

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 208.119 van 13 oktober 2010
in de zaak A. 177.894/X-13.053.**

In zake: Guido JANZEGERS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ilse Kempeneers
kantoor houdend te 3300 TIENEN
Kabbeekvest 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente BOUTERSEM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bert Beelen
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
Justus Lipsiusstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Van Bever
kantoor houdend te 1850 GRIMBERGEN
Pastoor Woutersstraat 32b7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

Chantal DUCES
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Patrick Jackers
kantoor houdend te 3300 TIENEN
Goossensvest 36
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 oktober 2006, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 25 juli 2006 van het college van burgemeester
en schepenen van de gemeente Boutersem waarbij aan Chantal Duces de
stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van de
verbouwing van een schuur-werkplaats en hangaar (stal) te Boutersem,
Bijvoordestraat 24, kadastraal bekend sectie B, nr. 456/h, en van het daaraan

voorafgaand gedeeltelijk gunstig advies van 29 juni 2006 van de gemachtigde ambtenaar.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 19 maart 2007. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 juni 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie Lauwers, die loco advocaat Ilse Kempeneers verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Johan Vanstipelen, die loco advocaat Bert Beelen verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Marc Van Bever, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest, behoudens wat de kosten betreft, andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker is eigenaar en bewoner van een landelijke woning die is gelegen aan de Bijvoordestraat 28 te Boutersem.

4. Op 12 mei 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van het verbouwen van een “schuur-werkplaats, hangaar en vrijstaande garage” op een perceel dat is gelegen aan de Bijvoordestraat 24 te Boutersem (Kerkom) en dat kadastraal bekend is onder sectie B nr. 456/h.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan Tienen-Landen is dat perceel gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

5. Tijdens het over de voormelde regularisatieaanvraag gehouden openbaar onderzoek wordt één bezwaarschrift ingediend. Het betreft een bezwaarschrift van de verzoeker.

6. In zitting van 11 april 2006 besluit het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem dat het bezwaar gedeeltelijk gegrond is en voor het overige ongegrond, waarna het een gedeeltelijk gunstig pre-advies verleent. De algemene conclusie van dat pre-advies luidt als volgt :

“Het voorgesteld project is planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal gedeeltelijk verantwoord:

- de realisatie van de hangaar voor paardenboxen en berging is toegelaten op voorwaarde dat de constructie enkel als bestemming het stallen van paarden heeft en de berging van stro en materiaal voor de paarden,
- het deels afbreken van het voorste gedeelte van de schuur ter realisatie van een fietsenberging”.

7. Op 29 juni 2006 verleent de gemachtigde ambtenaar een gedeeltelijk gunstig advies. Dit is het tweede bestreden besluit.

8. Bij het eerste bestreden besluit van 25 juli 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning “voor de verbouwing van

de s(ch)uur, de bouw van de stal maar niet voor de verbouwing van de bestaande losstaande garage”. Dat besluit luidt als volgt:

“Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Ducès Ch., met als adres Bijvoordestraat 24, 3370 Boutersem, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 12-12-2005.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Bijvoordestraat 24, 3370 Boutersem en met als kadastrale omschrijving afdeling sectie B nummers(s) 0456H.

Het betreft een aanvraag tot regularisatie verbouwen van schuur, werkplaats, hangaar en vrijstaande garage.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften (sic) handelen over:

1. de huidige, te regulariseren hangar is tweemaal zo hoog en tweemaal zo breed als de oorspronkelijke constructie (dus ook in strijd met de gegevens vermeld in de bouwaanvraag dd. 1/8/2000 voor het verbouwen van de woning),
2. het gedeelte van de te regulariseren hangar, vroeger het afdak, is uitgebreid met ongeveer 40m²,
3. de vloer van dit afdak is uitgegraven, gevuld met afval en overgoten met beton,
4. de te regulariseren hangar zou er minder lang dan 4 jaar staan (in tegenstelling tot hetgeen vermeld in de bouwaanvraag),
5. het dak zou met meer dan 0.70m verhoogd worden,
6. over de uitgevoerde reliëfwijzigingen uitgevoerd tegen de stal aan is geen melding gemaakt,
7. de vermelde toename van het bruto-volume zou groter zijn dan het vermelde,
8. de voorgestelde werken zouden geen verfraaiing inhouden,
9. op het linker aanzicht zou er volgens de plannen melding zijn van een blinde muur. Momenteel zijn er evenwel reeds raam- en deuropeningen aangebracht,
10. de werken werden verdergezet ondanks het stilleggen van de werken,
11. aangezien de eigenaar beweert dat het goed gelegen is langs een privé-weg, kan geen vergunning worden afgeleverd,
12. er is teveel plaats voorzien voor landbouwmachines,
13. de te regulariseren bestemming is strijdig met de bestemming zoals vermeld in de vroeger afgeleverde bouwvergunning van 24/10/2000 voor de verbouwing van de woning,
14. het gebruik van dit gebouw als paardenstal, zal aan de basis liggen van geurhinder. De afwatering van dit gebouw gebeurt richting eigendom van de bezwaarindiener,
15. de eigenaar bezit onvoldoende grond voor het houden van 4 paarden,
16. het verkrijgen van een vergunning voor tijdelijke opslag van bouwafval veronderstelt dat de vergunning afgeleverd op 24/10/2000 nog geldig is.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in: Het College verklaart volgende bezwaren ontvankelijk en ongegrond om volgende redenen:

1. In de bouwaanvraag van 1/8/2000 staat de bestaande toestand van het bijgebouw weergegeven. Hier is melding gemaakt van een afdak met oppervlakte van 5m x 12.7m. Op oude foto's daterend van in 1994 (...) is dit afdak afgebeeld. Het gaat om een gebouw in hout en golfplaten. De hoogte van dit afdak is kleiner dan de hoogte van de te regulariseren bijbouw. Dit staat vermeld in de bouwaanvraag.
2. Uit de bouwplannen van de bouwaanvraag blijkt de toename van de oppervlakte van de stalling. Dit is tevens het ontwerp van de regularisatie-aanvraag.
3. de wijze waarop de fundering of de ondergrond wordt behandeld is geen stedenbouwkundige kwestie. In de bouwaanvraag is melding gemaakt van deze betonvloer. Dit maakt tevens deel uit van de regularisatie-aanvraag. Op de plannen staat de vloer van dit gebouw omschreven als 'gewapende betonplaat'.
4. de vervangen hangar staat er meer dan 4 jaar aangezien het te zien is op de foto's van 1994,
7. dit vormt het onderwerp van een aparte bouwaanvraag. Deze aanvraag werd ontvangen op 22/8/2005. Hierover is evenwel nog geen uitspraak gedaan. De beslissing van deze bouwaanvraag wordt hiervoor afgewacht.
8. de oorspronkelijke bebouwing bestond voornamelijk uit platen. De nieuwe constructie bestaat uit een gevelsteen en dakpannen, hetgeen een duidelijke verbetering is ten opzichte van de oorspronkelijke toestand,
9. Op de plannen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning staat melding van een houten constructie die tussen vaste steunpilaren volledig zijn weg te nemen,
11. Voor de beoordeling van het al dan niet privé-karakter van een weg, wordt gebruik gemaakt van het kadasterplan. In bijlage is een copie van het kadasterplan opgenomen (...). Op dit plan is duidelijk dat de openbare weg reikt tot voorbij het perceel waar de vergunningsaanvraag betrekking op heeft,
12. er is een ruimte voorzien voor de berging en de plaatsing van landbouwmachines (...),
13. de bestemming van het bijgebouw in de vergunning afgeleverd op 24/10/2000, is werkplaats met afdak. De regularisatieaanvraag houdt de heropbouw van het afdak in met als bestemming paardenbox en bergplaats. Een deel van het gebouw aan de voorgevel werd afgebroken.
14. een paardenstal behoort tot de activiteiten eigen aan het agrarisch gebied en vormt als dusdanig geen overlast ten opzichte van woningen. Volgens de omschrijving beschreven in de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van 18 juli 1997, is het agrarisch gebied bestemd voor 'landbouw in de ruime zin'. De afstand van de stal tot de grens van de aanpalende buur, een graasweide, bedraagt 3m. Tussen de stal en de dichtstbijgelegen woning bedraagt 25 à 30m. Links van de te regulariseren stal is een afwateringsbuis voorzien die uitmondt op het perceel van de eigenaar. Dit water zal infiltreren of gravitair afstromen naar een poel. Via deze buis gebeurt de afwatering van zuiver hemelwater en oppervlaktewater dat in een goot voor de stal wordt opgevangen. Het gaat hier niet om het afvalwater van de stal.
15. de eigenaar bezit of pacht een grondoppervlakte van ongeveer 236 are.
16. deze vermelde vergunning is niet relevant voor deze vergunning. Er wordt evenwel vermeld dat de vergunning afgeleverd op 24/10/2000

reeds deels is uitgevoerd zoals blijkt uit foto's in bijlage 4 en facturen in bijlage 5. Aangezien de uitvoering van de werken aangevat zijn binnen de 2 jaar na het afleveren van de vergunning en er een continuïteit is vast te stellen in de uitvoering, is zij niet vervallen (artikel 128 van het decreet Ruimtelijke Ordening).

Het College verklaart volgende bezwaren ontvankelijk en gegrond om volgende redenen:

5. het dak wordt met meer dan 0.70m verhoogd, zoals aangegeven op de plannen van de bouwaanvraag,
7. de volumetoename is groter. Het volume voor de werken bedraagt ongeveer 935m³ en na de werken ongeveer 1060m³, hetgeen een volumetoename van ongeveer 140m³,
10. volgens een verslag van de politie van Boutersem (vaststelling dd. 27/10) werd na het stilleggen van de werken, verder gewerkt aan de inrichting van de boxen en de vloerbekleding: 'onder het afdak aan de schuur die deel uitmaakt van de bouwovertreding werden er compartimenten door middel van houten tussenschotten aangebracht en een verharde ondergrond bestaande uit grote tegels in onbekend materiaal. Het lijkt om stallingen voor dieren, mogelijk paarden, te gaan.'

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 29/6/2006. Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen.

Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag **GEDEELTELIJK GUNSTIG** geadviseerd voor:

- het verbouwen van de schuur die dienst doet als werkplaats,
- de regularisatie van hangaar voor paardenboxen en berging, op voorwaarde dat de constructie enkel als bestemming het stallen van paarden heeft en de berging stro en materiaal voor de paarden
- het deels afbreken van het voorste gedeelte van de schuur ter realisatie van een fietsenberging.

Deze aanvraag wordt **ONGUNSTIG** geadviseerd voor:

- de bestaande alleenstaande garage.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Overwegend gedeelte

Beknopte beschrijving van de aanvraag.

Het ingediend ontwerp voorziet de regularisatie van een schuur - werkplaats, hangaar en vrijstaande garage.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg.

Het perceel is volgens het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Externe adviezen

De afdeling land van Aministratie bracht op 10/1/2006 en op 7/3/2006 telkens een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het eerste advies van 10/1/2006:

- de aanvraag situeert zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en is geïsoleerd gelegen,
- de aanvraagster wenst een bestaand bijgebouw/garage te verbouwen tot garage van 5.43m x 4.29m. Met de geringe uitbreiding van het grondoppervlak kan de afdeling Land akkoord gaan. Aangezien de

verbouwing zal leiden tot nieuwbouw kan de volgens plan voorziene betonnen vloerplaat binnen de garage. De buitenverharding dient zich te beperken tot een waterdoorlatende verharding tbv. (d)e inrit van de garage.

- de verbouwing van de eigenlijke stalling kan, indien de bestaande vloeroppervlakte behouden blijft, gedoogd worden gezien het geringe impact op de agrarische structuren,
- het toegevoegde afdak/paardenstalling kan slechts vergund worden na het voorleggen van bewijzen van eigendom van de te stallen paarden en de begraasbare weiden (...).

Voorwaarden: beide te verbouwen constructies kunnen enkel de in de 'beschrijvende en verantwoordende nota' vermelde bestemmingen nl. respectievelijk losstaande garage en garage/werkplaats en opslagplaats in het kader van landbouwgeb(o)nden activiteiten.

Het advies van 7/3/2006:

- de aanvraag situeert zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied,
- de aanvraagster wenst een aan een woning toegevoegd afdak/paardenstalling te regulariseren,
- uit de ons voorgelegde bewijzen blijkt dat de aanvraagster 5 paarden bezit en voldoende begraasbare weiden.

Voorwaarde: de te regulariseren constructie kan enkel als bestemming het stallen van paarden hebben.

Het openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek van 14/12/2005 tot 12/1/2006 werd er 1 bezwaarschrift ingediend. Het ingediende bezwaar handelt over:

- 1. de huidige, te regulariseren hangar is tweemaal zo hoog en tweemaal zo breed als de oorspronkelijke constructie (dus ook in strijd met de gegevens vermeld in de bouwaanvraag dd. 1/8/2000 voor het verbouwen van de woning),
- 2. het gedeelte van de te regulariseren hangar, vroeger het afdak, is uitgebreid met ongeveer 40m²,
- 3. de vloer van dit afdak is uitgegraven, gevuld met afval en overgoten met beton,
- 4. de te regulariseren hangar zou er minder lang dan 4 jaar staan (in tegenstelling tot hetgeen vermeld in de bouwaanvraag),
- 5. het dak zou met meer dan 0.70m verhoogd worden,
- 6. over de uitgevoerde reliëfwijzigingen uitgevoerd tegen de stal aan is geen melding gemaakt,
- 7. de vermelde toename van het bruto-volume zou groter zijn dan het vermelde,
- 8. de voorgestelde werken zouden geen verfraaiing inhouden,
- 9. op het linker aanzicht zou er volgens de plannen melding zijn van een blinde muur. Momenteel zijn er evenwel reeds raam- en deuropeningen aangebracht,
- 10. de werken werden verdergezet ondanks het stilleggen van de werken,
- 11. aangezien de eigenaar beweert dat het goed gelegen is langs een privé-weg, kan geen vergunning worden afgeleverd,
- 12. er is teveel plaats voorzien voor landbouwmachines,
- 13. de te regulariseren bestemming is strijdig met de bestemming zoals vermeld in de vroeger afgeleverde bouwvergunning van 24/10/2000 voor de verbouwing van de woning,
- 14. het gebruik van dit gebouw als paardenstal, zal aan de basis liggen van geurhinder. De afwatering van dit gebouw gebeurt richting eigendom van de bezwaarindiener,
- 15. de eigenaar bezit onvoldoende grond voor het houden van 4 paarden
- 16. het verkrijgen van een vergunning voor tijdelijke opslag van bouwafval veronderstelt dat de vergunning afgeleverd op 24/10/2000 nog geldig is.

BESLUIT:

Het College verklaart volgende bezwaren ontvankelijk en ongegrond om volgende redenen:

- 1. In de bouwaanvraag van 1/8/2000 staat de bestaande toestand van het bijgebouw weergegeven. Hier is melding gemaakt van een afdak met oppervlakte van 5m x 12.7m. Op oude foto's daterend van in 1994 (...) is dit afdak afgebeeld. Het gaat om een gebouw in hout en golfplaten. De hoogte van dit afdak is kleiner dan de hoogte van de te regulariseren bijbouw. Dit staat vermeld in de bouwaanvraag.
- 2. Uit de bouwplannen van de bouwaanvraag blijkt de toename van de oppervlakte van de stalling. Dit is tevens het ontwerp van de regularisatie-aanvraag.
- 3. de wijze waarop de fundering of de ondergrond wordt behandeld is geen stedenbouwkundige kwestie. In de bouwaanvraag is melding gemaakt van deze betonvloer. Dit maakt tevens deel uit van de regularisatie-aanvraag. Op de plannen staat de vloer van dit gebouw omschreven als 'gewapende betonplaat'.
- 4. de vervangen hangar staat er meer dan 4 jaar aangezien het te zien is op de foto's van 1994,
- 7. dit vormt het onderwerp van een aparte bouwaanvraag. Deze aanvraag werd ontvangen op 22/8/2005. Hierover is evenwel nog geen uitspraak gedaan. De beslissing van deze bouwaanvraag wordt hiervoor afgewacht.
- 8. de oorspronkelijke bebouwing bestond voornamelijk uit platen. De nieuwe constructie bestaat uit een gevelsteen en dakpannen, hetgeen een duidelijke verbetering is ten opzichte van de oorspronkelijke toestand,
- 9. Op de plannen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning staat melding van een houten constructie die tussen vaste steunpilaren volledig zijn weg te nemen,
- 11. Voor de beoordeling van het al dan niet privé-karakter van een weg, wordt gebruik gemaakt van het kadasterplan. In bijlage is een copie van het kadasterplan opgenomen (...). Op dit plan is duidelijk dat de openbare weg reikt tot voorbij het perceel waar de vergunningsaanvraag betrekking op heeft,
- 12. er is een ruimte voorzien voor de berging en de plaatsing van landbouwmachines (...),
- 13. de bestemming van het bijgebouw in de vergunning afgeleverd op 24/10/2000, is werkplaats met afdak. De regularisatieaanvraag houdt de heropbouw van het afdak in met als bestemming paardenbox en bergplaats. Een deel van het gebouw aan de voorgevel werd afgebroken.
- 14. een paardenstal behoort tot de activiteiten eigen aan het agrarisch gebied en vormt als dusdanig geen overlast ten opzichte van woningen. Volgens de omschrijving beschreven in de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van 18 juli 1997, is het agrarisch gebied bestemd voor 'landbouw in de ruime zin'. De afstand van de stal tot de grens van de aanpalende buur, een graasweide, bedraagt 3m. Tussen de stal en de dichtstbijgelegen woning bedraagt 25 à 30m. Links van de te regulariseren stal is een afwateringsbuis voorzien die uitmondt op het perceel van de eigenaar. Dit water zal infiltreren of gravitair afstromen naar een poel. Via deze buis gebeurt de afwatering van zuiver hemelwater en oppervlaktewater dat in een goot voor de stal wordt opgevangen. Het gaat hier niet om het afvalwater van de stal.
- 15. de eigenaar bezit of pacht een grondoppervlakte van ongeveer 236 are.
- 16. deze vermelde vergunning is niet relevant voor deze vergunning. Er wordt evenwel vermeld dat de vergunning afgeleverd op 24/10/2000 reeds deels is uitgevoerd zoals blijkt uit foto's in bijlage 4 en facturen in bijlage 5. Aangezien de uitvoering van de werken aangevat zijn binnen de 2 jaar na

het afleveren van de vergunning en er een continuïteit is vast te stellen in de uitvoering, is zij niet vervallen (artikel 128 van het decreet Ruimtelijke Ordening).

Het College verklaart volgende bezwaren ontvankelijk en gegrond om volgende redenen:

- 5. het dak wordt met meer dan 0.70m verhoogd, zoals aangegeven op de plannen van de bouwaanvraag,
- 7. de volumetoename is groter. Het volume voor de werken bedraagt ongeveer 935m³ en na de werken ongeveer 1060m³, hetgeen een volumetoename van ongeveer 140m³.
- 10. volgens een verslag van de politie van Boutersem (vaststelling dd. 27/10) werd na het stilleggen van de werken, verder gewerkt aan de inrichting van de boxen en de vloerbekleding: 'onder het afdak aan de schuur die deel uitmaakt van de bouwovertreiding werden er compartimenten door middel van houten tussenschotten aangebracht en een verharde ondergrond bestaande uit grote tegels in onbekend materiaal. Het lijkt om stallingen voor dieren, mogelijk paarden, te gaan.'

Historiek

Op 24/10/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (referentie 2751). Op 19/6/2001 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van de garage en het plaatsen van een steunconstructie voor zonnepanelen.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De oorspronkelijke constructie op de bouwplaats (voor de verbouwing), omvat een schuur -werkplaats die als bestemming garage en werkplaats heeft.

Tegen de linkergevel bevond zich een constructie in golfplaten met oppervlakte van 5.00m x 12.70m. Over deze constructie werd een nieuwe constructie gebouwd met oppervlakte 7.40m x 14.01m (de totale oppervlakte bedraagt dan 104m²). De nokhoogte van deze nieuwe constructie bedraagt 4.03m. Deze constructie heeft als bestemming paardenbox en berging voor landbouwmachines/paardenmateriaal.

Aan de voorzijde wordt het bijgebouw verkleind. De muren blijven behouden; enkel een gedeelte aan de rechterzijde wordt afgebroken evenals 2 dwarsmuren. Het overblijvende gedeelte wordt bestemd als fietsenberging.

De bestaande alleenstaande garage heeft volgende afmetingen: 4.25m x 5.30m. Het heeft een lessenaarsdak waarbij het hoogste punt zich bevindt op 2.30m boven het huidige maaiveld. De garage wordt bekleed met natuurgrijs hout. Het dak wordt voorzien van roodbruine dakpannen.

De aanvraagster bezit, voor haar hobby, 5 paarden en beschikt over graasweiden met een oppervlakte van ongeveer 236 are.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Door de bestaande bebouwing, de afgeleverde vergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied bekend.

De schuur zelf die dienst doet als werkplaats en garage blijft integraal behouden (behoudens het weghalen van de interne onderverdeling). Het volume van dit gebouw blijft behouden.

Tegen de linkerzijde aan wordt, over de bestaande platen constructie, een nieuwe constructie geplaatst die dienst zal doen als paardenboxen (voor 5 paarden) en de opslag van materiaal voor de paarden. De totale oppervlakte van deze constructie bedraagt 104m². Bij toepassing van de omzendbrief R0/2002/01: Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven, blijkt dat voor elk paard een stallingsoppervlakte van 10 tot 15m² gerekend kan worden en een voederberging van 5 tot 15m². Voor 5 paarden stemt dit dan overeen met een oppervlakte van 75 tot 150m².

De oppervlakte van 104m² voldoet bijgevolg aan de normen gesteld in de omzendbrief, op voorwaarde dat het gebouw enkel wordt gebruikt voor het stallen van dieren en de voederberging.

Het bijgebouw vooraan wordt in volume verkleind en krijgt de bestemming fietsenberging. Hiervoor wordt de oorspronkelijke constructie behouden en worden enkel een aantal muren gesloopt. Het volume van deze constructie neemt af.

Aangezien er geen overeenstemming is tussen de beschrijving van de oorspronkelijke toestand en de beschrijving van de nieuwe toestand, kan de verbouwing, zoals beschreven, niet worden aanvaard.

Algemene conclusie

Het voorgesteld project is planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal gedeeltelijk verantwoord:

- de realisatie van de hangaar voor paardenboxen en berging is toegelaten op voorwaarde dat de constructie enkel als bestemming het stallen van paarden heeft en de berging van stro en materiaal voor de paarden,
- het deels afbreken van het voorste gedeelte van de schuur ter realisatie van een fietsenberging

Beschikkend gedeelte

Advies

De bestemming van de schuur (werkplaats) en het realiseren van een fietsenberging in het bestaand volume, is ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord.

De uitbouw van de stal is gebeurd conform de richtlijnen van omzendbrief RO/2002/01.

Gelet op de het feit dat de beschrijving van de bestaande toestand van de garage niet overeenstemt met de beschrijving van de oorspronkelijke toestand, kan de aanpassing van de losstaande garage niet worden gunstig geadviseerd.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25-07-2006 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager voor de verbouwing van de schuur, de bouw van de stal maar niet voor de verbouwing van de bestaande losstaande garage, die ertoe verplicht is

1/ het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2/ de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.

3/ een regenwaterput te plaatsen conform de gewestelijke en provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlaktes;

4/ het afvalwater en het hemelwater gescheiden af te voeren (zie gemeenteraadsbeslissing dd. 29/06/2000: (...))

5/ op de regenwaterput een hydrofoor of andere pompinstallatie aan te sluiten.

6/ Het grondwater dat onttrokken wordt bij bronbemalingen moet, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

7/ Volumes hoger dan 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een zuiveringsinstallatie behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie.

8/ het advies van de afdeling wegen en verkeer Vlaams-Brabant na te leven.

9/ De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IVERLEK voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in de appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder(s); zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be".

IV. Voorwerp van het beroep - ontvankelijkheid van het beroep

A. Voorwerp van het beroep

9. Er moet, desnoods ambtshalve, worden onderzocht of het beroep nog een voorwerp heeft.

10. Bij brief van 8 februari 2010 meldt de advocaat van de eerste verwerende partij dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem in zitting van "28 juli 2009" is overgegaan tot de intrekking van het eerste bestreden besluit en dat "het dossier (...) dan ook zonder voorwerp (is) geworden".

Later, bij brief van 24 februari 2010, bezorgt de raadsman van de eerste verwerende partij aan de Raad van State een kopie van de "nieuw verleende stedenbouwkundige vergunning dd. 23.02.2010" en vraagt hij de voorziene behandeling van de zaak op de terechtzitting van 26 februari 2010 uit te stellen omdat de beroepstermijn voor de nieuwe vergunning nog lopende is.

Uit het stuk dat de raadsman van de eerste verwerende partij bij brief van 24 februari 2010 aan de Raad van State heeft bezorgd, blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem op 23 februari 2010 heeft besloten tot de intrekking van het eerste bestreden besluit en tot het verlenen aan de tussenkomen partij van de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de "verbouwing van de schuur, de bouw van de stal maar niet voor de verbouwing van de losstaande garage".

Bij brief van 29 juli 2010 meldt de raadsman van de eerste verwerende partij dat door de verzoeker wel degelijk een administratief beroep bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant tegen de nieuwe beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem van

23 februari 2010 werd ingesteld, en dat tegen het daarop volgende verwerpingsbesluit van de deputatie van 20 mei 2010 beroep is ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

11. Gelet op het voormelde, nog hangende beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (rolnummer 2010/0512/A/2/0483) is het beroep tegen het eerste bestreden besluit niet zonder voorwerp geworden.

B. Exceptie van onontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang

De aangevoerde exceptie

12. De tussenkommende partij werpt de volgende exceptie van onontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang op :

“Overeenkomstig artikel 19, lid 1 van de gecoördineerde wetten van 12 januari 1973 op de Raad van State kan elke partij welke doet blijken van een benadeling of van een belang een beroep tot nietigverklaring indienen.

De heer JANZEGERS houdt voor dat hij belang heeft bij de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning.

Naar eigen zeggen ontleent hij dit belang aan de nabuurschap en vindt dit belang zijn bevestiging in diverse aangiften die hij heeft gedaan bij de politie en de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur.

De heer JANZEGERS moet een persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel en wettig nadeel lijden ingevolge (de) door hem bestreden beslissing, hetgeen moet worden beoordeeld uitgaande van de feitelijke omstandigheden. De gevraagde nietigverklaring moet hem bovendien een direct en persoonlijk voordeel verschaffen.

Aan deze elementaire vereiste is hier manifest niet voldaan.

De schuur en de paardenstal die het voorwerp zijn van de bestreden beslissing staan op perceel 456/H, eigendom van mevrouw DUCES.

De heer JANZEGERS is samen met zijn echtgenote eigenaar van de percelen 447/K (waarop hun huis is gebouwd) en 447/D.

Geen van beide percelen grenst aan het perceel 456/H.

Tussen het perceel 447/D en 456/H ligt het perceel 447/E, met een oppervlakte van 9 a 4 ca, eigendom van de heer Eduard HERMANS. Het betreft een onbebouwd perceel waarop bomen en struiken staan.

Tussen de woning van de heer JANZEGERS en de schuur annex paardenstal, voorwerp van de stedenbouwkundige aanvraag, ligt 25 à 30 m.

Eerstgenoemde heeft van op zijn eigendom bovendien ook geen zicht op deze constructies, zeker niet in de zomermaanden wanneer de bladeren van de bomen en de struiken het zicht onmogelijk maken.

Anderzijds weze opgemerkt dat de constructies op de eigendom van de heer JANZEGERS werden opgetrokken zonder stedenbouwkundige vergunning.

In dit verband is momenteel een strafrechtelijk onderzoek aan de gang.

In hoofde van de heer JANZEGERS is niet het rechtens vereiste belang voorhanden om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de GEMEENTE BOUTERSEM van 25 juli 2006 houdende toekenning van een

stedenbouwkundige vergunning aan mevrouw DUCES alsmede het hieraan voorafgaande advies van de gemachtigde ambtenaar van 29 juni 2006.
De vordering is bijgevolg onontvankelijk ratione personae”.

Beoordeling

13. Zoals de tussenkomenende partij het zelf stelt, is de verzoeker eigenaar van percelen die zijn gelegen op 25 à 30 meter van het perceel waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft en die zich derhalve in de onmiddellijke nabijheid bevinden van het kwestieuze bouwperceel. Uit foto's die de verzoeker bij zijn memorie van wederantwoord heeft gevoegd, blijkt verder op afdoende wijze dat de bladeren van de aanwezige bomen en de struiken niet tot gevolg hebben dat er geen zicht meer zou zijn op de te regulariseren constructies. De verzoeker doet derhalve blijken van het wettelijk vereiste belang bij de vernietiging van de bestreden vergunning. De omstandigheid dat de verzoeker op zijn eigendom constructies zou hebben opgericht zonder vergunning en daarvoor, zoals de tussenkomenende partij aanvoert in haar laatste memorie, in een nog lopende strafrechtelijke procedure voor de correctionele rechtbank is moeten verschijnen, leidt niet tot een andere conclusie.

De exceptie is ongegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

14. De verzoeker roept in een tweede middel de schending in van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB),

“DOORDAT de bestreden beslissing de zgn. ‘watertoets’ niet heeft uitgevoerd en geen motivering bevat betreffende de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid.

TERWIJL een stedenbouwkundige vergunning nochtans een vergunning zoals bedoeld in artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid is.

Toelichting

Krachtens paragraaf 1 al. 1 van artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid dient de overheid die over een vergunning moet beslissen, er zorg voor (te) dragen, bv. door het weigeren van de vergunning of bv. door bijzondere vergunningsvoorwaarden op te leggen, dat geen schadelijke effecten

zullen optreden of zoveel mogelijk zullen worden beperkt. Indien zulks niet mogelijk is, dienen herstelmaatregelen te worden opgelegd.

Krachtens paragraaf 2 al. 2 van artikel 8 van het decreet dient de overheid die de beslissing ex artikel 8 §1 verleent, te motiveren waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst.

Zulks is in casu niet gebeurd. Een watertoets heeft er nooit plaatsgevonden. (...)

Beoordeling

15. In tegenstelling tot hetgeen de tweede verwerende partij in haar memorie van antwoord stelt, maakt de verzoeker in zijn tweede middel wel degelijk duidelijk welke bepaling hij geschonden acht en op welke wijze.

De exceptie van onontvankelijkheid van het tweede middel is ongegrond.

16.1. Artikel 8, §1, eerste lid van het DIWB bepaalde op het ogenblik van de bestreden vergunning onder meer dat de overheid die over een vergunning moet beslissen, er zorg voor draagt, door het weigeren van de vergunning of door het opleggen van gepaste voorwaarden, dat geen schadelijk effect ontstaat of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of gecompenseerd. Artikel 8, §2, tweede lid van het genoemde decreet bepaalde toentertijd dat de beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst. Artikel 3, §2, 17/ van het decreet bepaalt dat onder het begrip “schadelijk effect” moet worden verstaan : “ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen”.

Uit die bepalingen volgt dat een beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend een formele motivering dient te bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 van het decreet bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17/ van het decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen

ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Er mag enkel met de formeel uitgedrukte motieven rekening worden gehouden.

16.2. Artikel 8, §5 van het DIWB voorzagt toentertijd in de mogelijkheid voor de Vlaamse regering om algemene richtlijnen uit te vaardigen en nadere regels vast te stellen, zowel in verband met de criteria om vast te stellen dat handelingen of activiteiten een schadelijk effect veroorzaken als in verband met het bepalen van de gepaste voorwaarden om het schadelijk effect te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren. De Vlaamse regering wordt echter niet verplicht om terzake enig uitvoeringsbesluit te nemen. Ook bij gebreke van een uitvoeringsbesluit zijn de betrokken overheden dan ook verplicht om in de in artikel 8, §1 bedoelde gevallen de watertoets uit te voeren. Het feit dat er pas ingevolge de inwerkingtreding op 1 november 2006 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, sprake is van een “waterparagraaf”, doet dus geen afbreuk aan die verplichting.

16.3. In de bestreden stedenbouwkundige vergunning is nergens verwezen naar artikel 8 DIWB en evenmin wordt erin de minste vermelding gewijd aan de “watertoets”. Dit is in strijd met de in artikel 8, §2, tweede lid DIWB vervatte formele motiveringsplicht. Aldus blijkt niet dat de eerste verwerende partij de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets heeft uitgevoerd.

Anders dan de eerste verwerende partij en de tussenkomende partij dit willen doen voorkomen, kan de weerlegging van verzoekers bezwaar “nr. 14” niet worden beschouwd als een toetsing in de zin van artikel 8, §2 DIWB, al was het maar omdat dit bezwaar en de weerlegging ervan enkel betrekking hebben op “de afwatering van dit gebouw richting eigendom van de bezwaarindiener”.

Ook het opleggen door de bestreden stedenbouwkundige vergunning van een “reeks bijzondere voorwaarden inzake de waterhuishouding” impliceert, anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, niet dat de voornoemde toetsing naar behoren zou hebben plaatsgehad, te meer daar het opleggen van een deel van die voorwaarden wordt voorgeschreven door gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen.

De eerste verwerende partij kan aan de voormelde tekortkoming inzake de watertoets niet verhelpen door, a posteriori, in haar memorie van antwoord, te stellen dat “het voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in dit dossier totaal geen enkele implicatie kan hebben op de waterhuishouding” vermits “(h)et (...) hier (gaat) (...) om de verbouwing van een bestaande schuur en loods welke aldaar sinds jaar en dag aanwezig zijn”.

17. Het tweede middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 25 juli 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem waarbij aan Chantal Duces de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van de verbouwing van een schuur-werkplaats en hangaar (stal) te Boutersem, Bijvoordestraat 24, kadastraal bekend sectie B, nr. 456/h en het daaraan voorafgaand gedeeltelijk gunstig advies van 29 juni 2006 van de gemachtigde ambtenaar.

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro, ieder voor de helft.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van dertien oktober 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens