpassingswerk kan worden aangenomen.*

*Indien de werken worden ingegeven door dierenwelzijn wordt deze bewering niet gestaafd door concrete wettelijke bepalingen hieromtrent.*

*Er is geen wettelijke basis voor het verlenen van de gevraagde regularisatie.*

*Voor alle volledigheid dient bovendien opgemerkt dat het dossier onvolledig is in die zin dat geen melding wordt gemaakt van de wederrechtelijk uitgevoerde handelingen op het terrein.*

*Ingevolge artikel 3, 2°, b), 4) van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, en wijzigingen moet op het ingediend plan het volgende aangeduid zijn: "De vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd".*

*Uit de plannen moet duidelijk kunnen worden afgeleid wat gerealiseerd werd, wat vergund werd, wat men bijkomend voorziet.*

*In voorliggend dossier wordt geen melding gemaakt van de uitbouw van het centrum niet conform de vergunning dd. 8 juli 2010, niet van de plaatsing van het wederrechtelijk zonnepanelenveld noch van de plaatsing van het schuilhok niet conform vergunning.*



*Op de website van het centrum wordt bijkomend melding gemaakt van de mogelijkheid tot verblijf in 2 studio's. Het is onduidelijk of deze ook binnen het centrum of in de bijgebouwen van de woning werden opgericht.*

*Het kan niet de bedoeling zijn dat elkeen die dit dossier inkijkt n.a.v. het openbaar onderzoek, of elkeen die er advies moet in geven of er een beoordeling over moet maken eerst bij het gemeentebestuur een ander dossier moet opvragen en vervolgens elk plan minutieus met de destijds vergunde toestand moet vergelijken om te weten welke de relatie is van de bestaande toestand met de vergunningstoestand, laat staan dat men ter plaatse dient te gaan om zich te vergewissen van de feitelijke toestand.*

*De Raad van State heeft reeds meermaals beslist dat, indien de onvolledigheid van de aanvraag de overheid verhindert haar taak naar behoren uit te voeren, dit leidt tot de onwettigheid van de eventuele vergunning (R.v.St., Bultreys, nr. 31.288, 4 november 1988; R.v.St. Vermeiren e.a., nr. 72.643, 23 maart 1998).*

*Een totale regularisatie van de site dringt zich hier op.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen, o.m. naar hinderaspecten en naar landschappelijke inpassing, niet relevant.*

#### 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren verschillende “grievens” aan.

1.1.

In een eerste grief voeren de verzoekende partijen aan dat er wel degelijk een rechtsgeldig vergunde functiewijziging is voor de voormalige landbouwloods.

De huidige functie van de loods, een centrum voor dierentherapie, is een functie die specifiek voorzien werd in artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

De functiewijziging van de landbouwloods werd vergund met de stedenbouwkundige vergunning van 8 juli 2010. Deze vergunde functiewijziging is volledig rechtsgeldig, gelet op de aangehaalde wettelijke bepalingen. De reële functie van de loods is vandaag, en sinds de vergunning steeds en uitsluitend, een toegelaten functie in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De regularisatieaanvraag heeft uitsluitend betrekking op deze loods, vanuit de vergunde functie.

## 1.2.

In een tweede grief voeren de verzoekende partijen aan dat de toegevoegde buitenrennen voor regularisatie in aanmerking komen op grond van artikel 4.4.19, §2 VCRO, dat de mogelijke uitbreidingen en aanpassingen bij bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw behandelt. Zij stellen dat aanpassingswerken vergunbaar zijn op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.

De verwerende partij stelt dat deze bepaling niet van toepassing is omdat de beoogde regularisatiewerken niet als loutere aanpassingswerken kunnen worden beschouwd. Volgens de verzoekende partijen komt het argument dat er een visueel volume werd gecreëerd, nergens in de regelgeving voor. De gevraagde regularisatie heeft geen betrekking op de uitbreiding van enig overdekt volume en is dus rechtsgeldig gebaseerd op artikel 4.4.19, §2 VCRO.

De term ‘aangepassingswerken’ wordt niet gespecificeerd in de VCRO. De verzoekende partijen vervolgen met een uiteenzetting over de noodzaak van de toegevoegde buitenrennen en menen daaruit te kunnen afleiden dat het gaat om loutere en functioneel noodzakelijke aanpassingswerken om de goede werking van het dierencentrum te verzekeren.

Zelfs als de buitenrennen niet als loutere aanpassingen beschouwd zouden kunnen worden, dan nog is het aanbrengen van buitenrennen vergunbaar op grond van artikel 4.4.19, §1 VCRO. Met dit artikel zijn uitbreidingen van bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw, vergunbaar voor zover ze noodzakelijk zijn, onder meer in het kader van het dierenwelzijn. In dit verband zouden “de wet dierenwelzijn” en het koninklijk besluit van 27 april 2007 houdende erkenningsvoorwaarden voor inrichtingen voor dieren en de voorwaarden inzake de verhandelingen van dieren relevant zijn, gelet op het maatschappelijke doel van het therapeutisch centrum.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de invloed op de omgeving zeer beperkt is: de tussenmuren zijn visueel slechts waarneembaar vanaf de zijkant van het gebouw en de buitenzijde bestaat volledig uit hekken, die slechts een zeer beperkte visuele impact hebben. Zoals aangegeven in de aanvraag, zijn de verzoekende partijen ook bereid om beplantingen aan te brengen die zowel kunnen dienen als visueel scherm en als akoestisch dempend scherm. Dit kadert in de bekommernis om de regularisatie in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening (beperking van mogelijke visuele vervuiling).

De stelling dat het landschappelijk beter zou zijn om de buitenrennen aan de tegenoverstaande gevel te plaatsen, houdt volgens de verzoekende partijen geen rekening met dit voorziene gezichts- en geluidsscherm in de vorm van ligusterplanten. Ook de ligging van het gebouw ten opzichte van zijn omgeving zou dusdanig zijn dat er slechts een beperkte relevantie van het uitzicht of de vorm in de buitenmuur is. Het complex bevindt zich in een doodlopende straat, als laatste huis, op grote afstand van andere gebouwen of woningen.

De plaatsing van de buitenrennen aan de buitenzijde van de loods is bovendien ingegeven door technische noodzakelijkheden, met name de inplanting op een sterk hellend vlak. De

buitenrennen zouden aan de andere zijde voor de honden onbereikbaar zijn door het hoogteverschil. Ook omwille van de afloopstrook voor water en een vernauwing van de aanwezige inrit werden de buitenrennen aan de buitenzijde van de loods ingeplant.

### 1.3.

In een derde grief voeren de verzoekende partijen aan dat het dieren centrum minstens hoofdzakelijk vergund is.

Zij wijzen erop dat een stedenbouwkundige vergunning slechts in heel specifieke omstandigheden, die *in casu* niet aan de orde zijn, vervalt.

Het voorwerp van de regularisatieaanvraag is bovendien zeer beperkt en betreft enkel de regularisatie van buitenhokken die niet voorzien waren in de oorspronkelijke aanvraag.

Het gebouw waarop de regularisatie betrekking heeft, is volgens de verzoekende partijen wel degelijk hoofdzakelijk vergund, zodat een regularisatievergunning voor een uitbreiding perfect mogelijk is.

De verzoekende partijen halen de definitie van de term “hoofdzakelijk vergund” uit artikel 4.1.1, 7° VCRO aan.

Zij stellen dat de vergunning van 8 juli 2010 (verbouwing landbouwloods en functiewijziging) binnen de wettelijk voorziene termijn werd uitgevoerd, niet van rechtswege vervallen is (artikel 4.6.2, §1 VCRO) en volledig actueel is.

De verbouwing zou extern volledig conform de vergunning zijn uitgevoerd, al hebben zij kennis van het proces-verbaal van 3 januari 2012.

Volgens de verzoekende partijen kan niet worden betwist dat de loods vandaag uitsluitend wordt aangewend voor de functie waarvoor de vergunning werd aangevraagd.

Zij verwijzen naar artikel 4.2.24, §3 VCRO, dat bepaalt dat de eventuele sanctionering van een inbreuk geen regularisatie uitsluit. De vaststelling dat een proces-verbaal werd opgesteld voor het niet-naleven van de spiegelsvoorwaarde, kan dan ook geen invloed hebben op de ontvankelijkheid van de regularisatieaanvraag.

De verzoekende partijen beweren dat in toepassing van voormeld artikel de voorwaarde die de vergunning oplegde, het voorwerp kan uitmaken van een regularisatie, zonder aan het principieel vergunde karakter te raken.

Aan de regularisatieaanvraag werd ook een omstandig geluidsonderzoek toegevoegd, op last van de rechtbank van eerste aanleg, waarbij wordt aangetoond dat het normdoel van de vergunning van 8 juli 2010 wel degelijk werd gehaald.

De verzoekende partijen stellen dat de spiegelsvoorwaarde als normdoel had de geluidshinder voor de omgeving te beperken en dat dat normdoel is bereikt. Dat de verblijfsruimten voor de honden niet werden uitgevoerd volgens de vergunning zou geen enkele invloed hebben op het normdoel.

De spiegelsvoorwaarde zou geen enkel ander normdoel beoogd hebben. Ook niet de goede ruimtelijke ordening. De interne indeling van de loods heeft geen enkele impact op de vereiste van goede ruimtelijke ordening en is daartoe niet relevant. De gespiegelde indeling kon niet

rechtsgeldig als voorwaarde gesteld worden buiten vanuit een bekommernis van mogelijke geluidsoverlast voor de omwonenden.

De plaatsing van de buitenrennen aan de buitenzijde van de loods is bovendien niet louter ingegeven door de plaatsing van de verblijfsruimtes in de loods, maar ook door de afhelling van het terrein naar oostelijke zijde, om redenen van afwatering en vrije dakhoogte.

Voor zover de voorwaarden uit de vergunning betrekking zouden hebben op visuele vervuiling voor de omgeving, hebben de verzoekende partijen voldoende mogelijke landschappelijke ingrepen voorgesteld. De huidige plaatsing heeft geen of slechts een zeer beperkte en bovendien remedieerbare impact op de visuele zichtbaarheid, zodat uiteindelijk alleen de mogelijke geluidsoverlast een mogelijk gemotiveerde overweging zou kunnen inhouden.

#### 1.4.

De verzoekende partijen stellen in een vierde grief dat het college van burgemeester en schepenen in zijn weigeringsbeslissing de bezwaren van enkele omwonenden tot de zijne maakte zonder enige kritische bemerking en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing louter stelt dat uit de evaluatie van de bezwaren zou blijken dat deze als gegrond mogen worden beschouwd.

Van enige effectieve evaluatie in de bestreden beslissing is volgens de verzoekende partijen geen sprake.

De verzoekende partijen benadrukken onder andere dat het deskundigenonderzoek bevolen door de rechtbank niet zomaar terzijde kan worden geschoven en dat de verwerende partij de beweringen van een klager kritiekloos overneemt.

De verzoekende partijen klagen een schending aan van het motiveringsbeginsel (materiële motiveringsplicht), het partijdigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

#### 1.5.

De verzoekende partijen stellen in een vijfde grief dat zij bij hun regularisatieaanvraag een plan hebben bijgevoegd met twee voorstellen om mogelijke geluidsoverlast te beperken, voor zover het college van burgemeester en schepenen zou oordelen dat er sprake kon zijn van geluidsoverlast die de regularisatie kon verhinderen. Er werd dus geen regularisatie of vergunning gevraagd voor het aanbrengen van een geluidsdijk, dit is louter een suggestie.

Deze suggestie wordt volgens de verzoekende partijen aangegrepen om de regularisatie te weigeren omdat de werken landschappelijk te ingrijpend zouden zijn. De verzoekende partijen zijn echter geen vragende partij voor deze dijk en deze dijk maakte dan ook geen voorwerp uit van de regularisatieaanvraag.

De verzoekende partijen besluiten dat de regularisatieaanvraag perfect verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, zonder te leiden tot enige overlast naar de omwonenden.

#### 1.6.

Ten slotte voeren de verzoekende partijen in een laatste grief aan dat zowel in de weigeringsbeslissing van het college als in de bestreden beslissing ten onrechte verwezen wordt naar mogelijke andere te regulariseren aspecten op de site, meer concreet een niet volgens plan uitgevoerd schuilhok, foutief geplaatste zonnepanelen en twee verblijfsstudio's.

De huidige regularisatieaanvraag heeft enkel betrekking op aanpassingswerken (buitenrennen) die niet voorzien waren in de vergunning van 8 juli 2010. Volgens de verzoekende partijen kunnen zij geen uitgebreidere regularisatieaanvraag indienen in het kader van die stedenbouwkundige vergunning.

De verwerende partij verwijst naar artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna 'dossiersamenstellingsbesluit'). Uit één deelbepaling wordt door de "ambtenaar" volkomen ten onrechte afgeleid dat het dossier niet volledig zou zijn, met name op grond van artikel 3, 2°, b), 4 van voormeld besluit.

Het dossier voldoet volgens de verzoekende partijen echter in alle aspecten aan de volledigheidsvereiste van artikel 3 van voormeld besluit. De volledigheid van de aanvraag werd bevestigd door de gemeente Maarkedal in de volledigheidsverklaring van 17 maart 2015.

Enkel de verbouwde loods met zijn huidige functie als dierenwelzijnscentrum en niet "het terrein" is aan de orde. De twee verblijfsstudio's zijn in dat opzicht niet relevant.

## 2.

De verwerende partij antwoordt op elk van de onderdelen van het enig middel van de verzoekende partijen.

### 2.1.

De verwerende partij stelt in verband met de eerste grief dat zij in de bestreden beslissing op uitvoerige wijze gemotiveerd heeft wat betreft het al dan niet vergund zijn van de functiewijziging naar centrum voor dierentherapie.

Uit die motivering zou duidelijk blijken dat de vergunning van 8 juli 2010 verleend werd voor een centrum voor dierentherapie, waarbij werd opgelegd dat het centrum diende te worden gespiegeld zodat de ruimte voor hondverblijf aan de zijde van de hoeve woning komt te liggen. De dieren werden echter ondergebracht aan de rechterzijde (buitenzijde) van het gebouw. Hiervoor werd volgens de verwerende partij geen enkele vergunning verleend, zodat het duidelijk is dat er geen vergunde functiewijziging is voor de omvorming van de landbouwloods naar een dierentherapiecentrum aan de rechterzijde van het gebied.

### 2.2.

Wat betreft de tweede grief stelt de verwerende partij dat zij in de bestreden beslissing uitvoerig heeft gemotiveerd waarom artikel 4.4.19 VCRO niet kan worden toegepast voor de buitenrennen.

Zij zou duidelijk gesteld hebben dat de beoogde regularisatie bezwaarlijk als een louter aanpassingswerk beschouwd kan worden. Zij benadrukt dat het gaat om de plaatsing van 16 buitenkennels, opgericht met een betonplaat van 81,65 m<sup>2</sup>, telkens afgescheiden door betonnen tussenwanden van 1,7 m hoog en voorzien van een afsluiting, geplaatst tegen de rechterzijwand van het gebouw en dat zij geoordeeld heeft dat, ondanks het feit dat de kennels niet overdekt zijn, er een duidelijk visueel volume wordt gecreëerd door de wanden en de afsluiting. Bovendien heeft dit volgens de verwerende partij ook een aanzienlijke impact op de landschappelijk waardevolle omgeving.

De verwerende partij stelt verder dat de eventuele noodzaak van de werken omwille van het dierenwelzijn, niet werd gestaafd in het aanvraagdossier door concrete wettelijke bepalingen. Op basis hiervan kon zij oordelen dat niet is aangetoond dat de werken noodzakelijk zijn in het kader van het dierenwelzijn.

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de invloed op de omgeving zeer beperkt is, stelt de verwerende partij dat de elementen die de verzoekende partijen aanhalen, feitelijke gegevens betreffen die niet ter zake doen. De bestaande toestand van het dierencentrum is niet vergund, waardoor de aanvraag tot regularisatie van de uitbreiding met de buitenrennen niet voor vergunning in aanmerking komt (geen wettelijke basis). Door deze legaliteitsbelemmering zou een verdere opportuniteitsafweging van deze gegevens niet relevant zijn, hetgeen ook in de bestreden beslissing is vastgesteld.

### 2.3.

Over de derde grief stelt de verwerende partij dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, er bij de uitvoering van de vergunning niet voldaan is aan de essentiële voorwaarden gekoppeld aan de stedenbouwkundige vergunning van 8 juli 2010 voor de zonevreemde functiewijziging. De hondenverblijven werden immers ondergebracht aan de rechterzijde van het gebouw. Het dierencentrum is door het niet-naleven van de voorwaarde niet rechtsgeldig opgericht en kan daarom niet als vergund worden beschouwd. Het gegeven dat een geluidsonderzoek werd uitgevoerd, neemt niet weg dat als voorwaarde werd opgelegd dat de hondenverblijven aan de zijde van de hoevewoning ingeplant dienden te worden.

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de plaatsing van de buitenrennen aan de buitenzijde van de loods niet louter is ingegeven door de plaatsing van de verblijfsruimtes in de loods, stelt de verwerende partij dat deze argumenten niet ter zake doen. De verwerende partij merkt op dat zij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid heeft onderzocht en dat de verzoekende partijen argumenten herhalen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, terwijl de voorliggende procedure gericht is tegen de beslissing van de verwerende partij.

Door de vastgestelde legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet relevant. Om die reden moeten de aangehaalde argumenten over onder meer de landschappelijke, visuele en geluidsimpact niet meer te worden afgewogen, hetgeen ook in de bestreden beslissing is vastgesteld.

### 2.4.

In verband met de grief over de bezwaren van de omwonenden, stelt de verwerende partij eerst dat de verzoekende partijen een aantal bedenkingen formuleren over de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en dat het onduidelijk is of de verzoekende partijen dezelfde bedenkingen hebben tegenover de beslissing van de verwerende partij.

In de mate dat de bedenkingen betrekking zouden hebben op de bestreden beslissing, benadrukt de verwerende partij dat zij niet verplicht is om op alle beroepsargumenten te antwoorden maar dat het volstaat dat de motivering draagkrachtig is.

Verder werpt de verwerende partij op dat zij vastgesteld heeft dat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering is voor het verlenen van de vergunning en dat daardoor verdere opportuniteitsoverwegingen over onder meer hinderaspecten en landschappelijke inpassing niet relevant zijn. Het gegeven dat een geluidsonderzoek werd uitgevoerd, neemt niet weg dat aan de voorwaarde van de vergunning van 8 juli 2010 niet is voldaan waardoor het dierencentrum niet is opgericht conform de vergunning en dus niet als vergund kan worden beschouwd. De zogenaamd objectieve bewijswaarde van de studie doet dan ook niet ter zake en er kon door het uitvoeren van de studie ook niet afgeweken worden van de voorwaarden van de vergunning van 8 juli 2010. De verwerende partij diende zich dan ook niet uit te spreken over de geluidsstudie en

het kan haar ook niet verweten worden een onvoldoende gemotiveerde of onzorgvuldige beslissing te hebben genomen.

Het is bovendien onduidelijk welke onregelmatigheid de verzoekende partijen in dit onderdeel aanklagen.

#### 2.5.

Wat betreft de grief over de impact op het landschap, stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen opnieuw een aantal argumenten tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen aanvoeren en dat het niet duidelijk is of deze argumenten ook gelden ten aanzien van de beslissing van de verwerende partij.

De verwerende partij benadrukt dat zij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid heeft onderzocht en dat door de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de vergunning, zij geen verdere opportuniteitsoverwegingen meer diende te doen, onder meer wat betreft hinderaspecten en landschappelijke inpassing.

In dit onderdeel van het middel zou het onduidelijk zijn welke onregelmatigheid van de bestreden beslissing de verzoekende partijen aanklagen.

#### 2.6.

Ten slotte stelt de verwerende partij dat in de bestreden beslissing werd toegelicht op welk punt de aanvraag onvolledig is. Hieruit zou blijken dat in de aanvraag niet duidelijk werd aangegeven welke werken uitgevoerd werden zonder vergunning. Het argument van de verzoekende partijen zou bovendien niet ter zake doen aangezien de verwerende partij het dossier toch inhoudelijk heeft beoordeeld.

#### 3.

De verzoekende partijen herhalen in hun wederantwoordnota dat er wel degelijk een rechtsgeldig vergunde functiewijziging voorligt.

Zij benadrukken nogmaals dat de spiegelsvoorwaarde in de vergunning van 8 juli 2010 was ingegeven door het doel de hinder voor de omgeving beperkt te houden en dat uit het door de rechtbank bevolen geluidsonderzoek objectief en onbetwistbaar blijkt dat er geen geluidshinder wordt veroorzaakt, ondanks het gebrek aan spiegeling zoals opgelegd in de vergunning en ondanks de aanwezigheid van de buitenrennen.

De verzoekende partijen herhalen ook dat de plaatsing van de binnenverblijfsruimtes aan de overzijde van de hoefwoning uitsluitend was ingegeven vanuit technische noodzakelijkheden (sterk hellend vlak).

Ook herhalen zij dat een stedenbouwkundige vergunning slechts vervalt in zeer specifieke omstandigheden die niet aan de orde zijn, dat de loods wel degelijk hoofdzakelijk vergund is, dat de vergunning van 8 juli 2010 immers binnen de wettelijk voorziene termijn werd uitgevoerd, niet van rechtswege vervallen is en dus volledig actueel is.

Verder stellen de verzoekende partijen nog dat het enige normdoel van de spiegelsvoorwaarde, met name geluidhinder voor de omgeving beperken, duidelijk bereikt is en dat het niet-uitvoeren van de verblijfsruimte voor de honden volgens de vergunning geen enkele invloed heeft op het normdoel.

Voorts voeren de verzoekende partijen aan dat de binnenverblijfsruimten gecreëerd zijn door binnenverbouwingswerken zonder stabiliteitswerken waarvoor een vrijstelling bestaat van de stedenbouwkundige vergunningsplicht. De verzoekende partijen zouden daardoor mogen afwijken van de spiegelvoorwaarde, mits eerbiediging van het opgelegde normdoel. Het dieren centrum was en is dan ook vergund.

Ten slotte wijzen de verzoekende partijen er nog op dat de buitenrennen voor regularisatie in aanmerking komen op grond van artikel 4.4.19, §2 VCRO.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Wanneer een weigeringsbeslissing steunt op verschillende motieven, die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten die motieven allen onwettig zijn om de vernietiging van de bestreden beslissing te verantwoorden. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de weigering van de door de verzoekende partijen gevraagde regularisatie van de buitenrennen steunt op verschillende motieven.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen op 8 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een landbouwloods met functiewijziging naar een centrum voor dierentherapie. De verzoekende partijen stellen in het eerste onderdeel terecht dat er een rechtsgeldig vergunde zonevreemde functiewijziging van de landbouwloods voorligt, en dit op grond van artikel 4.4.23 VCRO en het bijhorende uitvoeringsbesluit. Dit wordt ook als dusdanig vastgesteld in de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing echter vast dat bij de uitvoering van de vergunning van 8 juli 2010 niet voldaan is aan de essentiële voorwaarde dat de indeling van het centrum voor dierentherapie dient te worden gespiegeld zodat de ruimte voor het hondenverblijf komt te liggen aan de zijde van de hoeve woning. Het blijkt dat in strijd met deze voorwaarde het hondenverblijf werd ondergebracht aan de rechterzijde (buitenzijde) van het gebouw.

De verwerende partij besluit dat niet voldaan is aan de opgelegde voorwaarde waardoor het dieren centrum niet rechtsgeldig werd opgericht en niet als vergund kan worden beschouwd. De aanvraag tot regularisatie van een uitbreiding van het dieren centrum komt om die reden niet voor vergunning in aanmerking.

De verzoekende partijen betwisten/ontkennen niet dat zij het hondenverblijf niet aan de kant van de hoeve woning hebben ingericht, zoals opgelegd in de vermelde voorwaarde, maar wel aan de rechterzijde (buitenzijde) van de landbouwloods.

Doordat de werken niet volledig volgens de vergunning van 8 juli 2010 zijn uitgevoerd, kunnen er uit deze vergunning geen rechten meer worden geput en kan de vergunningverlenende overheid niet steunen op deze vergunning bij het verlenen van een vergunning voor een volgende aanvraag.

De verwerende partij heeft dus op correcte wijze geoordeeld dat de regularisatieaanvraag van de verzoekende partijen niet voor vergunning in aanmerking komt. Dit motief volstaat om de weigering van de vergunning te verantwoorden.



De argumenten die de verzoekende partijen onder het derde onderdeel aanvoeren dat het dieren centrum minstens hoofdzakelijk vergund is, leiden niet tot een andere conclusie.

In de mate dat zij aanvoeren dat de stedenbouwkundige vergunning met toepassing van artikel 4.6.2, §1 VCRO niet (van rechtswege) vervallen is, moet worden vastgesteld dat het verval van een stedenbouwkundige vergunning te onderscheiden is van de niet-correcte uitvoering ervan.

Ook de verwijzing naar de definitie van het begrip “hoofdzakelijk vergund” uit artikel 4.1.1, 7° VCRO brengt geen zoden aan de dijk.

Het gegeven dat de vergunning binnen de wettelijk voorziene termijn is uitgevoerd, dat de verbouwing van de landbouwloods extern volledig conform de vergunning is uitgevoerd en de loods vandaag uitsluitend wordt aangewend voor de functie waarvoor de vergunning van 8 juli 2010 is verleend, doen geen afbreuk aan de vaststelling dat de verzoekende partijen de voorwaarde inzake de spiegeling van het hondenverblijf niet hebben nageleefd.

De verzoekende partijen betogen ook dat in toepassing van artikel 4.2.24, §3 VCRO de voorwaarde die in de vergunning van 8 juli 2010 is opgelegd, het voorwerp kan uitmaken van een regularisatie, zonder aan het principieel vergund karakter te raken. De niet-conforme uitvoering van de spiegelingsvoorwaarde uit de vergunning van 8 juli 2010 maakt echter niet het voorwerp uit van de huidige regularisatieaanvraag, zodat de verzoekende partijen zich niet op dit argument kunnen steunen.

De verzoekende partijen beweren voorts dat de spiegelingsvoorwaarde van de vergunning van 8 juli 2010 als normdoel had de geluidshinder te beperken en dat dat normdoel is bereikt. Zij verwijzen in dat verband naar het omstandig en op last van de rechtbank van eerste aanleg uitgevoerde geluidsonderzoek, dat aan de regularisatieaanvraag is toegevoegd. Die argumentatie kan evenmin worden gevolgd. De vraag of het normdoel van de spiegelingsvoorwaarde is bereikt, doet immers niet ter zake. In het kader van de beoordeling van de regularisatieaanvraag voor de buitenrennen is het essentieel om te weten of de spiegelingsvoorwaarde op correcte wijze is uitgevoerd. Dat is niet het geval. De verzoekende partijen lijken bovendien de wettigheid van de in de vergunning van 8 juli 2010 opgelegde voorwaarde te betwisten, door te stellen dat de gespiegelde indeling van het dieren centrum niet rechtsgeldig opgelegd kon worden als voorwaarde dan vanuit een bekommernis voor mogelijke geluidsoverlast voor de omwonenden. De vergunning van 8 juli 2010 is echter definitief en kan niet meer ter discussie worden gesteld. Als de verzoekende partijen niet konden leven met de desbetreffende voorwaarde, hadden zij beroep moeten instellen.

In zoverre de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota aanvoeren dat de binnenvblijfsruimten gecreëerd zijn door binnenvbouwwerken zonder stabiliteitswerken, dat daarvoor een vrijstelling bestaat van de stedenbouwkundige vergunningsplicht en dat daardoor afgeweken zou kunnen worden van de spiegelingsvoorwaarde, mits eerbiediging van het opgelegde normdoel, stelt de Raad vast dat dit een bijkomende argumentatie betreft die niet in het verzoekschrift is ontwikkeld en dat de verzoekende partijen hiermee een nieuwe draai geven aan het middel. Met deze middeluitbreiding ontwikkeld in de wederantwoordnota kan de Raad geen rekening houden.

### 3.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij verder dat zelfs indien het hoofdgebouw vergund zou zijn, de te regulariseren buitenhokken niet voor vergunning in aanmerking komen, omdat geen toepassing kan gemaakt worden van de geldende afwijkingbepalingen, met name

artikel 4.4.19 VCRO (uitbreiden en aanpassen van bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw).

De verzoekende partijen voeren in het tweede onderdeel van hun enig middel kritiek op dit tweede weigeringsmotief. Gelet op de beoordeling onder het vorige randnummer moet dit motief echter beschouwd worden als een overtollig motief. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

“Voor de volledigheid” merkt de verwerende partij in de bestreden beslissing ten slotte nog op dat het dossier onvolledig is omdat geen melding wordt gemaakt van de wederrechtelijk uitgevoerde handelingen op het terrein; zij verwijst naar artikel 3, 2°, b), 4 van het dossiersamenstellingsbesluit. De verwerende partij stelt vast dat in het dossier geen melding wordt gemaakt van de uitbouw van het centrum in strijd met de vergunning van 8 juli 2010, van de wederrechtelijke plaatsing van het zonnepanelenveld en van de wederrechtelijke plaatsing van het schuilhok. Ook twee studio's voor verblijf zouden niet vermeld zijn. De verwerende partij concludeert dat een totale regularisatie van de site zich opdringt.

Voor zover deze overwegingen al een weigeringsmotief zouden uitmaken, moet opnieuw worden vastgesteld dat dit een overtollig motief betreft, en dat de kritiek van de verzoekende partijen op dit motief in het zesde onderdeel derhalve niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Los daarvan moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de aangehaalde overwegingen feitelijk onjuist zijn. In die omstandigheden kon de verwerende partij concluderen dat een totale regularisatie van de site zich opdringt.

Dit betekent echter niet dat de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag zou hebben uitgebreid. Uit haar beoordeling blijkt dat zij zich wel degelijk beperkt heeft tot het beoordelen van de regularisatie van de buitenrennen.

4.

Het enig middel wordt verworpen.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 1 augustus 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT