

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

RvVb/A/1617/0160 van 11 oktober 2016  
in de zaak 1213/0658/A/8/0632

*In zake:*

1. mevrouw **Francine VERNIMMEN**
2. Mevrouw **Els VAN IMPE**

vertegenwoordigd door:  
advocaat Dirk DE MEERLEER  
kantoor houdende te 9300 Aalst, Sylvain Van Der Guchtlaan 5,  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 juni 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 april 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere van 15 januari 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de herbouw van een bijgebouw bij een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9420 Erpe-Mere, Hollandstraat 63, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 0360F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

2.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 20 mei 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

3.

Met een beschikking van 25 april 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met een tussenarrest van 2 mei 2016 met nummer RvVb/A/1516/1026 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en partijen opnieuw opgeroepen om te verschijnen op de openbare zitting van 24 mei 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Partijen verschijnen schriftelijk.

4.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

Op 25 september 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het herbouwen van een bijgebouw bij een eengezinswoning”.

2.

Het perceel is volgens het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 oktober tot en met 13 november 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door eerste verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere verleent op 15 januari 2013 de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Gelet op de ligging van de aanvraag in woongebied volgens het gewestplan;*

*Overwegende dat de aanvraag het herbouwen van een bijgebouw (garage) bij een woning behelst;*

*Overwegende dat het bijgebouw zich bevindt op de locatie van het afgebroken bijgebouw;*

*Overwegende dat het op te richten bijgebouw zich bevindt in de zone voor hoofdebouwen op het perceel;*

*Dat het volume qua afmetingen niet afwijkt van de gangbare stedenbouwkundige normen*

voor hoofd- en bijgebouwen;

Overwegende dat het dak bij het op te richten gebouw hoger reikt dan het oorspronkelijk dakvolume, dat dit gelet op de aansluiting bij het dak van het hoofdgebouw en gelet op de ligging op het perceel kan worden aanvaard;

Overwegende dat door de werken het oude hoeve-karakter van de woning meer vorm krijgt;

Overwegende dat de aanvraag -mits voorwaarden- kan worden aanvaard binnen de bestaande bebouwde omgeving;

...

### **Algemene conclusie**

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend ..., mits volgende voorwaarden:

- Het plan dient strikt nageleefd te worden
- Het regenwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en reglementair afgevoerd te worden.
- Gelet op de hoogte van het bebouwbare oppervlakte (totaal 464m<sup>2</sup>) dient er een bijkomende hemelwaterput van 5000 liter te worden voorzien aangezien de bestaande hemelwaterput niet voldoende is voor het opvangen van de eerste 200m<sup>2</sup> dakoppervlakte. (zie gewestelijke stedenbouwkundige verordening.)
- De aanvrager dient aan te tonen dat op het terrein de noodzakelijke werken werden uitgevoerd voor de opvang van het hemelwater (plaatsen hemelwaterput).

...

4.

Verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 25 februari 2013 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 april 2013 om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 16 april 2013 beslist verwerende partij op 25 april 2013 om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

### **2.3 De juridische aspecten**

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

### **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

...

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een bijgebouw bij een recent verbouwde hoeve. Op 3 mei 2011 werd er een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van het bijgebouw in kwestie en het oprichten van tuilmuren. De aanvrager vatte de werken aan maar sloopte het volledige gebouw in plaats van het te renoveren, zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning.

Het bijgebouw bevindt zich ter hoogte van het vroegere afgebroken bijgebouw. In vergelijking met het vergunde bijgebouw blijft de bebouwde oppervlakte nagenoeg hetzelfde. Er is bijgevolg geen sprake van het ontstaan van een overbezetting van het

*perceel; er zijn nog voldoende onbebouwde ruimtes op het perceel (binnenkoer, binnentuin, inkomruimte met oprit).*

*Enkel het dak reikt bij het te herbouwen gebouw (6,95 m nokhoogte) hoger dan het oorspronkelijk vergunde dakvolume (5,40 m nokhoogte). Het dak van het bijgebouw sluit op die manier beter aan bij het dak van het hoofdgebouw, zodat het hoeve-karakter van de woning meer vorm krijgt.*

*In verband met de opmerkingen uit het beroepsschrift kan verder gesteld worden dat, zoals op het plan aangeduid, een nieuwe (of bestaande) regenwaterput van 3000 liter operationeel moet gemaakt worden, dat het hemelwater dient opgevangen te worden op het eigen perceel, dat betwistingen m.b.t. de opvang van hemelwater echter burgerrechtelijk van aard zijn, dat de inplanting van de woning van de aanpalende eigenaar niet correct staat weergegeven op het plan van de aanvraag, dat deze inplanting werd gebaseerd op het kadasterplan, dat op het expertiseplan d.d. 4 november 2010, opgemaakt door landmeter Dimitri Coppens en door de bezwaarindiener toegevoegd aan het vorige dossier, kan worden afgeleid dat de woning van de klager zich dicht bij de gemeenschappelijke perceelsgrens bevindt en dat dit echter geen fundamenteel verschil maakt voor het beoordelen van de bouwaanvraag.*

*Bij de beoordeling van de aanvraag moet in elk geval rekening worden gehouden met de correcte plaatselijke toestand, namelijk dat het perceel van de aanvrager zich nagenoeg bevindt ter hoogte van het maaiveldniveau van de voorliggende Hollandstraat en dat het perceel van de aangelanden (linker zijde en achterzijde) zich beduidend lager bevindt (circa 0,7 m à 1 m) dan het perceel van de aanvrager. Dit staat niet op de plannen vermeld. De hoogtematen op de plannen zijn genomen vanop het eigen perceel, met aanduiding van het straatniveau, hetgeen stedenbouwkundig correct is. Ook het bijgebouw van de links aanpalende gebuur staat op de plannen aangeduid.*

*De aanvraag respecteert qua oppervlakte, hoogtes, dakvorm, enz. de gangbare afmetingen en de verbouwing wordt uitgevoerd met respect voor de authentieke hoeve. De privacy tussen alle aanpalende percelen wordt verzekerd. Er worden traditionele materialen aangewend, identiek aan de materialen van de bestaande woning.*

*Uit dit alles wordt besloten dat het voorgestelde ontwerp zich op een voldoende wijze integreert binnen het bestaande bebouwingsweefsel en het ruimtelijk functioneren, mits het opleggen van een voorwaarde.*

## 2.5 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarde: het regenwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en reglementair afgevoerd te worden.*

*...*

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 VORDERING TOT Vernietiging

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van “artikel 4.7.21 §1 VCRO; artikel 4.7.23, eerste lid VCRO; de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen; de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht”. Zij overwegen het volgende:

“ ...

*In de bestreden beslissing wordt geen motivering verleend omtrent een belangrijk aantal bezwaren door verzoekers aangebracht.*

... ”

*De deputatie verwijst in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar die echter zelf over verkeerde dan wel onvolledige informatie beschikte en zich ter plaatse had moeten begeven om de werkelijke toestand te achterhalen.*

*Het enkel feit dat men de alinea's inzake “de goede ruimtelijke ordening” uit het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk overneemt, kan niet volstaan.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft zich duidelijk op onjuiste plannen, onvolledige plannen, verkeerde informatie gesteund om in zijn verslag te stellen dat de beoogde werken de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen en de aanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria met betrekking op de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en hinderaspecten.*

*Aangezien de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van een aantal feitelijke en juridische overwegingen, die de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet of onvoldoende heeft vermeld, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.*

*Aangezien noch uit de bestreden beslissing noch uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, kan worden afgeleid of de deputatie rekening heeft gehouden met alle determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing dan ook het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Opdat de deputatie een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoend onderzoek te onderwerpen. Het is duidelijk dat noch de deputatie noch de stedenbouwkundig ambtenaar dit heeft gedaan.*

*Het niet uitvoeren van een afdoend en zorgvuldig onderzoek impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onzorgvuldig.*

...”

2.

Verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

*Verzoeksters stellen dat een aantal belangrijke bezwaren niet beantwoord zijn in de bestreden beslissing.*

*Verzoeksters verduidelijken vooreerst niet welke relevante bezwaren niet zouden zijn beantwoord. Het is derhalve niet duidelijk op welke foutieve gegevens de deputatie en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zich zouden gebaseerd hebben bij het nemen van hun beslissingen.*

*Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht is een vergunningsverlenende overheid, die optreedt als een orgaan van actief bestuur, er niet toe gehouden te antwoorden op alle bezwaren en opmerkingen. Het volstaat dat ze in haar beslissing duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft, waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De deputatie moest derhalve niet alle opgeworpen bezwaren weerleggen. In elk geval blijkt uit de bestreden beslissing dat de deputatie de relevante bezwaren ofwel in acht heeft genomen ofwel weerlegd. Dit blijkt ook uit het verslag van de PSA.*

*De opmerking van verzoeksters dat de gevraagde uitbreiding groter is dan oorspronkelijk voorzien en er sprake zou zijn van een overbezetting van het perceel, hebben de deputatie én de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar als volgt weerlegd ...*

*Als antwoord op het bezwaar omtrent de regenwaterafvoer heeft de deputatie de volgende uitdrukkelijke voorwaarde verbonden aan de stedenbouwkundige vergunning: "het regenwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en reglementair afgevoerd te worden."*

*De kritiek op de foutieve weergave van de inplanting van de woning van de aanpalende eigenaar heeft de deputatie ter harte genomen. Ze heeft vervolgens geconstateerd dat de woning van de klager zich dicht bij de gemeenschappelijke perceelsgrens bevindt. De deputatie heeft echter geoordeeld dat dit geen fundamenteel verschil uitmaakt voor de beoordeling in casu.*

*De commentaar aangaande het niveauverschil tussen aanvrager en verzoeksters heeft de deputatie weerhouden. De deputatie heeft vastgesteld dat het perceel van de aanvrager zich nagenoeg ter hoogte van het maaiveldniveau van de voorliggende Hollandstraat bevindt en dat het perceel van de aangelanden (linker zijde en achterzijde) zich beduidend lager bevindt (circa 0,7 m à 1 m) dan het perceel van de aanvrager. In de bestreden beslissing is hierbij tevens opgemerkt dat dit niet in de plannen vermeld staat, maar dat wel de hoogtematen vanop het eigen perceel met aanduiding van het straatniveau zijn opgetekend.*

*Uit hetgeen hierboven is aangehaald, blijkt dat de deputatie wel degelijk rekening heeft gehouden met de opmerkingen over de onjuiste weergave op de plannen en zich dus gebaseerd heeft op correcte gegevens. De deputatie heeft haar beslissing dan ook zorgvuldig genomen. Verder blijkt uit niets dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn en niet afdoende zou zijn gemotiveerd.*

*Wat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreft, verwijst de bestreden beslissing in de aanhef uitdrukkelijk naar dit verslag. Verzoeksters hebben geen belang bij het inroepen van het geviseerde formele motiveringsgebrek, met name*

*het niet vermelden van de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing.*

*Aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een met het bestreden besluit volledig gelijkkluidend verslag heeft opgesteld, lijden verzoeksters geen belangenschade.*

*...*

3.

Verzoekende partijen stellen nog het volgende:

*“ ...*

*De deputatie heeft niet op alle bezwaren geantwoord.*

*De deputatie stelt enerzijds dat zij niet moet antwoorden op alle bezwaren en opmerkingen en stelt anderzijds te hebben geantwoord op de relevante bezwaren.*

*Verzoekende partij verwijst o.a. naar de onjuistheid van de door de bouwheer ingediende plannen en de werkelijk gerealiseerde bebouwing.*

*Het is duidelijk dat de door de bouwheer ingediende plannen een geringere oppervlakte aan nieuwe bebouwing inhouden dan diegene die zij in werkelijkheid realiseren.*

*De deputatie heeft het volledig verkeerd voor als zij meent dat in vergelijking met het vergunde bijgebouw de bebouwde oppervlakte nagenoeg hetzelfde blijft. De werkelijkheid is dat de uitbreiding nagenoeg het dubbele inhoudt van hetgeen planmatig is aangegeven.*

*Er is derhalve wel degelijk sprake van overbezetting van het perceel.*

*Wat het regenwaterafvoer betreft maakt de deputatie zich er gemakshalve vanaf door te stellen dat het regenwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en reglementair afgevoerd moet worden.*

*De werkelijkheid is dat daar waar de wateropvang op het ingediende plan wordt voorzien er in werkelijkheid een brandstoftank wordt ingegraven danig dat de afvoer van het water, dient te gebeuren via de eigendom van verzoekers, die desbetreffend reeds vochtinfiltratie in hun woning hebben, gezien zij lager gelegen zijn.*

*Ook de planmatig verkeerde inplanting is voor de deputatie geen probleem en maakt geen fundamenteel verschil uit. Nu in open gebieden is het bouwen tegen de perceelsgrens wel degelijk een belangrijk item, dit teneinde de openheid van het gebied te garanderen.*

*Tevens blijken de niveauverschillen niet correct op het plan aangeduid.*

*De deputatie neemt hier eveneens geen aanstoot aan.*

*De deputatie geeft zelf toe dat er onjuiste weergaven op de plannen werden waargenomen doch dat zij hier rekening heeft mee gehouden in haar beslissing. Dit is zeker niet correct.*

*...”*

## Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen stellen in essentie dat de bestreden beslissing ten onrechte louter verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, gezien laatstgenoemde zich in het kader van de beoordeling van de aanvraag inzake de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en hinderaspecten, ondanks de bezwaren van verzoekende partijen ter zake, zou hebben gebaseerd op onjuiste plannen, onvolledige plannen en verkeerde informatie. Verzoekende partijen wijzen in hun wederantwoordnota met name op de onjuistheid en de onvolledigheid van de door de aanvrager ingediende bouwplannen wat betreft de oppervlakte van het bijgebouw, de regenwaterafvoer, de inplanting van hun woning en de niveauverschillen tussen hun perceel en het bouwperceel.

2.

De Raad stelt vast dat verwerende partij zich in de bestreden beslissing, onder verwijzing naar *“het éénsluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 4 april 2013”*, uitdrukkelijk aansluit bij de visie en de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Derhalve heeft verwerende partij de motieven in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarvan verzoekende partijen kennis hadden, overgenomen en zich hierbij aangesloten. Zij diende in het licht van artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO niet tevens te motiveren waarom zij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volgt.

3.

Verzoekende partijen hekelen klaarblijkelijk niet zozeer het feit dat verwerende partij zich zonder meer aansluit bij de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar wel de vaststelling dat het door verwerende partij overgenomen verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (met inbegrip van de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening) onwettig is, omdat het is gesteund op onjuiste en onvolledige plannen, ondanks de bezwaren die verzoekende partijen ter zake hebben geuit.

Verzoekende partijen verwijzen met name (in hun wederantwoordnota) vooreerst naar de onjuistheid van de door de aanvrager ingediende bouwplannen, in vergelijking met de werkelijk gerealiseerde bebouwing, zowel wat betreft de oppervlakte van het bijgebouw als de regenwateropvang. Zij verwijzen voorts naar de onjuistheid dan wel de onvolledigheid van de door de aanvrager ingediende bouwplannen, in vergelijking met de werkelijk bestaande plaatselijke toestand, zowel wat betreft de inplanting van hun woning ten aanzien van het bouwperceel als de niveauverschillen tussen hun perceel en het bouwperceel.

4.

Wat betreft de oppervlakte van het bijgebouw stellen verzoekende partijen dat de bestreden beslissing ten onrechte overweegt dat de bebouwde oppervlakte van het nieuwe bijgebouw nagenoeg hetzelfde blijft als de oppervlakte van het vroegere vergunde bijgebouw, gezien er sprake zou zijn van een verdubbeling van de oppervlakte. Zij menen dat de voorgelegde plannen, waarop zowel verwerende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich hebben gesteund bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het nieuwe bijgebouw met de goede ruimtelijke ordening, afwijken van de plannen die effectief zullen worden uitgevoerd en bijgevolg niet overeenstemmen met de werkelijke toestand.

4.1.

De oppervlakte van het bijgebouw en de bezetting van het perceel wordt in de bestreden beslissing als volgt beoordeeld:



“ ...

*Het bijgebouw bevindt zich ter hoogte van het vroegere afgebroken bijgebouw. In vergelijking met het vergunde bijgebouw blijft de bebouwde oppervlakte nagenoeg hetzelfde. Er is bijgevolg geen sprake van het ontstaan van een overbezetting van het perceel; er zijn nog voldoende onbebouwde ruimtes op het perceel (binnenkoer, binnentuin, inkomruimte met oprit).*

*Enkel het dak reikt bij het te herbouwen gebouw (6,95 m nokhoogte) hoger dan het oorspronkelijk vergunde dakvolume (5,40 m nokhoogte). Het dak van het bijgebouw sluit op die manier beter aan bij het dak van het hoofdgebouw, zodat het hoeve-karakter van de woning meer vorm krijgt.*

...”

Gelet op voormeld tekstfragment stelt de Raad vast dat verwerende partij in de bestreden beslissing antwoordt op de argumentatie in het administratief beroepschrift van verzoekende partijen met betrekking tot de oppervlakte van het te herbouwen bijgebouw en de overbezetting van het perceel.

Verzoekende partijen tonen noch in hun verzoekschrift, noch in hun wederantwoordnota aan dat de vergunningverlenende overheid de vergunningsaanvraag, op basis van de ‘ingediende’ bouwplannen, kennelijk onredelijk heeft beoordeeld inzake de bezetting van het perceel, door te stellen dat de bebouwde oppervlakte van het perceel nagenoeg hetzelfde blijft als voorheen, doordat het nieuwe bijgebouw grotendeels wordt ingeplant op de plaats van het vroegere vergunde bijgebouw. Dit blijkt tevens uit de verduidelijking van verwerende partij in haar antwoordnota (onder het tweede -gelijkaardig- middel) dat “*uit de plannen duidelijk blijkt dat de lengte ter hoogte van het bijgebouw van de buur (9,5 m) en de breedte ter hoogte van de garagepoort (6,1 m) hetzelfde is gebleven*”, maar dat “*de muur ter hoogte van de binnentuin thans echter niet langer rechtlijnig is, maar thans een knik vertoont*”, waardoor “*de breedte van het bijgebouw dan ook ter hoogte van de binnentuin enigszins breder is, maar nauwelijks 0,70 meter*”, zodat “*de deputatie derhalve terecht kon stellen dat de bebouwde oppervlakte nagenoeg hetzelfde is gebleven*”.

#### 4.2.

De kritiek van verzoekende partijen vertrekt klaarblijkelijk van de hypothese dat de plannen bij de vergunningsaanvraag inzake de oppervlakte van het nieuwe bijgebouw niet overeenstemmen met hetgeen werkelijk zal worden/wordt gebouwd. Zij stellen dat de oppervlakte van het beoogde bijgebouw het dubbele zou bedragen van de oppervlakte van het vroegere vergunde gebouw, met een overbezetting van de capaciteit van het perceel tot gevolg.

Het staat aan de vergunningverlenende overheid om de vergunningsaanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO te beoordelen op basis van de plannen die bij de aanvraag worden gevoegd. Het behoort niet tot haar bevoegdheid om er in het kader van de beoordeling van een vergunningsaanvraag op toe te zien dat de aanvrager de vergunning uitvoert of heeft uitgevoerd volgens de plannen die ter goedkeuring bij zijn vergunningsaanvraag werden gevoegd. Zij kan overigens bezwaarlijk oordelen omtrent bouwplannen die mogelijks in afwijking van de ter beoordeling voorgelegde bouwplannen zullen worden uitgevoerd.

Het behoort evenmin tot de bevoegdheid van de Raad om te oordelen of de werken door de aanvrager van de vergunning zullen worden/worden uitgevoerd overeenkomstig de bij de aanvraag ingediende (en vergunde) bouwplannen. In de haar opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar

appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij de vergunningsaanvraag en de daarbij horende bouwplannen correct heeft beoordeeld in het licht van de in artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalde beoordelingscriteria, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Indien verzoekende partijen menen dat de voorgelegde plannen niet overeenstemmen met de bouwwerken die worden/werden uitgevoerd dienen zij zich te richten tot de handhavende overheid.

5.

Wat betreft de wateropvang stellen verzoekende partijen dat er op de plaats waar er volgens het ingediende bouwplan een regenwaterput wordt voorzien in werkelijkheid een brandstoftank wordt ingegraven. Voorts zou de waterafvoer via hun naastgelegen lagergelegen eigendom gebeuren (waardoor zij zouden kampen met vochtinfiltratie in hun woning). Zij menen derhalve opnieuw dat de voorgelegde plannen, waarop zowel verwerende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich hebben gesteund bij de beoordeling van de regenwaterafvoer (als onderdeel van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening), afwijken van de plannen die effectief zullen worden uitgevoerd en niet corresponderen met de werkelijke toestand.

5.1.

De regenwaterafvoer wordt in de bestreden beslissing als volgt beoordeeld:

“ ...

*In verband met de opmerkingen uit het beroepschrift kan verder gesteld worden dat, zoals op het plan aangeduid, een nieuwe (of bestaande) regenwaterput van 3000 liter operationeel moet gemaakt worden, dat het hemelwater dient opgevangen te worden op eigen perceel, dat betwistingen m.b.t. de opvang van hemelwater echter burgerrechtelijk van aard zijn ...*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarde: het regenwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en reglementair afgevoerd te worden.*

...”

Gelet op voormeld tekstfragment stelt de Raad vast dat verwerende partij in de bestreden beslissing antwoordt op de argumentatie in het administratief beroepschrift van verzoekende partijen met betrekking tot de regenwaterafvoer.

Verzoekende partijen tonen noch in hun verzoekschrift, noch in hun wederantwoordnota aan dat de vergunningverlenende overheid de vergunningsaanvraag, op basis van de ‘ingediende’ bouwplannen, kennelijk onredelijk heeft beoordeeld inzake de regenwaterafvoer, door te stellen dat een regenwaterput van 3000 liter operationeel moet worden gemaakt en door expliciet als voorwaarde te voorzien dat het regenwater op eigen terrein moet worden opgevangen en reglementair moet worden afgevoerd. Uit geen enkel element blijkt dat deze voorwaarde niet zou volstaan om het door verzoekende partijen aangehaalde probleem inzake regenwateropvang te verhelpen.

5.2.

De kritiek van verzoekende partijen vertrekt klaarblijkelijk van de hypothese dat de plannen bij de vergunningsaanvraag inzake de regenwaterafvoer niet overeenstemmen met hetgeen werkelijk zal worden/wordt gebouwd, gezien er op de plaats van de regenwaterput op de plannen een mazouttank zou worden voorzien.

Het staat aan de vergunningverlenende overheid om de vergunningsaanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO te beoordelen op basis van de plannen die bij de aanvraag worden gevoegd. Het behoort niet tot haar bevoegdheid om er in het kader van de beoordeling van een vergunningsaanvraag op toe te zien dat de aanvrager de vergunning uitvoert of heeft uitgevoerd volgens de plannen die ter goedkeuring bij zijn vergunningsaanvraag werden gevoegd. Zij kan overigens bezwaarlijk oordelen omtrent bouwplannen die mogelijks in afwijking van de ter beoordeling voorgelegde bouwplannen zullen worden uitgevoerd.

Het behoort evenmin tot de bevoegdheid van de Raad om te oordelen of de werken door de aanvrager van de vergunning zullen worden/worden uitgevoerd overeenkomstig de bij de aanvraag ingediende (en vergunde) bouwplannen. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij de vergunningsaanvraag en de daarbij horende plannen correct heeft beoordeeld in het licht van de in artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalde beoordelingscriteria, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Indien verzoekende partijen menen dat de voorgelegde plannen niet overeenstemmen met de bouwwerken die worden/worden uitgevoerd dienen zij zich te richten tot de handhavende overheid.

6.

Wat betreft de inplanting van hun woning ten opzichte van het bouwperceel en de niveauverschillen tussen hun perceel en het bouwperceel stellen verzoekende partijen dat de bouwplannen de werkelijk bestaande plaatselijke toestand niet correct weergeven, waardoor verwerende partij geen juiste beoordeling kon maken van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

6.1.

De Raad merkt vooreerst op dat gebeurlijke onjuistheden of onvolledigheden in plannen of in het bouwdoossier slechts kunnen leiden tot vernietiging, wanneer ze van die aard zijn dat de vergunningverlenende overheid erdoor werd misleid, en verhinderd werd om met kennis van zaken over het dossier te oordelen, en wanneer ze beslissend zijn geweest voor de toekenning van de aanvraag.

6.2.

De bestreden beslissing overweegt terzake het volgende:

“ ...

*dat de inplanting van de woning van de aanpalende eigenaar niet correct staat weergegeven op het plan van de aanvrager, dat deze inplanting werd gebaseerd op het kadasterplan, dat op het expertiseplan dd. 4 november 2010 opgemaakt door landmeter Dimitri Coppens en door de bezwaarindiener toegevoegd aan het vorige dossier, kan worden afgeleid dat de woning van de klager zich dicht bij de gemeenschappelijke perceelsgrens bevindt en dat dit echter geen fundamenteel verschil maakt voor het beoordelen van de bouwaanvraag.*

*Bij de beoordeling van de aanvraag moet in elk geval rekening worden gehouden met de correcte plaatselijke toestand, namelijk dat het perceel van de aanvrager zich nagenoeg bevindt ter hoogte van het maaiveldniveau van de voorliggende Hollandstraat en dat het perceel van de aangelanden (linker zijde en achterzijde) zich beduidend lager bevindt (circa 0,7m à 1m) dan het perceel van de aanvrager. Dit staat niet op de plannen vermeld. De hoogtematen op de plannen zijn genomen vanop het eigen perceel, met aanduiding van het straatniveau, wat stedenbouwkundig correct is.*

...”

### 6.3.

Uit geciteerd tekstfragment blijkt dat verwerende partij wel degelijk heeft vastgesteld dat de woning van verzoekende partijen dicht bij de gemeenschappelijke perceelgrens is ingeplant dan op de plannen is aangegeven. Zij merkte daarbij evenwel op dat dit gegeven geen fundamenteel verschil uitmaakt voor het beoordelen van de bouwaanvraag, terwijl deze vaststelling door verzoekende partijen niet wordt betwist noch weerlegd. Uit het tekstfragment blijkt tevens dat verwerende partij heeft opgemerkt dat het perceel van verzoekende partijen (aan de linker- en achterzijde van het bouwperceel) zich beduidend lager bevindt dan het perceel van de aanvraag (met name ongeveer 0,7m tot 1m), en dat zij hiermee rekening hield bij de beoordeling van de (inpasbaarheid van de) aanvraag.

De opmerking van verzoekende partijen dat de bouwplannen de inplanting van hun woning ten aanzien van het bouwperceel foutief weergeven, en de niveauverschillen tussen hun perceel en het bouwperceel niet aanduiden, werd bijgevolg eveneens door verwerende partij opgemerkt en meegenomen in haar beoordeling. In die optiek werd verwerende partij niet misleid noch verhinderd om met kennis van zaken over het dossier te oordelen. Verzoekende partijen tonen evenmin aan dat de op voormelde twee punten (gebeurlijke) foutieve dan wel onvolledige plannen hebben geleid tot een verkeerde inschatting en beoordeling van de aanvraag door verwerende partij.

Het eerste middel wordt verworpen.

## B. Tweede middel

### 1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van *”artikel 4.2.22 VCRO; artikel 4.3.1 VCRO; artikel 4.7.23 §1, eerste lid VCRO; de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, juncto de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het motiverings- zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel”*. Zij overwegen het volgende:

“...

#### Eerste onderdeel

*Het moet duidelijk zijn dat enkel een nieuwe aanvraag waarin melding wordt gemaakt van de juiste gegevens het voorwerp van een mogelijks nieuwe aanvraag kunnen uitmaken.*

*Waar verzoekers niet vragen dat de Raad zou oordelen over de het beroep in het kader van eventuele strijdigheid met de burgerlijke rechten.*

*Dat deze strijdigheid er eveneens is doch dat in hoofdzaak de regels van de ruimtelijke ordening niet worden nageleefd.*

*Onder andere de bewust gecreëerde dubbelzinnigheid inzake de nieuwe bebouwde oppervlakte die dubbel is in verhouding tot het oorspronkelijk gebouw en waar dit wordt afgedaan als zijn nagenoeg dezelfde oppervlakte, is maar één voorbeeld dat geen burgerlijk aspect doch een duidelijk aspect inzake goede ruimtelijke ordening.*

#### Tweede onderdeel

...

*De bestreden beslissing vermeldt onder andere dat de nieuw op te trekken gebouwen nagenoeg dezelfde oppervlakte hebben als de oude, terwijl deze in feite het dubbele*

*bedragen, zonder dat dit planmatig wordt opgenomen in het dossier en de plans inherent aan de aanvraag.*

*Het is duidelijk dat zowel de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar als de deputatie zich louter hebben gesteund op de voorgelegde plannen die niet met de reële toestand overeenkwamen.*

*...*

*Zelfs indien de deputatie een aantal gegevens opneemt om haar de beslissing te steunen op een goede ruimtelijke ordening, dan kan zij dit niet doen, gezien de opgemaakte plannen afwijken van de plannen die effectief zouden worden uitgevoerd.*

*De bestreden beslissing kan dan ook geen beoordelingen maken omtrent de goede ruimtelijke ordening.*

*Derhalve gaat de bestreden beslissing uit van een gegeven dat in rechte niet juist is, gezien de plannen niet corresponderen met de werkelijk toestand.*

*Op grond hiervan kan de deputatie in redelijkheid niet tot de bestreden beslissing komen.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel wordt eveneens geschonden.*

*...*

*In casu blijkt niet dat de vergunningsverlenende overheid een zorgvuldig onderzoek heeft uitgevoerd naar de goede ruimtelijke ordening en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing heeft genomen. Er is gewoon geen onderzoek gevoerd naar de juiste gegevens die de beslissing betreffende de goede ruimtelijke ordening moesten funderen.*

*De deputatie schendt aldus het zorgvuldigheidsbeginsel aangezien zij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1,§1,1°,b en §2 VCRO hoofdzakelijk uitgaat van met de realiteit verkeerde gegevens om tot de beslissing te komen.*

*Het feit dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar motiveerde dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria, wordt alleen reeds weerlegd door geen rekening te houden met de werkelijke toestand en integendeel zonder onderzoek de beslissing te steunen op hetgeen planmatig maar verkeerd in het aanvraagdossier wordt aangereikt.*

*..."*

## 2.

Verwerende partij repliceert:

*"...*

*Verzoeksters voeren aan dat de deputatie de goede ruimtelijke ordening beoordeeld heeft op basis van plannen die niet overeenstemmen met de werkelijke toestand. De beslissing zou derhalve kennelijk onredelijk zijn en onzorgvuldig genomen zijn.*

*Verzoeksters stellen in het eerste en tweede middelonderdeel dat de nieuw te bebouwen oppervlakte dubbel is in verhouding tot het oorspronkelijk gebouw.*

*De deputatie heeft het vergunde bijgebouw vergeleken met het thans gevraagde bijgebouw en heeft in alle redelijkheid vastgesteld dat de bebouwde oppervlakte, zijnde de grondoppervlakte die door het gebouw zal worden ingenomen, nagenoeg hetzelfde is. Uit de plannen blijkt duidelijk dat de lengte ter hoogte van het bijgebouw van de buur (9,5 m) en de breedte ter hoogte van de garagepoort (6,1 m) hetzelfde is gebleven. De muur ter hoogte van de binnentuin is thans echter niet langer rechtlijnig, maar vertoont thans een knik. De breedte van het bijgebouw is dan ook ter hoogte van de binnentuin enigszins breder, maar nauwelijks 0,70 meter. De deputatie kon derhalve terecht stellen dat de*

*bebouwde oppervlakte nagenoeg hetzelfde is gebleven. De stelling van verzoeksters is derhalve onjuist.*

*De deputatie heeft de aanvraag grondig onderzocht en eventuele fouten in de plannen uitdrukkelijk opgemerkt. De deputatie had derhalve een correct beeld van de bestaande toestand en de aanvraag. Bovendien oordeelde de deputatie dat de fout van de inplanting van het gebouw van de klagers geen fundamenteel verschil uitmaakte in de beoordeling van de aanvraag. Daarnaast heeft de deputatie rekening gehouden met de correcte plaatselijke toestand en besloten dat het ontwerp zich op een voldoende wijze integreert binnen het bestaande bebouwingsweefel en het ruimtelijk functioneren, mits het opleggen van de voorwaarde omtrent het opvangen en het afvoeren van het regenwater.*

*Na een zorgvuldig onderzoek van het dossier, in het bijzonder de plannen en de opmerkingen uit het beroepsschrift, heeft de deputatie haar beslissing in alle redelijkheid genomen.*

*...*

3.

Verzoekende partijen stellen nog het volgende:

*“ ...*

*Het is niet correct vanwege de deputatie te stellen dat de grondoppervlakte die door de nieuwe bebouwing wordt ingenomen, nagenoeg hetzelfde is als de bestaande. De grondoppervlakte van de nieuwe structuur bedraagt het dubbele van hetgeen op plan werd voorgesteld en opgenomen.*

*De deputatie geeft toe dan zij fouten in de plannen heeft opgemerkt, maar dat zij een correct beeld had van de bestaande toestand en de aanvraag.*

*De deputatie had dan ook moeten oordelen dat over het dossier niet kon worden geoordeeld en dat een nieuw dossier moest worden ingediend, waarbij de werkelijk te realiseren toestand zou worden opgenomen.*

*De deputatie kon niet oordelen over een gebrekkige aanvraag en een aanvraag waarvan de plannen niet met de werkelijk te realiseren of gerealiseerde toestand overeen kwamen.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het middel heeft betrekking op de oppervlakte van het te herbouwen bijgebouw. Volgens verzoekende partijen zou de bestreden beslissing ten onrechte stellen dat de bebouwde oppervlakte van het nieuwe bijgebouw nagenoeg hetzelfde blijft als de oppervlakte van het vroegere vergunde bijgebouw. Zij menen dat er integendeel sprake is van een verdubbeling van de oppervlakte, met een overbezetting van de capaciteit van het perceel tot gevolg.

2.

De Raad stelt vast dat het tweede middel in wezen een herhaling vormt van het onderdeel van het eerste middel met betrekking tot de onjuistheid van de door de aanvrager ingediende bouwplannen wat betreft de oppervlakte van het bijgebouw, in vergelijking met de werkelijk

gerealiseerde bebouwing. In antwoord op dit middel verwijst de Raad dan ook naar de beoordeling van het betreffende onderdeel van het eerste middel (onder randnummer 4).

Het tweede middel wordt verworpen.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 oktober 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE