

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 5 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0298  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0374/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>NEERPELT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkomenende partij	de heer <b>Etienne BAETEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Hugo LAMON met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, de Schiervellaan 23

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 februari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 12 oktober 2015 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de bestemmingswijziging van een vergaderruimte naar een studio op een perceel gelegen te 3910 Neerpelt, Toekomstlaan 1A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 1199F2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 5 juli 2016 toe in de debatten.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 september 2017.

Advocaat Joris GEBRUEERS *loco* advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Laura VANUYTRECHT *loco* advocaat Hugo LAMON voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient, namens “nv Taverne de Corner”, op 28 september 2015 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot “*bestemmingswijziging van vergaderruimte naar studio*” op een perceel gelegen te 3910 Neerpelt, Toekomstlaan 1A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 1199F2. Vóór de indiening ervan verleende de brandweer van Noord-Limburg een “gunstig” brandpreventieverslag op 17 augustus 2015.

De aanvraag is een regularisatie. De herbestemming betreft een bestaand gebouw, met name het gedeelte tussen de horecazaak met woonruimte links en een garage rechts.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, vastgesteld met koninklijk besluit van 22 maart 1978 in woongebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 oktober 2015 ongunstig:

“ ...

*Externe adviezen*

*Er werden geen adviezen ingewonnen*

...

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

...

*Functionele inpasbaarheid*

*De aanvraag omvat een bestemmingswijziging van vergaderruimte naar studio. De studio is gelegen boven een taverne.*

*Mobiliteitsimpact*

*Het gevraagde heeft een invloed op de mobiliteit. Motorvoertuigen worden op de klinkerverharding aan de linkerkant van de bestaande garage geplaatst. Hierdoor kan het zicht voor voertuigen die vanuit de garage komen, belemmerd worden. Indien er meerdere voertuigen gestald worden op de parkeerplaats die voor de studio voorzien is, wordt het zicht op het voetpad gehinderd.*

*Schaal*

*Aan het bestaande, vergunde volume wordt niets gewijzigd. De studio heeft een oppervlakte van slechts 53,07 m<sup>2</sup>. Dit blijft ver beneden de minimumoppervlakte van 75 m<sup>2</sup> waaraan Neerpeltse appartementen en studio's aan moeten voldoen. De buitenruimte bedraagt 13,65 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is voorzien voor zowel parking als buitenruimte. Deze buitenruimte voorziet geen enkele privacy naar de bewoners van de studio toe. Er zijn geen bijkomende terrassen of balkons voorzien.*

*Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*De bestemming van de vergaderruimte wordt gewijzigd naar studio. De bestaande taverne werd opgericht in een gebouw dat dateert van 1935. Het gebouw met alle aanhorigheden werd ingeplant tegen de rechter en de achterste perceelgrens. De studio bevindt zich op de eerste verdieping van het pand.*

*Visueel-vormelijke elementen*

*De taverne met aanhorigheden werd opgetrokken in duurzame materialen.*

*Cultuurhistorische aspecten*

*Er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie.*

*Bodemreliëf*

*Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.*

*Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*De aanvraag heeft geen hinderlijke gevolgen voor de onmiddellijke omgeving.*

*De studio heeft echter slechts een oppervlakte van 53,07 m<sup>2</sup>. Dit blijft ver beneden de minimumoppervlakte van 75 m<sup>2</sup> waaraan appartementen en studio's aan moeten voldoen in Neerpelt. De buitenruimte bedraagt 13,65 m<sup>2</sup> en is niet aansluitend bij de studio. Deze oppervlakte is voorzien voor zowel parking als buitenruimte. Deze buitenruimte voorziet geen enkele privacy naar de bewoners van de studio toe. Er zijn geen bijkomende terrassen of balkons voorzien.*

*Motorvoertuigen worden op de klinkerverharding aan de linkerzijde van de bestaande garage geplaatst. Hierdoor kan het zicht voor voertuigen die vanuit de garage komen, belemmerd worden. Indien er meerdere voertuigen gestald worden op de parkeerplaats die voor de studio voorzien is, wordt het zicht op het voetpad gehinderd.*

*Met inachtneming hiervan wordt de aanvraag beoordeeld als zijnde niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

De verzoekende partij weigert op grond van dit ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 12 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 22 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 december 2015 om dit beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarde dat "voor de overige onvergunde constructies op het perceel dient een afzonderlijke regularisatievergunning aangevraagd te worden of deze constructies dienen verwijderd te worden uiterlijk een jaar na de verlening van de vergunning voor de regularisatie van de studio door de deputatie".

Na de hoorzitting van 15 december 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 januari 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder eenzelfde voorwaarde. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Gelet op het beroep van De heer E. Baeten, Bosschelweg 80, 3950 BOCHOLT, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt van 12 oktober 2015 (BV20150199) houdende de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor de bestemmingswijziging van vergaderruimte naar studio op het kadastraal perceel afd. 1 sectie B nr(s) 1199F2 gelegen aan Toekomstlaan 1A;*

*Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid de artikels 4.7.21 tot en met 4.7.25;*

*Gelet op het beroep ingesteld met een beveiligde zending van 22 oktober 2015 en bij de post afgegeven op 23 oktober 2015, dat het beroep is ingesteld binnen een termijn van dertig dagen na de dag van betekening van de beslissing/stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen, op de gelijktijdige beveiligde zending van een kopie van dit beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen waarvan bewijs toegevoegd is aan het beroepschrift, (en op de gelijktijdige betaling van de dossiervergoeding ten bedrage van 62,50 euro met betalingsbewijs toegevoegd aan het beroepschrift); dat het beroepschrift voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009; dat het beroep daarom ontvankelijk is;*

*Gelet op de devolutieve werking van een beroep; dat naar aanleiding van het ingestelde beroep huidige beslissing van de deputatie in de plaats komt van het hierboven vermelde besluit van het college van burgemeester en schepenen van 12 oktober 2015 en dit besluit van het college van burgemeester en schepenen dan ook zijn rechtskracht verliest;*

*Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en de daarin ontwikkelde motieven tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning;*

*Gelet op de redenen van het beroep zoals vermeld in voornoemde brief;*

*Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;*

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 1 december 2015;*

*Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van de heer Etienne Baeten (beroeper) en de heer Boudewijn Poelmans (architect) zijn verschenen;*

*Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;*

*Overwegende dat het beroep ertoe strekt een vergunning te verkrijgen voor de bestemmingswijziging van vergaderruimte naar studio op een perceel gelegen aan de Toekomstlaan 1A te Neerpelt;*

...

*Overwegende dat de aanvraag de regularisatie van een bestemmingswijziging van vergaderruimte naar studio omvat;*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning weigerde omwille van volgende redenen :*

- *Het gevraagde heeft een invloed op de mobiliteit. Motorvoertuigen worden op de klinkerverharding aan de linkerkzijde van de bestaande garage geplaatst. Hierdoor kan het zicht voor voertuigen die vanuit de garage komen, belemmerd worden. Indien er meerdere voertuigen gestald worden op de parkeerplaats die voor de studio voorzien is, wordt het zicht op het voetpad gehinderd;*
- *De studio heeft een oppervlakte van slechts 53,07m<sup>2</sup>. Dit blijft ver beneden de minimumoppervlakte van 75m<sup>2</sup> waaraan Neerpeltse appartementen en studio's aan moeten voldoen;*
- *De buitenruimte bedraagt 13.65m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is voorzien voor zowel parking als buitenruimte. Deze buitenruimte voorziet geen enkele privacy naar de bewoners van de studio toe. Er zijn geen bijkomende terrassen of balkons voorzien;*

*Overwegende dat in het beroepschrift volgende elementen worden aangehaald :*

- *De gemeente Neerpelt hanteert als enige een minimum oppervlakte van 75m<sup>2</sup> , zowel voor volwaardige appartementen als voor studio's. Dit is een discriminerende en asociale maatregel t.o.v. alleenstaanden of gezinnen zonder kinderen met een beperkt inkomen. Een groter bewoonbaar oppervlak brengt automatisch een hogere huurprijs met zich mee, wat een selectie in huurkandidaten met zich meebrengt;*
- *Een buitenruimte is momenteel niet voorzien, maar kan door middel van een opgehangen staalconstructie ter hoogte van het raam alsnog voorzien worden;*
- *Betreffende de opmerking over de staanplaats voor auto's schat de gemeente de reële situatie fout in, aangezien er geen garage is en het voetpad volledig vrij en ongehinderd wordt door de plaatsing van auto's op die plaats;*

*Overwegende dat het perceel gelegen is binnen de voorgestelde afbakeningslijn voor het kleinstedelijk gebied Neerpelt-Overpelt volgens het ontwerp eindrapport dd. Juni 2005; dat een diversiteit aan woontypologieën gewenst is binnen de afbakeningslijn;*

*Overwegende dat volgens de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de bestaande taverne + woning dd. 17/09/90, er op de bovenste verdieping rechts van de taverne, reeds een studio vergund is; dat de te regulariseren studio een verdieping lager gelegen is; dat de studio's zijn opgebouwd volgens een split-levelsysteem; dat de leefruimte van de te regulariseren studio een halve verdieping boven het straatniveau ligt; dat de slaapkamer en badkamer op de eerste verdieping gesitueerd zijn;*

*Overwegende dat volgens de normeringen van de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) een wooneenheid met 1 slaapkamer geschikt is voor maximum 2 personen indien de oppervlakte tussen de 52 en 62 m<sup>2</sup> bedraagt; dat de te regulariseren studio een oppervlakte van 53.07m<sup>2</sup> heeft hetgeen als voldoende kan worden beschouwd;*

*Overwegende dat de woonkwaliteit van de studio aanvaardbaar is; dat er een inkomhal met afzonderlijk toilet aanwezig is, een leefruimte van ca. 22m<sup>2</sup>, een kitchenette en een afzonderlijke ruime slaapruijnte (ca. 17m<sup>2</sup>) met badkamer; dat er een visuele relatie is tussen de leefruimte en het straatgebeuren; dat de inkompartij duidelijk zichtbaar is van op de straat; dat het pand is opgebouwd uit duurzame materialen en het geheel (taverne, wooneenheid en studio's) vormen een architecturale eenheid; dat er geen volume-uitbreidingen of constructiewerken werden uitgevoerd bij de omvorming van de bestemming van vergaderruimte naar studio;*

*Overwegende dat de studio geen afzonderlijke bergruimte heeft; dat rechts van het pand (achter de gevel met poort en deur) volgens de aanvrager echter wel een gemeenschappelijke bergruimte aanwezig zou zijn (deze hebben we tijdens het*

*plaatsbezoek echter niet kunnen bekijken); dat voor zover we uit de vergunningshistoriek kunnen afleiden, deze constructie echter niet vergund is; dat hiervoor een afzonderlijk regularisatie-aanvraag dient ingediend te worden of deze constructie dient afgebroken te worden; dat we ter plaatse niet hebben kunnen vaststellen of er nog andere onvergunde constructies werden opgericht (achter de hoofdbouw);*

*Overwegende dat op het eigen terrein ruimte is voor circa 4 wagens; dat dit eerder beperkt is gezien de aanwezigheid van een taverne op het perceel; dat deze functie echter vergund is; dat er in de directe omgeving daarenboven voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn;*

*Overwegende dat de studio niet voorzien is van een terras of private tuin; dat volgens de normeringen van de VMSW buitenterrassen echter niet noodzakelijk zijn bij studio's; dat het perceel ook gelegen is aan de rand van het woongebied, in de directe omgeving van parkgebied;*

*Overwegende dat de vergunning voor de regularisatie van de studio omwille van voormelde redenen kan worden verleend onder voorwaarde dat:*

- Voor de overige onvergunde constructies op het perceel een afzonderlijke regularisatievergunning wordt aangevraagd of deze constructies worden verwijderd uiterlijk een jaar na de verlening van de vergunning voor de regularisatie van de studio door de deputatie;*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel, van het beginsel van het verbod van machtsoverschrijding, en van artikel 1 van het besluit van 27 juli 2009 van de Vlaamse Regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (Beroepenbesluit).

Zij stelt daarbij in essentie dat de verwerende partij zich ten onrechte heeft uitgesproken over een onontvankelijk administratief beroep, en overweegt daarbij:

“ ...

*Verwerende partij had het administratief beroep onontvankelijk moeten verklaren, omdat het niet voldoet aan de ontvankelijkheidsvoorwaarden, zoals bepaald in artikel 1, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen. Wanneer er bij de verwerende partij administratief beroep wordt ingesteld, moet het administratief beroepsschrift voldoen aan enkele vormelijke en inhoudelijke vereisten om ontvankelijk te zijn.*

*De verwerende partij beschikt bij het beoordelen van de ontvankelijkheid van het administratief beroep op grond van artikel 1, §1, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, niet over een appreciatiebevoegdheid. Ze kan enkel vaststellen of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden van deze bepaling.*

*Het administratief beroepsschrift moet volgens de rechtspraak van uw Raad in overeenstemming zijn met de voorwaarden die worden opgelegd door artikel 4.7.21 VCRO, maar daarenboven bepaalt artikel 4.7.25 VCRO dat “de Vlaamse Regering ... nadere formele en procedureregelen (kan) bepalen, in het bijzonder wat betreft 1° de opbouw van het beroepsschrift (en) 2° de samenstelling van het beroepsdossier”.*

*De Vlaamse Regering heeft artikel 4.7.25 VCRO uitgevoerd bij besluit van 24 juni 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, dat bijkomende voorwaarden oplegt waaraan het administratief beroepsschrift bij de verwerende partij op straffe van onontvankelijkheid dient te voldoen.*

*Artikel 1 § 1° van het beroepenbesluit schrijft het volgende voor op straffe van onontvankelijkheid:*

*“§ 1. Het beroepsschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :*

*1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;” (eigen onderlijning)*

*Het administratief beroepsschrift telt exact één pagina en wordt gevoegd onder stuk 6.*

*Het kan niet worden betwist dat het beroepsschrift geen uiteenzetting bevat over de hoedanigheid van de beroepsindiener. Aan deze formele vereiste is niet voldaan.*

*Het administratief beroep is onontvankelijk. Door het beroep toch in overweging te nemen heeft verwerende partij de in aanhef geciteerde rechtsnormen geschonden. Het getuigt tevens van een onzorgvuldige dossierbehandeling om hier onvoldoende aandacht aan te besteden.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

*Art. 4.7.21 VCRO stelt:*

...

*De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend door **de heer Etienne Baeten voor nv Taverne de Corner**.*

*Het administratief beroep werd vervolgens ingediend bij ons college door de aanvrager van de vergunning, met name door de **heer Etienne Baeten voor Taverne de Corner**.*

*Het beroepenbesluit bepaald inderdaad dat het beroepschrift melding moet maken van de hoedanigheid van de beroeper. Deze bepaling mag echter niet op een extreem formalistische manier worden toegepast, teneinde het recht op toegang tot het administratief beroep niet op onevenredige wijze in te perken.*

*Het was voor ons college in casu voldoende duidelijk dat het administratief beroep door de heer Etienne Baeten voor nv Taverne de Corner werd ingediend in zijn hoedanigheid van aanvrager van de vergunning.*

*De ontvankelijkheid van het beroepschrift ratione personae stond dus buiten twijfel.*

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe:

“ ...

**9.**

*In eerste instantie merkt tussenkomende partij op dat verzoekende partij heeft nagelaten deze exceptie tijdens de administratieve beroepsprocedure op te werpen, terwijl verzoekende partij nochtans aanwezig/vertegenwoordigd was tijdens de hoorzitting.*

*Verzoekende partij wordt dan ook geacht stilzwijgend te hebben ingestemd met de vermeende onwettigheid, zodat deze nu niet meer op ontvankelijke wijze kan worden ingeroepen voor Uw Raad.*

**10.**

*Daarenboven merkt tussenkomende partij op dat het beroepschrift werd ondertekend door “Dhr. E. Baeten voor Taverne de Corner”. De bestreden beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Neerpelt werd als bijlage aan het administratief beroepschrift toegevoegd.*

*Uit het beroepschrift valt dus zonder twijfel af te leiden dat tussenkomende partij optreedt voor “Taverne de Corner”, aanvrager van de bestemmingswijziging van vergaderruimte naar studio. De identiteit en hoedanigheid van de aanvrager was derhalve duidelijk.*

*Noch uit het onderzoek van de verwerende partij, noch uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat er over de hoedanigheid van de indiener van het beroep enige onduidelijkheid was.*

**10.**

*Tussenkomende partij merkt verder op dat de bestreden beslissing van de Deputatie van de Provincie Limburg d.d. 14 januari 2016 uitdrukkelijk vaststelt dat het administratief beroep ontvankelijk is ingesteld:*

*“Gelet op het beroep ingesteld met een beveiligde zending van 22 oktober 2015 en bij post afgegeven op 23 oktober 2015, dat het beroep is ingesteld binnen een termijn van dertig dagen*



*na de dag van betekening van de beslissing/stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen waarvan bewijs toegevoegd is aan het beroepschrift, (en op gelijktijdige betaling van de dossiervergoeding ten bedrag van 62,50 euro met betalingsbewijs toegevoegd aan het beroepschrift); dat het beroepschrift voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009; dat het beroep daarom ontvankelijk is.”*

*Op grond van het dossier blijkt dan ook duidelijk dat de verwerende partij het voorgeschreven ontvankelijkheidsonderzoek op normaal zorgvuldige wijze heeft uitgevoerd en dat er op geen enkel ogenblik enige onduidelijkheid is geweest omtrent de indiener van het administratief beroep.*

*Het middel is dan ook voor zover ontvankelijk, in ieder geval ongegrond .  
...”*

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

“ ...

### **III.1.2. Dupliek op het standpunt van verwerende partij**

*Volgens verwerende partij mag het beroepen besluit niet op een ‘extreem formalistische manier’ worden toegepast om het recht op administratief beroep niet op onevenredige wijze te beperken. Het was voor verwerende partij naar eigen zeggen voldoende duidelijk dat het beroep werd ingediend door de vergunningsaanvrager.*

*De Raad zal vaststellen dat de stelling van verzoekende partij, dat het administratief beroepschrift geen uiteenzetting bevat over de rechtens vereiste hoedanigheid, niet wordt betwist door verzoekende partij.*

*Het komt niet toe aan verwerende partij om in te gaan tegen de duidelijke wil van de decreetgever om het gebrek aan de nodige formaliteit van het verduidelijken van de hoedanigheid te sanctioneren met de onontvankelijkheid van het administratief beroep.*

*Dat het voor verwerende partij voldoende duidelijk zou zijn geweest dat de beroeper ook de aanvrager is van de vergunning, is in die zin dan ook volstrekt irrelevant.*

### **III.1.3. Dupliek op het standpunt van tussenkomende partij**

*Ten eerste werpt tussenkomende partij op dat verzoekende partij aanwezig was op de hoorzitting en daar heeft nagelaten om de exceptie op te werpen. Het gevolg zou volgens tussenkomende partij zijn dat deze onwettigheid niet meer op ontvankelijke wijze zou kunnen worden opgeworpen voor uw Raad.*

*De stelling van tussenkomende partij is feitelijk onjuist. In het bestreden besluit wordt melding gemaakt van de aanwezigen op de hoorzitting. Hieruit blijkt genoegzaam dat enkel de heer Baeten en zijn architect aanwezig waren.*

*Daargelaten deze vaststelling, moet ook worden vastgesteld dat verzoekende partij onmogelijk haar belang kan verliezen om deze onwettigheid aan uw Raad voor te leggen indien deze kritiek niet werd geformuleerd tijdens de administratieve beroepsprocedure.*

*Voorts merkt tussenkomende partij op dat het beroepsschrift werd ondertekend door de heer Baeten en dat uit het beroepsschrift zonder twijfel valt af te leiden dat de heer Baeten optreedt*

voor de aanvrager van de vergunning. Ook in het bestreden besluit zou worden geoordeeld dat het beroep ontvankelijk is.

*In navolging van verwerende partij weerlegt tussenkomende partij evenmin het argument van verzoekende partij dat het beroepsschrift geen passage bevat over de rechte vereiste hoedanigheid en dat zulks voorgeschreven staat op straffe van onontvankelijkheid. Dat een onderzoek werd gevoerd naar de ontvankelijkheid van de vordering door verwerende partij, neemt die lacune uiteraard niet weg.*

...

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

*Daarenboven merkt tussenkomende partij op dat het beroepsschrift werd ondertekend door “Dhr. E. Baeten voor Taverne de Corner”. De bestreden beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Neerpelt werd als bijlage aan het administratief beroepsschrift toegevoegd. De aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning werd ingediend door dhr. Etienne Baeten voor NV Taverne de Corner.*

*Het ontbreken van de rechte vereiste hoedanigheid kan enkel leiden tot de onontvankelijkheid van het beroep wanneer het tot gevolg heeft dat de partij niet duidelijk kan worden geïdentificeerd, de rechten van verdediging van de andere partijen zijn geschaad of dat de procesgang erdoor wordt bemoeilijkt, hetgeen in casu geenszins het geval is.*

*Het administratief beroepsschrift werd ingediend door “dhr. E. Baeten voor Taverne de Corner”, met vermelding van het adres van de maatschappelijke zetel van NV Taverne de Corner. Daarenboven werd als bijlage aan het administratief beroepsschrift een kopie van de bestreden beslissing tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning bijgevoegd. Bijgevolg blijkt voldoende duidelijk dat het administratief beroep door tussenkomende partij werd ingediend in zijn hoedanigheid van aanvrager van de vergunning.*

*Uit het beroepsschrift valt dus zonder twijfel af te leiden dat tussenkomende partij optreedt voor “Taverne de Corner”, aanvrager van de bestemmingswijziging van vergaderruimte naar studio. De identiteit en hoedanigheid van de aanvrager was derhalve duidelijk. Het administratief beroepsschrift bevat bijgevolg voldoende gegevens om over te gaan tot identificatie van de verzoekende partij in deze procedure voor de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij het administratief beroep van de tussenkomende partij, de verzoekende partij in graad van administratief beroep, ten onrechte ontvankelijk heeft verklaard, omdat het beroepsschrift van de tussenkomende partij niet voldeed aan één van de vereisten in artikel 1, §1, 1° van het besluit van 24 juli 2009 van de Vlaamse regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen (hierna: Beroepenbesluit).

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel stellende dat de verzoekende partij heeft nagelaten haar exceptie op te werpen tijdens de administratieve beroepsprocedure en dit niet voor het eerst in de procedure voor de Raad kan.

Rekening houdend met de gegevens waarop de Raad vermog acht te slaan en volgens de bestreden beslissing zijn *“op het onderhoud van (15 december 2015) de heer Etienne Baeten (beroeper) en de heer Boudewijn Poelmans (architect) ... verschenen”*, waaruit blijkt dat de verzoekende partij niet op de hoorzitting aanwezig was noch vertegenwoordigd. Zij kon omtrent de ‘hoedanigheid’ van de heer E. Baeten tijdens dit onderhoud dan ook geen grieven ontwikkelen. Er is de Raad overigens geen regelgeving gekend die de aanwezigheid van betrokken partijen op de hoorzitting verplicht.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

2.

Met artikel 4.7.21, §2, 1° VCRO heeft de decreetgever een effectief recht op toegang tot de administratieve beroepsprocedure aan de aanvrager van de vergunning willen waarborgen. Die bepaling mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Artikel 4.7.25 VCRO stelt dat de Vlaamse regering nadere formele en procedureregelen, met name wat betreft de opbouw van het beroepschrift en de samenstelling van het beroep, kan bepalen. Wat is geschied met het vermelde Beroepenbesluit.

Daargelaten de vraag of de artikelen 4.7.21 tot en met 4.7.25 VCRO een voldoende decretale grondslag bieden voor de sanctie van onontvankelijkheid zoals bepaald in artikel 1, §1, *in fine* van het Beroepenbesluit, bepaalt artikel 1, §1, 1° van het Beroepenbesluit dat het beroepschrift wordt gedagtekend en de naam, de hoedanigheid, het adres van de beroepsindiener en, in voorkomend geval, alsook zijn telefoonnummer en mailadres, dient te bevatten.

Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat het beroepschrift slechts één bladzijde telt. Het Beroepenbesluit bepaalt evenwel nergens dat een beroepschrift van dergelijke (summiere) omvang op zich moet worden gesanctioneerd met de onontvankelijkheid.

3.1

De verzoekende partij overweegt in haar beslissing van 12 oktober 2015 dat *“de aanvraag ingediend (is) door TAVERNE DE CORNER, met als adres Fabriekstraat 49 te 3910 Neerpelt”*. In het beroepschrift van de tussenkomende partij wordt overwogen:

*“... ”*

*Bij deze zou ik beroep willen aantekenen tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Neerpelt tot weigering van bouwvergunning voor bestemmingswijziging van vergaderruimte naar studio , gelegen Toekomstlaan 1A te 3910 Neerpelt . Kenmerk gemeente BV20150199.*

*De beslissing van de gemeente luidt als volgt : zie copie van beslissing in bijlage.*

*Ik meen tegen deze beslissing in beroep te kunnen gaan aangezien :*

*De gemeente Neerpelt hanteert als enige een minimum oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> zowel voor volwaardige appartementen als voor studio's . Dit is een discriminerende en asociale maatregel ten opzichte van allenstaanden ( pas gescheidenen , jong zelfstandig wonenden of samenwonenden , enz.) of gezinnen zonder kinderen met beperkt inkomen . Een groter bewoonbaar oppervlak brengt automatisch een hogere huurprijs met zich mee , wat een selectie*

*in huurkandidaten met zich meebrengt. Wat betreft het gebrek aan buitenruimte betreft : deze is momenteel niet voorzien, maar kan door middel van een opgehangen staalconstructie ter hoogte van de raam tot op de vloer alsnog worden voorzien , hiervoor kan tekening naderhand worden bijgebracht .Betreffende de opmerking over de staanplaats voor auto's schat de gemeente de reële situatie fout in , aangezien er geen garage is en het voetpad volledig vrij en ongehinderd wordt door de plaatsing van auto's op die plaats.*

*Ten einde verdere uitleg bij deze te kunnen verstrekken vraag ik om gehoord te worden.*

*Dhr. E. Baeten voor Taverne de Corner,  
(Fabrieksstraat 49, 3910 Neerpelt)  
t.a.v. Bosscheweg 80, 3950 Bocholt.  
tel: 0477 666 402*

*...*

De verwerende partij duidt in de bestreden beslissing de beroepsindiener aan als volgt:

*“ ...*

*Gelet op het beroep van De heer E. Baeten, Bosscheweg 80, 3950 BOCHOLT, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt van 12 oktober 2015 (BV20150199) houdende de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor de bestemmingswijziging van vergaderruimte naar studio op het kadastraal perceel afd. 1 sectie B nr(s) 1199F2 gelegen aan Toekomstlaan 1A;*

*...”*

### 3.2

In het licht van het voorgaande moet redelijkerwijs worden vastgesteld dat het beroepschrift – waaraan de beslissing 12 oktober 2015 van verzoekende partij is gevoegd – meer dan voldoende gegevens bevat om de indiener van het administratief beroep correct te kunnen identificeren.

Klaarblijkelijk waren er voor de verwerende partij geen redenen om te twijfelen aan de ‘hoedanigheid’ van de beroepsindiener. Het aanvraagformulier bevestigt evenzeer expliciet dat de tussenkommende partij optreedt namens de Taverne de Corner.

De verzoekende partij houdt met haar betoog geen rekening met het feit dat rechtspersonen niet zelf hun rechten kunnen uitoefenen maar zich daarvoor noodzakelijk moeten laten vertegenwoordigen door natuurlijke personen.

### 4.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van artikel 4.2.19 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet), en van het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij stelt daarbij in essentie dat de verwerende partij een onwettige voorwaarde heeft verbonden aan de verleende stedenbouwkundige vergunning, en overweegt daarbij:

“ ...

*Artikel 4.2.19 VCRO schrijft dus voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Deze voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen, door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden, en zij mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.*

*In de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt bij de bepaling die thans artikel 4.2.19 VCRO geworden is, onder meer het volgende vermeld:*

...

*De vereiste dat een voorwaarde voldoende precies moet zijn, betekent volgens de rechtspraak van uw Raad dat een voorwaarde in geen geval aanleiding mag geven tot een beoordeling betreffende de uitvoering van de verleende vergunning. Door te bepalen dat de voorwaarden redelijk moeten zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, bedoelde de decreetgever dat zij in verhouding moeten staan tot het voorwerp van de aanvraag en de economie van het geplande project niet in gevaar mogen brengen, dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken, en dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens.*

*Te dezen moet worden vastgesteld dat verwerende partij de volgende voorwaarde heeft verbonden aan de gunning:*

*“Voor de overige onvergunde constructies op het perceel een afzonderlijke regularisatievergunning wordt aangevraagd of dat deze constructies worden verwijderd uiterlijk een jaar na de verlening van de vergunning voor de regularisatie van de studio door de deputatie.” (stuk 1)*

*De reden van deze voorwaarde ligt in de terechte kritiek van verzoekende partij dat het aangevraagde geen eigen bergruimte heeft, en daarom niet aanvaardbaar is. Verwerende partij tracht deze lacune te ondervangen door te verwijzen naar een onvergunde ‘gemeenschappelijke buitenruimte’: “Overwegende dat de studio geen afzonderlijke bergruimte heeft; dat rechts van het pand (achter de gevel met poort en deur) volgens de aanvrager echter wel een gemeenschappelijke bergruimte aanwezig zou zijn (deze hebben we tijdens het plaatsbezoek echter niet kunnen bekijken); dat voor zover we uit de vergunningshistoriek kunnen afleiden, deze constructie echter niet vergund is; dat hiervoor een afzonderlijk regularisatieaanvraag dient ingediend te worden of deze constructie dient afgebroken te worden; dat we ter plaatse niet hebben kunnen vaststellen of er nog andere onvergunde constructies werden opgericht (achter de hoofdbouw);*

*Het is volstrekt onduidelijk wat verwerende partij met de geviseerde voorwaarde exact wil bewerkstellingen; enerzijds stelt zij in de motieven van de vergunning vast dat de studio beschikt over een gemeenschappelijke bergingsruimte en anderzijds legt zij de voorwaarde op dat o.m. voor deze gemeenschappelijke bergruimte een regularisatievergunning moet worden aangevraagd of dat deze constructie moet worden verwijderd binnen het jaar.*

*Hieruit kan niet worden opgemaakt of verwerende partij het nu al dan niet noodzakelijk acht dat de aanvraag beschikt over een bergingsruimte, want verwerende partij laat de optie open dat deze wordt gesloopt. Indien verwerende partij het niet nodig acht dat de aanvraag beschikt over een bergingsruimte komt vast te staan dat verwerende partij deze kritiek van verzoekende partij onbeantwoord heeft gelaten in het bestreden besluit. In het besluit wordt immers niet*

*gemotiveerd waarom dit pertinent weigeringsmotief van verzoekende partij - dat rechtstreeks verband houdt met een goede ruimtelijke ordening - ter zijde kan worden gelaten.*

*Bovendien kan de voorwaarde niet door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt worden, en wordt met deze voorwaarde de uitvoering van de vergunde handelingen afhankelijk gemaakt van een bijkomende beoordeling door de overheid. Het is uiteraard niet de vergunningsaanvrager die een regularisatievergunning kan afleveren, maar enkel, eerst, verzoekende partij en daarna verwerende partij. Door de voorwaarde van de regularisatieaanvraag komt er tevens een bijkomende beoordeling door de overheid. De overheid zal de regularisatieaanvraag zoals iedere vergunningsaanvraag op haar merites moeten beoordelen, en onderzoeken of deze wel in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.*

*Tot slot is de voorwaarde niet voldoende precies. Het blijkt helemaal niet om wélke constructies het juist gaat die moeten worden verwijderd. Verwerende partij geeft zelfs het volgende toe in de motivering van het bestreden besluit: “dat we ter plaatse niet hebben kunnen vaststellen of er nog andere onvergunde constructies werden opgericht”. De voorwaarde is niet voldoende precies.*

*De gehanteerde vergunningsvoorwaarde is dan ook om verschillende redenen manifest onwettig. Het tweede middel is gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“...*

*De verzoekende partij legt de reden voor deze voorwaarde in de kritiek die het college van burgemeester en schepenen zou geuit hebben op het gebrek aan bergruimte.*

*Aldus berust het middel op twee manifest foutieve premisses.*

*Ten eerste is er in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen geen enkele overweging inzake bergruimte terug te vinden.*

*Ten tweede kadert de voorwaarde van ons college geenszins in een beweerde noodzaak tot bergruimte. Zulks blijkt nergens uit de bestreden beslissing, noch uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

*De betreffende voorwaarde werd enkel opgenomen omdat er tijdens het plaatsbezoek niet-vergunde constructies werden vastgesteld op het perceel. Hoewel deze constructies geen betrekking hadden op de aanvraag als zodanig, achtte ons college het passend, mits de oplegging van de voorwaarde, de eigenaar er toe aan te sporen een einde te maken aan de onvergunde toestand.*

*Zulks blijkt voor zoveel als nodig ook overduidelijk uit de communicatie die hierover met het gemeentebestuur werd gevoerd tijdens de behandeling van het administratief dossier.*

*Zo schrijft de behandelende architect bij het provinciebestuur op 1 december 2016 aan het gemeentebestuur van Neerpelt:*

*“Ik zie op de plannen dat er in 1990 reeds een vergunning werd afgeleverd voor de studio boven de voorliggende te regulariseren studio. Hiermee rekening houdend en de ligging binnen de afbakeningslijn van het KSG en het plaatsbezoek (waaruit blijkt dat de studio voldoende*

woonkwaliteit heeft), heb ik een gunstig advies voorbereid voor de regularisatie-aanvraag. Ik zou wel als voorwaarde opleggen dat de niet vergunde constructies moeten afgebroken worden of een afzonderlijk regularisatie-dossier moet ingediend worden binnen het jaar van de verlening van de vergunning. (...)" (zie inventaris stuk 10).

Gezien de voorwaarde louter werd opgenomen om ervoor te zorgen dat er actie wordt ondernomen ten aanzien van de aanwezigheid van onvergunde constructies op het perceel, heeft het college van burgemeester en schepenen dan ook geen enkel belang bij het aanvechten van deze voorwaarde.

Voor zoveel als nodig moet worden opgemerkt dat de voorwaarde overigens wel voldoende precies is en niet afhankelijk van een bijkomende beoordeling: ofwel moet een regularisatieaanvraag worden ingediend, ofwel moeten de onvergunde constructies worden afgebroken.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe:

"...

**13.**

*De voorwaarde die in de bestreden beslissing wordt opgelegd is, in tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij voorhoudt in haar verzoekschrift, voldoende precies.*

*De vereiste van een voldoende precieze voorwaarde houdt in dat de aanvrager van de vergunning precies moet weten wat van hem wordt verwacht. De overheid moet op een duidelijk en gedetailleerde manier aangeven wat de aanvrager moet doen om het aangevraagde aanvaardbaar te maken. De Raad van State heeft reeds verduidelijkt dat de overheid de voorwaarde niet mag formuleren op een manier die aan de aanvrager toelaat om de aanvraag naar eigen goeddunken aan te passen (RvS 18 oktober 2002, nr. 111.688, Van den Borre).*

*In casu verbindt verwerende partij aan de vergunning de verplichting tot het aanvragen van een regularisatievergunning voor de onvergunde constructies op het perceel of het verwijderen van de onvergunde constructies uiterlijk binnen een jaar na de verlening van de vergunning voor de regularisatie van de studio. Verwerende partij motiveert de opgelegde voorwaarde om de toestand met betrekking tot de gemeenschappelijke bergruimte te regulariseren.*

*De verwerende partij heeft dan ook duidelijke en precieze voorwaarden gekoppeld aan de toegekende vergunning, die bestemd zijn om de niet vergunde toestand te regulariseren. Het formuleren van de voorwaarde laat aan de begunstigde van de vergunning niet toe om bij de uitvoering van de vergunning de opgelegde verplichting naar eigen goeddunken in te vullen. Verwerende partij heeft dan ook op correcte wijze gebruikt gemaakt van de mogelijkheid voorzien in artikel 4.2.19 VCRO.*

*Daarenboven merkt tussenkomende partij op dat de opgelegde voorwaarde slechts betrekking heeft op bijkomstige zaken, die geen essentiële wijziging van de plannen inhouden en de belangen van derden niet kunnen schaden.*

*Het middel is in dit opzicht dan ook ongegrond.*

**14.**

*Verzoekende partij stelt daarenboven volledig ten onrechte dat de vergunningsvoorwaarde manifest onwettig is, doordat zij niet door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kan worden. Verzoekende partij stelt dat met de opgelegde voorwaarde de vergunde handelingen afhankelijk worden gemaakt van een bijkomende beoordeling door de overheid.*

*Uit de memorie van toelichting blijkt dat met de woorden “door enig toedoen van de aanvrager” wordt bedoeld dat de aanvrager van de vergunning een bepaalde mate van invloed moet kunnen uitoefenen op de uitvoerbaarheid van de voorwaarde en dat een voorwaarde waarbij de aanvrager zelf geen initiatiefrecht heeft uitgesloten is (Memorie van toelichting, Parl. St. 2008-09, nr. 2011/1, 117, nr. 376).*

*Het is aan de aanvrager van de vergunning om ervoor te zorgen dat hij de voorwaarde kan vervullen en er op die manier voor kan zorgen dat de vergunning uitvoerbaar wordt. Indien hij hiervoor de medewerking van een derde nodig heeft, is het aan de aanvrager om hierover met de derde tot een akkoord te komen. Slaagt hij er niet in dat kan de vergunning ook niet tot uitvoering komen en staat dit gelijk aan de situatie waarin zijn aanvraag tot vergunning zou zijn geweigerd (F. DE PRETER, “Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen”, TROS 2003, (3), 9).*

*Daarnaast merkt tussenkomende partij op dat het Hof van Cassatie in een arrest van 27 maart 1995 (Cass. 27 maart 1995, Arr.Cass., 1995, 352) reeds geoordeeld heeft dat een vergunning voorwaarden kan opleggen die in strijd komen met andere wetgeving. Dergelijke voorwaarden zijn niet onwettig, maar hebben enkel gevolgen voor de uitvoerbaarheid van de vergunning.*

*In casu strekt de voorwaarde ertoe het aangevraagde voor de vergunningverlenende overheid aanvaardbaar te maken. De vergunning zal in dit geval slechts aanvaardbaar zijn indien voor de onvergunde constructies een afzonderlijke regularisatieaanvraag wordt aangevraagd of deze onvergunde constructies worden verwijderd. Indien de begunstigde van de vergunning de gevraagde voorwaarde niet vervuld, zal dit enkel een gevolg hebben op de uitvoerbaarheid van de verleende vergunning.*

*Het middel is dan ook ongegrond.*

## **15.**

*Verzoekende partij stelt daarenboven volledig onterecht dat er sprake is van een schending van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel, aangezien in de bestreden beslissing van verwerende partij klaarblijkelijk niet zou gemotiveerd worden of verwerende partij het noodzakelijk acht dat de aanvraag beschikt over een gemeenschappelijke bergruimte.*

*De bestreden beslissing stelt het volgende met betrekking tot de gemeenschappelijke bergruimte:*

*“overwegende dat de studio geen afzonderlijke bergruimte heeft; dat rechts van het pand (achter de gevel met poort en deur) volgens de aanvrager echter wel een gemeenschappelijke bergruimte aanwezig zou zijn (deze hebben we tijdens het plaatsbezoek echter niet kunnen bekijken); dat zover we uit de vergunningshistorie kunnen afleiden, deze constructie echter niet vergund is; dat hiervoor een afzonderlijke regularisatie-aanvraag dient ingediend te worden of deze constructie dient afgebroken te worden; dat we ter plaatse niet hebben kunnen vaststellen of er nog andere onvergunde constructies werden opgericht (achter het hoofdgebouw);”*

*Verzoekende partij stelt volledig ten onrechte dat verwerende partij de kritiek van verzoekende partij met betrekking tot de bergingsruimte onbeantwoord heeft gelaten. In het weigeringsbesluit*



van verzoekende partij d.d. 12 oktober 2015 wordt op geen enkel ogenblik verwezen naar het al dan niet voorhanden zijn van een (gemeenschappelijke) bergingsruimte. Verzoekende partij kan dan ook niet voorhouden dat het niet voorhanden zijn van de bergingsruimte een pertinent weigeringsmotief uitmaakt in haar besluit d.d. 12 oktober 2015.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing op geen enkel ogenblik voorgehouden dat een bergingruimte noodzakelijk is. Verwerende partij heeft echter wel dienen vast te stellen dat de gemeenschappelijke bergingruimte, waarnaar de aanvrager verwijst, niet vergund is. Om deze onvergunde constructie te regulariseren werd een voorwaarde opgelegd.

De beslissing is dan ook voldoende gemotiveerd en de overheid heeft zorgvuldig de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onderzocht.  
..."

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

" ...

### **III.2.2. Dupliek op het standpunt van verwerende partij**

Het eerste middel zou volgens verwerende partij steunen op twee foutieve premissen. In het besluit van verzoekende partij zou geen vermelding staan in verband met de noodzaak van een bergingruimte en de voorwaarde zou ook niet kaderen binnen de noodzaak tot bergingruimte. De voorwaarde zou enkel worden opgelegd om een einde te maken aan de bestaande onvergunde toestand.

Het is absoluut onjuist om te beweren dat in het bestreden besluit van verzoekende partij geen vermelding zou staan in verband met de noodzaak van een bergingruimte. Het volstaat te verwijzen naar de volgende motivering:

"Overwegende dat de studio geen afzonderlijke bergingruimte heeft; dat rechts van het pand (achter de gevel met poort en deur) volgens de aanvrager wel een gemeenschappelijke bergingruimte aanwezig zou zijn (deze hebben we tijdens het plaatsbezoek echter niet kunnen bekijken); dat voor zover we uit de vergunningshistoriek kunnen afleiden, deze constructie echter niet vergund is; dat hiervoor een afzonderlijke regularisatie-aanvraag dient ingediend te worden of deze constructie dient afgebroken te worden; dat we ter plaatse niet hebben kunnen vaststellen of er nog andere onvergunde constructies werden opgericht (achter de hoofdbouw)."

De argumentatie in de antwoordnota van verwerende partij is niet in overeenstemming te brengen met het oordeel in het bestreden besluit. Verwerende partij stelt in het bestreden besluit eerst vast dat in de aanvraag geen afzonderlijke bergingruimte aanwezig is ... om dan op zoek te gaan naar een bergingruimte buiten het voorwerp van de aanvraag. In de procedure dan stellen dat er geen noodzaak zou zijn om een bergingruimte te voorzien, mist dan ook ernst.

In ieder geval heeft tussenkomende partij de voorwaarde begrepen op de wijze zoals verzoekende partij het tweede middel formuleert. Op pagina 16 van de memorie van tussenkomende partij staat immers het volgende te lezen:

"Verwerende partij motiveert de opgelegde voorwaarde om de toestand met betrekking tot de gemeenschappelijke bergingruimte te regulariseren."

*De voorwaarde werd dan ook helemaal niet opgelegd louter en alleen om een einde te maken aan de vergunde toestand. De hierboven weergegeven bepalingen spreken verwerende partij tegen. De geviseerde voorwaarde houdt rechtstreeks verband met de noodzaak om een afzonderlijke bergruimte te voorzien in de studio.*

*Verwerende partij spreekt ook niet tegen dat de uitwerking van de voorwaarde onderworpen is aan een bijkomende beoordeling van de vergunningverlenende overheid, en dat de voorwaarde zodoende niet door enig toedoen van de aanvrager kan worden uitgevoerd.*

*Op de kritiek van verzoekende partij dat uit het bestreden besluit niet kan worden opgemaakt of verwerende partij het nu al dan niet noodzakelijk acht dat de aanvraag beschikt over een bergingsruimte, want verwerende partij laat de optie open dat deze wordt gesloopt, wordt geen repliek geboden. Ook in de procedure slaagt verwerende partij er niet in om ter zake enige verduidelijking te brengen.*

### **III.2.3. Dupliek op het standpunt van tussenkomende partij**

*Tussenkomende partij geeft eerst een veeleer theoretische uiteenzetting over de mogelijkheid om vergunningsvoorwaarden te verbinden aan een stedenbouwkundige vergunning, stelt dat verwerende partij op correcte wijze gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid van artikel 4.2.19 VCRO en haalt aan dat de voorwaarde betrekking heeft op een bijkomstige zaak die geen essentiële wijziging van de plannen zou inhouden.*

*Het tweede middel is niet geconcipieerd vanuit de kritiek dat de voorwaarde een essentiële planwijziging zou inhouden. Dat verweer is dus naast de kwestie.*

*Voor het overige wordt er niet ingegaan op de uitvoerige wettigheidskritieken van verzoekende partij. Tussenkomende partij komt niet verder dan het louter tegenspreken van de argumentatie van verzoekende partij.*

*Verzoekende partij kan dan ook verwijzen naar de eerdere uiteenzetting in het verzoekschrift, dewelke hier als integraal herhaald wordt beschouwd.*

*...*

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

*“ ...*

*Daarnaast heeft verwerende partij in de bestreden beslissing op geen enkel ogenblik voorgehouden dat een bergruimte noodzakelijk is. Dit blijkt evenmin uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Verwerende partij heeft echter wel dienen vast te stellen dat de gemeenschappelijke bergruimte, waarnaar de aanvrager verwijst, niet vergund is. Om deze onvergunde constructie te regulariseren werd een voorwaarde opgelegd. In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij tracht voor te houden in haar wederantwoordnota houdt de geviseerde voorwaarde enkel de noodzaak in om een einde te maken aan de onvergunde toestand.*

*Uit geen enkele overweging in het thans bestreden besluit blijkt dat verwerende partij het noodzakelijk acht dat de aanvraag beschikt over een bergingsruimte. Integendeel, de bestreden*

*beslissing stelt als volgt: “overwegende dat de woonkwaliteit van de studio aanvaardbaar is; dat er een inkomhal met afzonderlijk toilet aanwezig is, een leefruimte van ca. 22m<sup>2</sup>, een kitchenette en een afzonderlijke slaapruimte (ca. 17 m<sup>2</sup>) met badkamer; dat er een visuele relatie is tussen de leefruimte en het straatgebeuren; dat de inkompartij duidelijk zichtbaar is van op de straat; dat het pand is opgebouwd uit duurzame materialen en het geheel (taverne, wooneenheid en studio’s) vormen een architecturale eenheid; dat er geen volume-uitbreidingen of constructiewerken werden uitgevoerd bij de omvorming van de bestemming van vergaderruimte naar studio;”. Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook ontegensprekelijk dat verwerende partij de woonkwaliteit van de studio aanvaardbaar vindt en dat zij een afzonderlijke bergingsruimte niet noodzakelijk acht.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij bekritiseert met dit middel de wettigheid van de opgelegde voorwaarde in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO. De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij dit middel. De kwetsieuze voorwaarde luidt:

*“ ...*

- Voor de overige onvergunde constructies op het perceel een afzonderlijke regularisatievergunning wordt aangevraagd of dat deze constructies worden verwijderd uiterlijk een jaar na de verlening van de vergunning voor de regularisatie van de studio door de deputatie;*

*...”*

De verwerende partij beoogt met de voorwaarde dat ‘actie’ wordt ondernomen met betrekking tot andere te regulariseren (onvergunde) constructies op het terrein. In de mate de voorwaarde inhoudt dat de verzoekende partij hetzij als vergunningverlenend bestuursorgaan in eerste administratieve aanleg mogelijks andere aanvragen moet beoordelen, hetzij mogelijks handhavend moet optreden wanneer de illegale constructies niet tijdig zouden zijn verwijderd, heeft zij een belang bij dit middel.

Dit laatste geldt des te meer gezien de verklaring van de partijen op de zitting dat deze voorwaarde nog niet werd vervuld. De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

2.

Artikel 4.2.19 VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Deze voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen, door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden, en zij mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

In de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt bij de bepaling die thans artikel 4.2.19 VCRO geworden is, onder meer het volgende vermeld (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, 116-117):

*“ ...*

**374.** *Er wordt eerst en vooral verduidelijkt dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn.*

*Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte*

*laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten.*

*Een vergunningsvoorwaarde dewelke inhield dat maatregelen getroffen moesten worden om te verzekeren dat een gebouw een agrarische bestemming zou behouden, werd door de Raad van State bvb. als onvoldoende precies beoordeeld, aangezien het allermist duidelijk was welke concrete ingrepen daartoe dienden te gebeuren en welke controlemogelijkheid de overheid over het vervullen van die “voorwaarde” kon uitoefenen.*

**375.** *Er wordt ook bevestigd dat voorwaarden proportioneel moeten zijn ; zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.*

*De Raad van State stelde bvb. een schending van dat proportionaliteitsbeginsel vast in een zaak waarin aan een regularisatievergunning de voorwaarde werd verbonden dat de in de woning ingewerkte autobergplaats met bijhorende poort van plaats diende te wisselen met een venster aan de andere kant van de voordeur, één en ander om de gevelharmonie te bewerkstelligen. De Raad oordeelde dat zulks totaal onevenredig was, doordat de voorwaarde voor de aanvrager kosten zou teweegbrengen die niet meer in verhouding staan tot de gepleegde inbreuk.*

*Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.*

*Het is ten slotte evident dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens. In dat licht werd door de Raad van State bvb. Niet aanvaard dat de overheid de voorwaarde stelde dat het architecturale concept van belangrijke gedeelten van een belangrijk museumcomplex volledig zou worden herwerkt.  
...”*

De vereiste dat een voorwaarde voldoende precies moet zijn, betekent dus dat een voorwaarde in geen geval aanleiding mag geven tot een beoordeling betreffende de uitvoering van de verleende vergunning. Door te bepalen dat de voorwaarden redelijk moeten zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, bedoelde de decreetgever dat zij in verhouding moeten staan tot het voorwerp van de aanvraag en de economie van het geplande project niet in gevaar mogen brengen, dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken, en dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens.

3.

De voormelde voorwaarde slaat op de volgende overwegingen in de bestreden beslissing:

“ ...

*Overwegende dat de studio geen afzonderlijke bergruimte heeft; dat rechts van het pand (achter de gevel met poort en deur) volgens de aanvrager echter wel een gemeenschappelijke bergruimte aanwezig zou zijn (deze hebben we tijdens het plaatsbezoek echter niet kunnen bekijken); dat voor zover we uit de vergunningshistoriek kunnen afleiden, deze constructie echter niet vergund is; dat hiervoor een afzonderlijk regularisatie-aanvraag dient ingediend te worden of deze constructie dient afgebroken te worden; dat we ter plaatse niet hebben kunnen vaststellen of er nog andere onvergunde constructies werden opgericht (achter de hoofdbouw);  
...”*

In de mate de voorwaarde betrekking heeft op “overige onvergunde constructies” op het terrein is deze onvoldoende precies, omdat hiermee onduidelijkheid wordt gecreëerd over het al dan niet

bestaan van (on)vergunde constructies 'achter de hoofdbouw' die ten dienste (zouden) staan van de te regulariseren studio. De omstandigheid dat de verwerende partij de plaatsgesteldheid achter de hoofdbouw tijdens het plaatsbezoek niet kon bekijken, doet aan deze vaststelling geen afbreuk omwille van het feit dat de naleving van deze onbepaalde voorwaarde naar het handavingsaspect toe (voor de verzoekende partij) niet controleerbaar zal zijn.

De partijen discussiëren of de voorwaarde is opgelegd hetzij omwille van 'gebrek aan bergruimte' binnen de te regulariseren studio (volgens verzoekende partij) hetzij omwille van 'niet-vergunde constructies' (volgens verwerende partij) hetzij omwille van de bijkomend nog te regulariseren 'gemeenschappelijke bergruimte' (volgens tussenkomende partij). In de mate de verwerende partij in de geciteerde passus uitgaat van het gegeven dat een gemene bergruimte "aanwezig zou zijn", zoals geopperd door tussenkomende partij, is het evenmin duidelijk of de voorwaarde uitgaat van een bestaande constructie op grond van de gegevens waarover de Raad vermog te beschikken.

In het (onduidelijke) geval er zich toch illegale constructies achteraan het terrein bevinden, moet bovendien met de verzoekende partij worden vastgesteld dat de voorwaarde een 'optie' inhoudt die de tussenkomende partij toelaat te kiezen hetzij een (bijkomende) aanvraag tot regularisatie in te indienen voor deze constructie(s) hetzij deze af te breken hetzij deels te regulariseren en deels af te breken. In die mate laat de voorwaarde beoordelingsruimte aan de tussenkomende partij. In het geval de tussenkomende partij gebruik maakt van deze tweede (en deels derde) optie, met name de regularisatie van andere wederrechtelijk opgerichte constructies, wordt de verzoekende partij ertoe gedwongen de vergunbaarheid hiervan (bijkomend) te beoordelen. In die mate laat de voorwaarde beoordelingsruimte aan de verzoekende partij.

4.

Gelet op voormelde vaststellingen is de opgelegde voorwaarde in de bestreden beslissing volstrekt onwettig in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Derde en vierde middel**

De overige middelen worden niet door de Raad onderzocht, aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Etienne BAETEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de bestemmingswijziging van een vergaderruimte naar een studio op een perceel gelegen te 3910 Neerpelt, Toekomstlaan 1A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 1199F2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 december 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER