

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0574 van 26 augustus 2014
in de zaak 2010/0300/A/1/0283

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Guy VAN DYCK
kantoor houdende te 2390 Westmalle (Malle), Brechtsesteenweg 22

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 maart 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 8 oktober 2009 “in zoverre de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van de garagebox en de garage met 3 plaatsen”.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle van 6 juli 2009, waarbij hen enerzijds, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van de uitbreidingen aan de twee woningen en, anderzijds, een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van de garagebox, de garage met drie plaatsen en de drie schuren, gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van de uitbreidingen aan de twee woningen en voor de drie schuren met een afdak, en een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van de garagebox en de garage voor drie wagens.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 januari 2011, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves HOFMANS, die loco advocaat Guy VAN DYCK verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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 vordering.

III. FEITEN

Op 10 oktober 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatiedossier”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 26 augustus 1997 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle hen een stedenbouwkundige vergunning voor de plaatsing van een garagebox omwille van het materiaalgebruik (metaalplaten).

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in agrarisch gebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 oktober tot 15 november 2002, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De afdeling Land adviseert op 14 november 2002 gunstig voor de regularisatie tot particuliere tweewoonst, op voorwaarde dat voldaan is aan de regelgeving met betrekking tot de zonevreemde woningen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle adviseert op 5 december 2002 gunstig voor de regularisatie van zowel de uitbreidingen aan de twee woningen als de garage met drie plaatsen en ongunstig voor de regularisatie van de garagebox en de drie schuren.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 april 2003 als volgt ongunstig:

“ ...

Bij gebrek aan gegevens kan niet geoordeeld worden in hoeverre de aanvraag in aanmerking komt voor regularisatie:

- het is niet duidelijk welke gedeelten van het complex (woningen, schuren, garages) niet (geacht) vergund zijn en bijgevolg voorwerp uitmaken van de regularisatieaanvraag.

- de architect heeft geen gedetailleerde berekeningsnota toegevoegd met de volumes nuttige ruimte van de woningen afzonderlijk.

- over bepaalde constructies (meer bepaald de garages en de golfplaten aanbouwen aan de schuren) wordt reeds geoordeeld dat ze opgericht zijn in stedenbouwkundig onaanvaardbare materialen en niet voldoen aan de bepalingen van het bovengenoemde art. 145 bis.

Indien het dossier aangevuld wordt met de nodige gegevens, kan een nieuw advies worden uitgebracht.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle beslist op 8 mei 2003 zijn beslissing in beraad te houden en het aanvraagdossier te laten aanvullen met de door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vermelde gegevens.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle adviseert op 23 februari 2009 voorwaardelijk gunstig voor de regularisatie van de uitbreidingen aan de twee woningen en ongunstig voor de regularisatie van de garagebox, de garage met drie plaatsen en de drie schuren.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar merkt op 6 april 2009 op dat er opnieuw een openbaar onderzoek moet georganiseerd worden.

Tijdens het nieuw openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 april tot en met 19 mei 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 29 juni 2009 als volgt ongunstig:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Artikel 145 bis §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen (...).

*De aanvraag **voldoet** aan deze voorwaarden aangezien **het bouwvolume van elke woongelegenheid kleiner dan 1.000 m³ is en de volumevermeerdering de 100% niet overschrijdt.***

*De garages **voldoen niet** aan deze bepaling, aangezien ze geen fysisch geheel vormen met de woningen.*

*Deze werken worden enkel toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:
(...)*

*De aanvraag **voldoet** aan deze voorwaarden aangezien*

- **uit de foto's blijkt dat de woning nog in goede staat is;***

- uit het dossier en uit het advies van de gemeente Malle blijkt dat de schuren dateren van na het in voege treden van de wet op de stedenbouw en dat de woning dateert van voor het in voege treden van de wet op de stedenbouw zodat enkel de woning geacht wordt vergund te zijn;
- het aantal woongelegenheden niet wijzigt.

(...)

Het perceel is gelegen in **agrarisch gebied** volgens het geldende gewestplan. De aanvraag **voldoet** aan deze bepaling.

Deze afwijking kan slechts verleend worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort. De oorspronkelijke woning en hoeve werden uitgebreid in de diepte (de bouwdiepte bedraagt max. 13m). De aanvraag **voldoet** aan deze voorwaarden voor wat betreft de regularisatie van de tweewoonst.

De garages en de garagebox maken deel uit van de woonfunctie en moeten bijgevolg respectievelijk een fysisch geheel vormen met de bestaande woningen [REDACTED], wat hier niet het geval is: het behoud van de losstaande constructies zorgt voor een verhoging van de druk op de agrarische omgeving. Daarnaast is de materiaalkeuze van zowel de garages, de garagebox als delen van de schuren esthetisch onaanvaardbaar en onaangepast gelet op de materialen van beide woningen. De regularisatie van de garages, de garagebox en de schuren kan niet toegestaan worden.

Algemene conclusie

Er kan dus besloten worden dat de regularisatie van de uitbreidingen aan de tweewoonst **voldoet** aan de bepalingen van artikel 145 bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen. Deze aanvraag kan **vergund** worden.

Aangezien de aanvraag voor wat betreft de regularisatie van de garagebox, de garage met drie plaatsen en de drie schuren niet voldoet aan de bepalingen van artikel 145 bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen, kan dit deel van de aanvraag **niet vergund** worden.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle verleent als volgt op 6 juli 2009 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen voor de regularisatie van de uitbreidingen aan de twee woningen en weigert de regularisatie van de garagebox, de garage met 3 plaatsen en de 3 schuren:

“...

Volgens de beschrijving van het Kadaster opgemaakt in 1960, had de woning [REDACTED] een breedte van 6,80 meter, een diepte van 6,55 meter over deze gehele breedte. Achteraan was een uitbouw voorzien met een diepte van 1,60 meter en een breedte van 2,45 meter. De woning heeft een kroonlijsthoogte van 3,50 meter, een nokhoogte van 6,20 meter en werd uitgevoerd met een zadeldak over een diepte van 6,55 meter. De oorspronkelijke woning [REDACTED] wordt derhalve vergund geacht. De woning werd achteraan uitgebreid over

de gehele breedte tot een diepte van 11,53 meter. Hiervoor is ons geen vergunning bekend. Deze uitbreiding werd uitgevoerd met een hellend dak, afhellend van een hoogte van 3,48 meter naar een hoogte van 2,29 meter achteraan. De aanvrager wenst de latere uitbreiding van deze woning te regulariseren. De woning en de uitbreiding werden uitgevoerd in rode gevelsteen, rode pannen als dakbedekking en het buitenschrijnwerk in bruin hout. Deze materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord in agrarisch gebied.

Op het eigendom [REDACTED] bevindt zich eveneens een garagebox met een breedte van 2,70 meter en een diepte van 5,20 meter. Voor deze garagebox werd reeds een weigering van de bouwvergunning nr. 1997/164 d.d. 26 augustus 1997 afgegeven aan Jans Wim. Een garage maakt deel uit van de woonfunctie en moet bijgevolg een fysisch geheel vormen met de bestaande woning nr. 68. De garagebox vormt geen geheel met de bestaande woning. Daarenboven is metaalplaat als gevelmateriaal onaanvaardbaar, zoals gesteld is in het weigeringsbesluit van 26 augustus 1997. De garagebox komt niet in aanmerking voor vergunning.

De hoeve [REDACTED] werd opgericht in 1932. Het betrof een langgevelhoeve met een breedte van 22,50 meter, een diepte van 8,55 meter, een kroonlijsthoogte van 3,60 meter en een nokhoogte van 7,85 meter. Achter de hoeve, 9 meter uit de rechter zijgevel, werd een uitbouw voorzien met een breedte van 4 meter en een diepte van 3,10 meter. De dakvorm van deze uitbouw is ons niet bekend. De oorspronkelijke hoeve wordt vergund geacht. Links naast de hoeve, in het verlengde van de voorgevel werd een schuur aangebouwd. Deze schuur heeft een breedte van 3,40 meter, een diepte van 8,50 meter en werd uitgevoerd met een schuin dak hellend van een hoogte van 3,70 meter tegen de woning naar een hoogte van 2,47 meter. Deze schuur is eveneens zichtbaar op de luchtfoto van NGI, die werd genomen op 17 maart 1961 en wordt derhalve geacht vergund te zijn. De twee bergingen, de veranda, de wasplaats, de badkamer, de grote dakkapel achteraan zijn niet zichtbaar op de luchtfoto van NGI, die werd genomen op 17 maart 1961. De aanvrager wenst deze constructies te regulariseren. De hoeve en de uitbreiding werden uitgevoerd in rode gevelsteen, rode pannen als dakbedekking en het buitenschrijnwerk in bruin hout. Deze materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord in agrarisch gebied.

De bouwdiepte van de hoeve, na de uitbreidingen, bedraagt 11,53 meter.

Links van de hoeve bevindt zich een garage met 3 plaatsen. Deze constructie heeft een breedte van 5,30 meter, een diepte van 11,20 meter, links een hoogte van 2,10 meter en rechts een hoogte van 2,90 meter. Deze berging is uitgevoerd in ytongblokken voor de gevels en grijze golfplaten als dakbedekking. Deze garage is niet zichtbaar op de luchtfoto van NGI, die werd genomen op 17 maart 1961. De aanvrager wenst deze constructies te regulariseren. De garage met drie plaatsen maakt deel uit van de woonfunctie en moet bijgevolg een fysisch geheel vormen met de bestaande woning nr. 70, wat hier niet het geval is. Daarenboven zijn ytongblokken als gevelmateriaal en grijze golfplaten als dakbedekking onaanvaardbaar. De garage met 3 plaatsen komt derhalve niet voor vergunning in aanmerking.

Op 8 meter achter de achtergevel van de hoeve werden 3 schuren en een open afdak opgericht. Het afdak bevindt zich links vooraan, heeft een breedte van 10,70 meter, een diepte van 7,30 meter, een kroonlijsthoogte van 4 meter en een nokhoogte van 5,57 meter. De linker zijgevel is afgewerkt met blauw metalen golfplaten en de dakbedekking bestaat uit grijze golfplaten. Dit afdak is zichtbaar op de luchtfoto van NGI, die werd genomen op 17 maart 1961 en wordt geacht vergund te zijn.

Achter dit afdak werd een schuur aangebouwd met een breedte van 10,70 meter, een diepte van 7,90 meter, een hoogte vooraan tegen het afdak van 4 meter en een hoogte achteraan van 2,95 meter. Deze schuur werd afgewerkt met blauw metalen golfplaten voor de gevels en grijze golfplaten als dakbedekking.

Rechts van dit afdak en deze schuur werd een tweede schuur aangebouwd. Deze schuur heeft een breedte van 4,50 meter, een diepte van 15,20 meter, een hoogte links tegen het afdak en de schuur van 3,25 meter afhellend naar een hoogte rechts van 2,60 meter.

Deze schuur werd uitgevoerd in rode gevelsteen en grijze golfplaten als dakbedekking.

Rechts van deze schuur werd, in het verlengde van de voorgevel, een derde schuur aangebouwd. Deze schuur heeft een breedte van 7 meter, een diepte van 4 meter en een hoogte van 2,42 meter. Deze schuur werd uitgevoerd in rode gevelsteen voor de gevels en heeft een plat dak. De aanvrager wenst deze drie schuren te regulariseren.

Voor deze schuren zijn ons geen bouwvergunningen bekend en op de luchtfoto van NGI, die werd genomen op 17 maart 1961, zijn twee schuren zichtbaar achter de bestaande hoeve. De rechtse schuur is mogelijk gesloopt en op die plaats werd de tweede en derde schuur ingeplant. De linkse schuur betreft het open afdak.

De eerste schuur (schuur nr. 2) achteraan is niet zichtbaar op deze luchtfoto, is opgericht in stedenbouwkundig onaanvaardbare materialen en komt derhalve niet voor regularisatie in aanmerking.

De tweede en de derde schuur (schuur nr. 3 en 4) zijn eveneens niet zichtbaar op deze luchtfoto, doch zijn opgericht in duurzame en esthetisch verantwoorde gevelmaterialen.

Deze twee constructies komen niet voor vergunning in aanmerking.

Het decreet van 21 november 2003, artikel 45, is enkel van toepassing op vergunningsdossiers waarvan het ontvangstbewijs werd afgeleverd na de datum van inwerkingtreding van het decreet van 21 november 2003, voor de andere aanvragen geldt de vroegere tekst. Het ontvangstbewijs in dit dossier werd afgegeven op 10 oktober 2002 en de vroegere wetgeving is derhalve van toepassing.

...

Overwegende dat de woningen met bergingen niet verkrot is op het moment van de vergunningsaanvraag. Overwegende dat voor de bestaande woning nr. 70 een bouwvergunning bestaat met nr. 1932/0035 afgegeven op 22 juli 1932 aan [REDACTED] voor het bouwen van een huis met aanhorigheden.

Overwegende dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal, zijnde 2.

...

Het bestaande vergunde nuttige volume van de woning nr. 68 bedraagt 159,63 m³. De te regulariseren uitbreiding van deze woning heeft een nuttig volume van 74,49 m³ groot, zodanig dat het totale nuttige volume op 234,12 m³ komt. Dit betekent geen toename van meer dan 100 % en bedraagt geen 850 m³.

De hoeve [REDACTED] 70 heeft een bestaand vergund nuttig volume van 451,73 m³.

De te regulariseren uitbreiding van deze woning heeft een nuttig volume van 98,89 m³, zodanig dat het totale nuttige volume op 550,62 m³ komt. Dit betekent geen toename van meer dan 100 % en bedraagt geen 850 m³. De aanvraag tot regularisatie van de twee woningen voldoet aan deze bepaling.

De mogelijke werken bepaald in artikel 145bis §1,2° tot en met 6°, gelden niet voor de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden.

Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuurontwikkeling en de er mee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Onder recreatiegebieden worden verstaan de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de er mee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg.

Het perceel is gelegen in agrarisch gebied volgens het geldende gewestplan.

De aanvraag voldoet aan deze bepaling.

Overwegende dat al de hierboven vermelde afwijkingen slechts verleend kunnen worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort.

De omgeving betreft een open landbouwlandschap, met verspreid enkele oude hoeves en eengezinswoningen langsheen de XXXXXXXXXX

De oorspronkelijke hoeve en woning werden uitgebreid in de diepte. De nieuwbouw houdt geen verdere aantasting van het agrarisch gebied in, ze wordt ingeplant aansluitend op de bestaande gebouwen. Deze uitbreiding overschrijdt de gangbare bouwdiepte van 17 meter voor particuliere ééngesinswoningen niet en is in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen.

De regularisatie van de uitbreidingen aan de woningen overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet en schaadt de goede ruimtelijke ordening niet, noch brengt deze de voorziene verweving van functies in het gedrang.

Momenteel biedt het geldende gewestplan geen basis om vrijstaande bijgebouwen (b.v. autobergplaats) op te richten bij een zonevreemde woning. Zodanig komt de garagebox op het eigendom V en de garage met 3 plaatsen links op het eigendom V niet in aanmerking voor regularisatie.

Enkel het afdak is herkenbaar op de luchtfoto van NGI, die werd genomen op 17 maart 1961 en kan als een bestaand vergund gebouw beschouwd worden. De eerste schuur achteraan is niet zichtbaar op deze luchtfoto, is opgericht in stedenbouwkundig onaanvaardbare materialen en komt derhalve niet voor regularisatie in aanmerking.

De tweede en de derde schuur zijn eveneens niet zichtbaar op deze luchtfoto, doch zijn opgericht in duurzame en esthetisch verantwoorde gevelmaterialen. Deze twee constructies komen niet voor vergunning in aanmerking.

(...)

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN GEEFT DE VERGUNNING VOOR DE REGULARISATIE VAN DE UITBREIDINGEN AAN DE TWEE WONINGEN EN DE WEIGERING VOOR DE REGULARISATIE VAN DE GARAGEBOX, DE GARAGE MET 3 PLAATSEN EN DE 3 SCHUREN, AF AAN DE AANVRAGER, DIE ER TOE VERPLICHT IS:

...

3° de bestaande niet vergunde constructies (zowel de bovengrondse als de ondergrondse elementen) dienen te worden gesloopt en de afbraakmaterialen te worden verwijderd van het perceel, volgens de geldende wetgeving, binnen de 6 maanden na aflevering van de onderhavige stedenbouwkundige vergunning.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 28 juli 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert op 2 oktober 2009 opnieuw gunstig voor de regularisatie tot particuliere tweewoonst, op voorwaarde dat voldaan is aan de regelgeving met betrekking tot de zonevreemde woningen. Met betrekking tot de regularisatie van de andere gebouwen sluit de afdeling zich aan bij het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de regularisatie van de uitbreidingen aan de tweewoonst en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de garagebox, de garage voor drie wagens en drie schuren met een afdak:

“ ...

1. Uitbreidingen aan de tweewoonst

Artikel 4.4.15 van de Vlaamse Codex bepaalt dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

-> De uitbreidingen aan beide woningen blijven beperkt en het volume van beide woningen blijft onder 1000 m³. Zodus komt de uitbreiding aan beide woningen voor vergunning in aanmerking.

Beide woningen zijn opgericht in rode baksteen en passen zich qua architectuur op een aanvaardbare wijze in in het landschap. Het uitzicht van een hoevewoning, typisch voor het agrarisch gebied, blijft door deze uitbreidingen behouden. De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.

3. Oprichting van een garagebox, een garage voor drie wagens en 3 schuren met een afdak
Ook hier gelden de artikels 4.4.10. en 4.4.11.

-> Zoals eerder aangehaald zijn op de luchtfoto slechts twee bijgebouwen zichtbaar achter het hoofdgebouw, beperkt in diepte en breedte. Vergelijkingen met de huidige toestand tonen aan dat enkel het afdak als vergund zou kunnen beschouwd worden.

Voor de garagebox, gelegen op 4m van de zijgevel van de rechterwoning nr. 68 werd op 26 augustus 1997 reeds een weigering afgegeven. De constructie is niet vergund.

De garage met drie parkeerplaatsen is niet te zien op de luchtfoto en kan dus niet als vergund worden beschouwd.

De drie schuren zijn eveneens niet zichtbaar op de luchtfoto en kunnen dus niet in aanmerking komen voor vergunning. Enkel het afdak is te zien op de luchtfoto en kan als vergund worden beschouwd, doch vervult geen landbouwfunctie meer.

Het gaat dus om niet vergunde constructies waardoor de regelgeving met betrekking tot zonevreemde constructies niet geldig is voor dit onderdeel van de aanvraag.

Bijkomend zijn al deze constructies (garagebox, een garage voor drie wagens en 3 schuren met een afdak) vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet voor vergunning vatbaar. Het perceel is gelegen in landbouwgebied, met hier en daar een landbouwbedrijf in een open agrarische omgeving. De niet vergunde constructies bestaan uit materialen die stedenbouwkundig en esthetisch geen hoogstaande kwaliteit hebben, waardoor deze gebouwen qua architecturaal karakter niet passen in deze omgeving.

Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van het CBS worden bevestigd.

Er kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor de uitbreidingen aan de twee woningen.

Er kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor de regularisatie van de garagebox, de garage met drie plaatsen en de drie schuren met afdak.

...

Na de hoorzitting van 6 oktober 2009 beslist de verwerende partij op 8 oktober 2009 als volgt het administratief beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de uitbreidingen aan beide woningen en de drie schuren met een afdak en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de regularisatie van de garagebox en de garage voor drie wagens:

“ ...

De aanvraag is op te splitsen in, enerzijds, de regularisatie van de uitbreidingen met betrekking tot de zonevreemde tweewoonst en, anderzijds, de regularisatie van zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw.

Artikel 4.4.10. §1. van de Vlaamse Codex is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

In het beroepschrift wordt geargumenteed dat de schuren sinds de oprichting van de hoeve anno 1932 als kippenstallingen dienstig waren en dat deze op een luchtfoto voorkomen.

-> Op een uitvergrote luchtfoto van het NGI, die werd genomen op 17 maart 1961, is de hoeve zichtbaar met de aangebouwde woning, drie schuren en afdak achter de woning.

Deze constructies kunnen als vergund worden beschouwd. Bovendien is aan de hand van bijgevoegde foto's in het dossier te zien dat de huidige constructies niet verkrot zijn.

Er dient ten allen tijde rekening gehouden te worden met artikel 4.4.11 van de Vlaamse Codex dat zegt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling de toetsing geldt aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 10, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

1. Regularisatie uitbreidingen aan de tweewoonst

Artikel 4.4.15 van de Vlaamse Codex bepaalt dat het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

-> De uitbreidingen aan beide woningen blijven beperkt en het volume van beide woningen blijft onder 1000 m³. Bijgevolg komt de uitbreiding aan beide woningen voor vergunning in aanmerking.

Beide woningen zijn opgericht in rode baksteen en passen zich qua architectuur op een aanvaardbare wijze in het landschap in. Het uitzicht van een hoevewoning, typisch voor het agrarisch gebied, blijft door deze uitbreidingen behouden. De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.

2. Regularisatie van een garagebox, een garage voor drie wagens en 3 schuren met een afdak

Ook hier gelden de artikels 4.4.10. en 4.4.11.

-> Zoals eerder werd aangehaald, is op de uitvergrote luchtfoto de hoeve met de aangebouwde woning zichtbaar, alsook drie schuren en een afdak achter de woning.

Vergelijkingen met de huidige toestand tonen aan dat deze constructies als vergund kunnen beschouwd worden. Bedoelde constructies voldoen aan de regelgeving met betrekking tot zonevrije constructies. Uit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kunnen ze in de omgeving aanvaard worden

-> Voor de garagebox, gelegen op 4m van de zijgevel van de rechterwoning nr. 68 werd op 26 augustus 1997 reeds een weigering afgegeven. De constructie is niet vergund.

De garage met drie parkeerplaatsen is niet te zien op de luchtfoto en kan dus niet als vergund worden beschouwd.

De garagebox en de garage met drie parkeerplaatsen zijn niet vergunde constructies, waardoor de regelgeving met betrekking tot zonevrije constructies niet geldig is.

Bijkomend zijn deze constructies uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet voor vergunning vatbaar. Het perceel is gelegen in landbouwgebied, met hier en daar een

landbouwbedrijf in een open agrarische omgeving. De niet vergunde constructies bestaan uit materialen die stedenbouwkundig en esthetisch geen hoogstaande kwaliteit hebben, waardoor deze gebouwen qua architecturaal karakter niet passen in deze omgeving.

Er kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor de uitbreidingen aan de twee woningen en voor de drie schuren met afdak.

Er kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor de regularisatie van de garagebox en de garage met drie plaatsen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 23 februari 2010 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig bij de Raad beroep hebben ingesteld met een aangetekende brief van 22 maart 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning en hebben dan ook, krachtens artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

De verzoekende partijen vragen alleen de vernietiging van de bestreden beslissing “in zoverre de regularisatie werd geweigerd van de garagebox en de garage met 3 plaatsen” en stellen dus dat hun beroep geen betrekking heeft op de door de bestreden beslissing vergunde regularisatie van de uitbreidingen aan de tweewoonst en de drie schuren met een afdak.

Een stedenbouwkundige vergunning is in principe ondeelbaar, tenzij wanneer een onderdeel van de aanvraag kan afgesplitst worden, zonder dat de andere onderdelen daardoor zonder voorwerp worden of hun bestaansreden verliezen.

De Raad oordeelt dat het onderdeel van de bestreden beslissing, waartegen de verzoekende partijen bij de Raad beroep instellen (de vergunbaarheid “van de garagebox en de garage met 3 plaatsen”) los staat van het niet door de verzoekende partijen bij de Raad aangevochten onderdeel van de bestreden beslissing (de “stedenbouwkundige vergunning ... voor de uitbreidingen aan beide woningen en de drie schuren met een afdak”) en dus afsplitsbaar is.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging: enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat de garagebox en de garage voor drie wagens niet-verkrotte constructies zijn, die al meer dan 10 jaar bestaan, want destijds opgericht in de onmiddellijke omgeving van het oorspronkelijk hoevegebouw voor het landbouwbedrijf van de ouders van de eerste verzoekende partij, die het (rundvee)bedrijf (op 18 december 1990) overgenomen heeft.

De verzoekende partijen betwisten bovendien de beoordeling van de verenigbaarheid van deze constructies met de omgeving en/of een goede ruimtelijke ordening, omdat deze constructies steeds één geheel gevormd hebben met het oorspronkelijk hoevegebouw.

2.

In hun toelichtende nota herhalen de verzoekende partijen hun grieven en brengen ze een luchtfoto bij van 3 maart 1983, dus recenter dan van 17 maart 1961, die zowel in eerste administratieve aanleg als tijdens de administratieve beroepsprocedure voorgelegd is, en waaruit, volgens hen, blijkt dat de gebouwen, zoals zij er nu staan, er toen al waren.

Beoordeling door de Raad

1.

Het verzoekschrift moet, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een omschrijving bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen, volgens de verzoekende partijen, geschonden worden.

Omdat het beroep ontvankelijk is, ook al is het gericht tegen een onderdeel van de bestreden beslissing, onderzoekt de Raad alleen de grieven en middelen met betrekking tot de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de garagebox en de garage voor drie wagens.

De verzoekende partijen stellen uitdrukkelijk dat aanvankelijk *“de regularisatie (werd) geweigerd met betrekking tot de garagebox, de garage met 3 plaatsen en de 3 schuren (...) maar (zijn) formeel: zij hebben nooit anders geweten dan dat deze gebouwen in het hoevecomplex waren opgenomen”* en dat *“In het bestreden besluit gedeeltelijk (werd) ingegaan op de door verzoekers geformuleerde bezwaren (...) De vergunning echter werd geweigerd voor de garagebox en de garage voor 3 wagens”* en dat *“Verzoekers het niet eens zijn met de hoger aangehaalde weigeringsbeslissing. Ook deze constructies zijn niet verkrot en bovendien reeds gedurende meer dan 10 jaar aanwezig op de site (...) Bovendien zijn verzoekers het niet eens met het feit dat wordt geëvalueerd dat deze constructies niet zouden passen in de omgeving of niet zouden stroken met een goede ruimtelijke ordening (...)”*.

De verzoekende partijen begrijpen dus niet waarom de verwerende partij de garagebox en de garage voor drie wagens, in tegenstelling tot de andere constructies die het voorwerp zijn van hun aanvraag, niet als ‘vergund geacht’ beschouwt.

Zij zijn het ook niet eens met de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van hun aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de samenlezing van het, weliswaar onsamenhangend geformuleerd, verzoekschrift met de bestreden beslissing oordeelt de Raad dat het enig middel niet anders kan begrepen worden dan als een schending van artikel 4.2.14 VCRO (het vermoeden van vergunning) en van artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO (de (beoordeling van de) goede ruimtelijke ordening).

2.

De verwerende partij stelt daarover in de bestreden beslissing:

“ ...

-> Voor de garagebox, gelegen op 4m van de zijgevel van de rechterwoning nr. 68 werd op 26 augustus 1997 reeds een weigering afgegeven. De constructie is niet vergund.

De garage met drie parkeerplaatsen is niet te zien op de luchtfoto en kan dus niet als vergund worden beschouwd.

De garagebox en de garage met drie parkeerplaatsen zijn niet vergunde constructies, waardoor de regelgeving met betrekking tot zonevreemde constructies niet geldig is.

Bijkomend zijn deze constructies uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet voor vergunning vatbaar. Het perceel is gelegen in landbouwgebied, met hier en daar een landbouwbedrijf in een open agrarische omgeving. De niet vergunde constructies bestaan uit materialen die stedenbouwkundig en esthetisch geen hoogstaande kwaliteit hebben, waardoor deze gebouwen qua architecturaal karakter niet passen in deze omgeving.

...”

De verwerende partij beschouwt de garagebox duidelijk als een niet-vergunde constructie omdat er op 26 augustus 1997 een vergunning voor geweigerd is en wil de garage met drie parkeerplaatsen niet als ‘vergund’ of ‘vergund geacht’ beschouwen omdat ze niet te zien is op de luchtfoto van 17 maart 1961.

De verwerende partij past daarom artikel 4.4.10, §1 VCRO (basisrechten voor zonevreemde constructies, die alleen gelden voor vergunningsaanvragen met betrekking tot hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies) niet toe op deze constructies.

2.1.

Artikel 4.2.14 VCRO bepaalt in verband met het vermoeden van vergunning:

“§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar.

Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

Het ‘vermoeden van vergunning’ geldt dus alleen voor constructies waarvan rechtsgeldig wordt aangetoond dat zij ofwel *gebouwd zijn vóór 22 april 1962*, ofwel *in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn*, in dit geval dus 6 november 1977 (15 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad op 22 oktober 1977).

De verzoekende partijen stellen in hun (bij hun aanvraag gevoegde) beschrijvende nota nog dat *“de 3 gemetste garages opgericht zijn begin jaren ‘70”*, maar nu alleen dat de garagebox en de garage voor drie wagens *“al meer dan 10 jaar”* bestaan.

Bij de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota hebben de verzoekende partijen een uittreksel gevoegd uit het kadastraal plan van 1979, hetgeen, omwille van 6 november 1977 als uiterste relevante datum voor het vermoeden van vergunning, dus niet relevant is, maar nu voegen de verzoekende partijen bij hun toelichtende nota een luchtfoto van 3 maart 1983 als bewijsstuk.

Met beide voormelde elementen ondermijnen de verzoekende partijen echter hun eigen stelling.

Los van de vraag of de toevoeging van de luchtfoto van 3 maart 1983 bij de toelichtende nota ontvankelijk is, tonen de verzoekende partijen er immers alleen mee aan dat de betrokken constructies ‘bestonden op 3 maart 1983’, hetgeen, met betrekking tot het vermoeden van vergunning, geen relevante datum is.

De bewering van de verzoekende partijen dat de constructies destijds, dus *“minstens 10 jaar voorafgaand aan de regularisatieaanvraag, opgericht”* zijn *“voor het landbouwbedrijf van de ouders”* van de eerste verzoekende partij, doet niet ter zake.

De verzoekende partijen betwisten niet dat de garage met drie parkeerplaatsen niet te zien is op de luchtfoto van 17 maart 1961.

De verzoekende partijen betwisten ook niet dat voor de garagebox op 26 augustus 1997 een stedenbouwkundige vergunning geweigerd is, integendeel vermelden zij zelf uitdrukkelijk in de (bij hun aanvraag gevoegde) beschrijvende nota dat *“voor de garagebox, losstaand van nr. 68, een vergunning (is) aangevraagd die geweigerd is op 26. 08 1997”*.

De toevoeging dat *“de weigering door de aanvrager, zijnde de toenmalige huurder van de woning, niet werd meegedeeld aan de eigenaars zodat die dan, op hun beurt, te goeder trouw de garagebox lieten plaatsen”*, is in die mate relevant dat hieruit onomstotelijk blijkt dat de bestaande garagebox na 26 augustus 1997 is geplaatst.

De verzoekende partijen tonen ook niet aan dat de verwerende partij het onderdeel van hun aanvraag, waarvoor zij de bestreden beslissing aanvechten, kennelijk onredelijk of onjuist beoordeelt.

Dit onderdeel van het enig middel is dan ook ongegrond.

2.2.

De verzoekende partijen zijn het verder duidelijk *“niet eens”* met de beoordeling van de verenigbaarheid (van de garagebox en de garage voor drie wagens) met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij beslist dat die constructies bestaan uit materialen die stedenbouwkundig en esthetisch geen hoogstaande kwaliteit hebben, zodat zij qua architecturaal karakter niet passen in de open agrarische omgeving met hier en daar een landbouwbedrijf, terwijl de verzoekende partijen menen dat deze bijgebouwen aanvaardbaar zijn omdat zij, opgericht in de onmiddellijke omgeving van het oorspronkelijk hoevegebouw, steeds één geheel gevormd hebben met dat hoevegebouw en altijd gebruikt zijn voor de uitbating van deze hoeve.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° b VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd wordt wanneer de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt:

“§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het wettigheidsstoezicht op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

Omwille van die marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad, volstaat het niet dat de verzoekende partijen alleen maar aanvoeren dat zij het “*niet eens*” zijn met de beoordeling door de verwerende partij.

De Raad kan zelf niet de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken.

De verzoekende partijen, die deze beoordeling door de verwerende partij betwisten, moeten dan ook aantonen dat de beoordeling ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk is en kunnen zich niet beperken tot vage kritiek en beweringen, of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt: integendeel moeten de verzoekende partijen gefundeerd aantonen dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld op basis van de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO vermelde principes, ofwel deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd.

De Raad oordeelt dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen niet overtuigt: zij vermelden alleen maar hun eigen standpunt, zonder aan te tonen dat de beoordeling door de verwerende partij in de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk is en formuleren zelfs geen inhoudelijke kritiek op die beoordeling.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partijen geen schending aantonen van artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO.

Het enig middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
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 terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS