

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0252  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0795-A

Verzoekende partij                      de heer **Tom DE KEYSER**

vertegenwoordigd door advocaat Esther SCHOOLMEESTERS met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 3270 Scherpenheuvel,  
Diestsestraat 41

Verwerende partij                      de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

---

### **I.        BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 mei 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot van 13 februari 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een achterbouw met woongelegenheid op een perceel gelegen te 3200 Aarschot, Herseltsesteenweg 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, perceelnummer 391f4.

### **II.       VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 oktober 2018.

Advocaat Esther SCHOOLMEESTERS voert het woord voor de verzoekende partij.  
De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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.

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 5 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de regularisatie van een achterbouw met woongelegenheid*” op een perceel gelegen te 3200 Aarschot, Herseltsesteenweg 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, perceelnummer 391f4.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aarschot-Diest’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) ‘afbakening kleinstedelijk gebied rond Aarschot’, definitief vastgesteld op 22 mei 2012 en goedgekeurd op 25 oktober 2012. Voor het perceel in kwestie worden er door het PRUP geen specifieke voorschriften opgelegd.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 17 januari 2017 voorwaardelijk gunstig.

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden zijn volgens het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot vrijgesteld van een voorafgaand eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 13 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

*Externe adviezen: Er werden externe adviezen aangevraagd.  
Agentschap Wegen en Verkeer – District Aarschot heeft geen advies uitgebracht binnen 30 dagen. Overeenkomstig artikel 4.7.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mag aan de adviesvereisten worden voorbijgegaan wanneer geen advies is verleend binnen deze termijn.*

*Advies GECORO: Er werd geen advies aan de GECORO gevraagd.*

*[...]*

#### *Beoordeling*

*Het eigendom is gelegen in woongebied, langs de gewestweg N19.*

*Het project is niet in overeenstemming met de algemene voorwaarden van de vlaamse codex ruimtelijke ordening.*

*In het dossier wordt niet aangetoond dat de werken werden uitgevoerd van voor 1978 (luchtfoto's).*

*Het realiseren van een totale bouwdiepte van 26,01 meter is ongewenst en brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied in het gedrang.*

#### *Algemene conclusie*

*Aldus ONGUNSTIG om bovenvernoemde redenen, en besluit het college van burgemeester en schepenen tot het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 20 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 mei 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### 5.7 Beoordeling

[...]

*b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Echter is het goed gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied rond Aarschot, gevat in het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP14. Voor het betrokken goed volgen er uit dit RUP geen specifieke voorschriften zodat het gewestplan van toepassing blijft. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed vooraan, waar de aanvraag betrekking op heeft, gelegen in een woongebied. Achteraan is de tuinzone deels gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

*c) De woonst die wordt ondergebracht in de aanbouwen beschikt slechts over een schamele woonkwaliteit. De slaapkamers worden enkel verlicht door glasbouwstenen in een gemene muur. Hierdoor kunnen de kamers niet over voldoende daglichttoetreding en/of verse buitenlucht beschikken. De leefruimte wordt slechts verlicht door 1 buitenraam. De keuken is een donkere hoek. Een aanzienlijke oppervlakte van de aanbouwen wordt aangewend als (door)gang, waardoor de werkelijk beschikbare ruimte voor de leef- en slaapvertrekken beperkt is. De woonst werd slecht ingedeeld. Met het beoogde ontwerp kan een minimaal gebruiksgenot van de woonst niet gegarandeerd worden. De leefbaarheid van de woonst kan dan ook in vraag gesteld worden. De woning kan om die reden in haar huidige vorm niet geregulariseerd worden.*

*d) Hoewel op beide aanpalende percelen ook aanzienlijke bouwdieptes gerealiseerd werden moet in ondergeschikte orde opgemerkt worden dat het toevoegen van twee luchtopnames van 1961 en 1978 enkel staven dat er al lang aanbouwen achter het hoofdgebouw aanwezig zijn. Echter kan uit de plannen niet opgemaakt worden wat de toestand van de aanbouwen was voordat de woonst er werd in ondergebracht en wanneer deze woonst werd gerealiseerd. Bijgevolg kan niet nagegaan worden of er in de loop der jaren vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd waarvoor bij de gemeente geen vergunning is gekend, dan wel dat de aanbouwen van in de jaren '70 nog overeenstemmen met de huidige toestand (hoogte, breedte, volume draagstructuur, etc...). Er kan wat het vergund geacht karakter van de aanbouwen betreft enkel gebruik gemaakt worden van artikel 4.2.14.§1 VCRO indien er geen vergunningsplichtige werken/wijzigingen hebben plaatsgevonden.*

#### Conclusie

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- het gebruiksgenot en de leefbaarheid van de woonst ondergebracht in de achterbouwen is ondermaats.*

*...”*

Na de hoorzitting van 18 mei 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op grond van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 18 mei 2017 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

### 5.5 Adviezen

*Het agentschap Wegen en Verkeer, district Aarschot, bracht op 17 januari 2017 een gunstig advies uit met betrekking tot de inplanting langs de gewestweg N19, Herseltsesteenweg. [...]*

### 5.7 Beoordeling

*[...]*

*b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Echter is het goed gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied rond Aarschot, gevat in het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP14. Voor het betrokken goed volgen er uit dit RUP geen specifieke voorschriften zodat het gewestplan van toepassing blijft. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed vooraan, waar de aanvraag betrekking op heeft, gelegen in een woongebied. Achteraan is de tuinzone deels gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

*c) De woonst die wordt ondergebracht in de aanbouwen beschikt slechts over een schamele woonkwaliteit. De slaapkamers worden enkel verlicht door glasbouwstenen in een gemene muur. Hierdoor kunnen de kamers niet over voldoende daglichttoetreding en/of verse buitenlucht beschikken. De leefruimte wordt slechts verlicht door 1 buitenraam. De keuken is een donkere hoek. Een aanzienlijke oppervlakte van de aanbouwen wordt aangewend als (door)gang, waardoor de werkelijk beschikbare ruimte voor de leef- en slaapvertrekken beperkt is. De woonst werd slecht ingedeeld. Met het beoogde ontwerp kan een minimaal gebruiksgenot van de woonst niet gegarandeerd worden. De leefbaarheid van de woonst kan dan ook in vraag gesteld worden. De woning kan om die reden in haar huidige vorm niet geregulariseerd worden.*

*d) Hoewel op beide aanpalende percelen ook aanzienlijke bouwdieptes gerealiseerd werden moet in ondergeschikte orde opgemerkt worden dat het toevoegen van twee luchtopnames van 1961 en 1978 enkel staven dat er al lang aanbouwen achter het hoofdgebouw aanwezig zijn. Echter kan uit de plannen niet opgemaakt worden wat de toestand van de aanbouwen was voordat de woonst er werd in ondergebracht en wanneer deze woonst werd gerealiseerd. Bijgevolg kan niet nagegaan worden of er in de loop der jaren vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd waarvoor bij de gemeente geen vergunning is gekend, dan wel dat de aanbouwen van in de jaren '70 nog overeenstemmen met de huidige toestand (hoogte, breedte, volume draagstructuur, etc...). Er kan wat het vergund geacht karakter van de aanbouwen betreft enkel gebruik gemaakt worden van artikel 4.2.14.§1 VCRO indien er geen vergunningsplichtige werken/wijzigingen hebben plaatsgevonden.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- het gebruiksgenot en de leefbaarheid van de woonst ondergebracht in de achterbouwen is ondermaats.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

##### A. Eerste middel

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van de bepalingen van de VCRO, meer bepaald artikel 4.7.23, §3 VCRO en de beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij betoogt in het eerste middelonderdeel dat het enig motief voor de weigering van de bestreden beslissing erin bestaat dat *“het gebruiksgenot en de leefbaarheid van de woonst ondergebracht in de achtergebouwen [...] ondermaats [is]”*, en de verwerende partij daarmee ingaat tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen die uitsluitend de bouwdiepte weerhield om te beslissen dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij had in het kader van de procedure voor de verwerende een tweetal luchtfoto's toegevoegd op grond waarvan niet langer kon worden betwist dat de bouwdiepte een historisch gegeven betreft, zodat het enige criterium van de oorspronkelijke weigeringsbeslissing geen stand meer kon houden. De verwerende partij heeft door het plots 'opperen' van “schamele woonkwaliteit” blijk gegeven van willekeur, zodus de verzoekende partij.

In het tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §3 VCRO schendt nu het artikel voorschrijft dat een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing binnen een ordetermin van tien dagen gelijktijdig en per beveiligde zending wordt bezorgd aan de indiener van het beroep en de vergunningsaanvrager, terwijl de kennisgeving gebeurd is aan de raadsman van de verzoekende partij en terwijl die termijn van tien dagen zou zijn overschreden nu de beslissing dateert van 18 mei 2017 en deze ten vroegste werd gepost op 19 juni 2017.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het van toepassing zijnde artikel 4.7.23, §3 VCRO bepaalt dat een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing binnen een ordetermin van tien dagen per beveiligde zending aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager moet worden bezorgd. De verwerende partij mocht de bestreden beslissing zeker ter kennis brengen van de raadsman van de verzoekende partij vermits zij het administratief beroep heeft ingediend. Een advocaat wordt geacht gelast te zijn door zijn cliënt, zodat briefwisseling aan hem/haar mag worden verstuurd. De vraag stelt zich tevens naar het belang van de verzoekende partij bij dit middel, met name de vraag in welke zin het versturen van het afschrift naar de raadsman van de verzoekende partij, de verzoekende partij heeft geschaad. Bovendien houdt een termijn van orde in dat er geen sanctie staat op het niet naleven van die termijn, zodat niet besloten kan worden dat het niet naleven van deze termijn de nietigheid van de bestreden beslissing met zich meebrengt. Tevens kan de vraag worden gesteld naar het belang van de verzoekende partij bij dit middelonderdeel, met name in welke mate het niet naleven van deze termijn de verzoekende partij heeft geschaad. De verzoekende partij lijkt ten slotte uit het oog te verliezen dat de deputatie in graad van administratief beroep de aanvraag in haar volledigheid kan onderzoeken en geenszins gebonden is door hetgeen

in het beroepschrift wordt opgeworpen en/of door de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen dat in eerste aanleg over de aanvraag heeft beslist. De verwerende partij verwijst ter zake naar de memorie van toelichting (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnummer 549). Bovendien kan opnieuw de vraag gesteld worden welk belang de verzoekende partij bij dit weigeringsmotief heeft, aangezien het reeds in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd opgeworpen, zodat de verzoekende partij op de hoorzitting nog bijkomende stukken en argumentatie heeft kunnen aanbrengen om aan te tonen waarom zij van oordeel was dat de achterbouw wel over voldoende woonkwaliteit zou beschikken.

3.

De verzoekende partij voegt nog aan haar betoog toe dat haar belang bij het middelonderdeel (een alternatief weigeringscriterium) evident is vermits het de beoordeling van haar vergunningsaanvraag betreft. Ook het belang bij de opgeworpen schending van artikel 4.7.23, §3 VCRO is volgens de verzoekende partij evident aangezien dit het ingaan van de beroepstermijn betreft en de tijdigheid van haar beroep in vraag zou kunnen worden gesteld indien zij dit argument niet had opgeworpen. Een dergelijke flagrante schending van de voorgeschreven vormen kan niet door de beugel en tast de bestreden beslissing in zodanige mate aan dat de verzoekende partij thans de nietigverklaring vordert.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert enerzijds aan dat de verwerende partij door het pas in graad van beroep aandragen van het weigeringsmotief van “schamele woonkwaliteit”, zich schuldig maakt aan willekeur, anderzijds dat het niet binnen de in artikel 4.7.23, §3 VCRO voorziene termijn ter kennis brengen van de bestreden beslissing aan de raadsman van de verzoekende partij een flagrante schending van die voorgeschreven norm betreft.

2.

De verwerende partij voert een exceptie van gebrek aan belang aan bij de ingeroepen schending van artikel 4.7.23, §3 VCRO.

Artikel 4.7.23, §3 VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van de bestreden, luidt als volgt:

*“§ 3. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermijn van tien dagen gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan volgende personen of instanties, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn : 1° het college van burgemeester en schepenen; 2° het departement; 3° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, § 1, eerste lid. Aan het departement wordt tevens een kopie van het volledige dossier bezorgd.”*

Uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 19 juni 2017 bezorgd heeft aan de raadsman van de verzoekende partij, zijnde de raadsman van de indiener van het beroep/vergunningsaanvrager.

Artikel 4.7.23, §3 VCRO maakt uitdrukkelijk melding van een ‘ordetermijn’, die moet worden onderscheiden van een ‘vervaltermijn’.

De verzoekende partij toont bovendien niet aan in welke mate het niet-naleven van deze termijn van orde haar heeft geschaad. De kennisgeving van de bestreden beslissing aan de indiener van

het beroep/vergunningsaanvrager heeft als doel de indiener van het beroep/vergunningsaanvrager de mogelijkheid te bieden de bestreden beslissing aan te vechten bij de Raad. Overeenkomstig het vigerende artikel 4.8.11, §2 VCRO dienen beroepen bij de Raad te worden ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen, die wat vergunningsbeslissingen betreft ingaat de dag na de betekening van de bestreden beslissing. Uitgangspunt voor de berekening van de vervalt termijn van vijfenveertig dagen betreft aldus de betekening zelf (de dag nadien), en niet de datum van de bestreden beslissing. De (raadsman van de) verzoekende partij heeft tijdig bij de Raad beroep ingesteld tegen de bestreden beslissing. Zij heeft dan ook geen belang bij dit middelonderdeel.

3.

Ook wat het middelonderdeel van 'willekeur' ten gevolge van het inroepen van "schamele woonkwaliteit" betreft, gaat de verzoekende partij voorbij aan het gegeven dat de verwerende partij ingevolge het dan toepasselijke artikel 4.7.21 VCRO bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken, wat inhoudt dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

De verzoekende partij maakt geenszins aannemelijk dat de verwerende partij zich louter door het aandragen van een 'nieuw' weigeringsmotief bezondigd heeft aan willekeur, in het bijzonder nu de bestreden beslissing het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijtreedt.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in het tweede middel de schending van het redelijkheidsbeginsel aan.

De verzoekende partij stelt samengevat dat de verwerende partij niet in redelijkheid tot de genomen beslissing kon komen op basis van de voorliggende gegevens van het dossier, omdat:

- a) de beslissing van de stad Aarschot ten onrechte stelt dat het Agentschap voor Wegen en Verkeer geen tijdig advies zou hebben verleend, terwijl het advies van dat agentschap werd verleend op 17 januari 2017 (afgestempeld door de stad op 20 januari 2017) en zij ten onrechte geen rekening heeft gehouden met dit advies, hetgeen zou bevestigen dat het dossier van in het begin niet correct zou zijn behandeld. De verwerende partij zou slechts vermelden dat een gunstig advies werd verleend, zodat de "*positieve impuls van het beschikbare advies*" op die manier uit de behandeling van de vergunningsaanvraag werd geweerd. Het advies kon niet zomaar opzijgezet worden en getuigt van een "grondig gebrek aan oplettendheid en nauwkeurigheid bij de verwerking van het dossier door de verwerende partij".
- b) er geen advies werd gevraagd van de GECORO

2.

De verwerende partij antwoordt dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot volledig links dient gelaten te worden, aangezien het annulatieberoep uitsluitend het besluit van de verwerende partij tot voorwerp heeft. De verwerende partij heeft het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer niet genegeerd. Het advies is bovendien geenszins alomvattend, en betreft enkel de mobiliteitsimpact van de regularisatieaanvraag (en niet

de woonkwaliteit van de achterbouw). De verwerende partij kan de aanvraag uiteraard toch nog weigeren om een andere reden, zoals de ondermaatse woonkwaliteit.

3.

De verzoekende partij antwoordt dat hoewel niet kan worden ontkend dat de draagwijdte van het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer beperkt is tot de mobiliteitsimpact van de aanvraag, duidelijk is dat hieraan niet het vereiste gewicht wordt verleend in het kader van de beoordeling. De mobiliteitsimpact dient immers verder in verband te worden gebracht met het grotere kader van de goede ruimtelijke ordening. De goedkeuring van de aanvraag zou immers de goede ruimtelijke ordening ten goede komen in die zin dat er ter plaatse een verdichting zou komen van de bewoningsgraad gezien slechts sprake is van een lage tot gemiddelde woondichtheid.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij verwijt de verwerende partij enerzijds het gunstige advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer niet afdoende bij haar beoordeling te hebben betrokken, anderzijds het advies van de GECORO niet te hebben ingewonnen.

2.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot van 13 februari 2017 kan niet aanzien worden als een in laatste aanleg gewezen vergunningsbeslissing in de zin van artikel 4.8.2, 1° VCRO, aangezien de bestreden beslissing ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep in de plaats is getreden van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot. In zoverre het middel in wezen gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, is het middel onontvankelijk.

De devolutieve werking van het beroep veronderstelt verder dat de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken, en bepaalde tekortkomingen die zijn gesloten in het besluitvormingsproces in eerste aanleg mogelijk kan rechtzetten. De verzoekende partij toont niet aan dat het niet vermelden van het ingewonnen advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot van 13 februari 2017 een impact heeft gehad op de besluitvormingsprocedure in graad van beroep, in het bijzonder nu de door haar bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeldt dat *“het agentschap Wegen en Verkeer, district Aarschot, [...] op 17 januari 2017 een gunstig advies uit[bracht] met betrekking tot de inplanting langs de gewestweg N19, Herseltsesteenweg”*.

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De verwerende partij beschikt wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De bestreden beslissing weigert de regularisatievergunning uitsluitend omwille van de gebrekkige leefbaarheid/gebrekkig gebruiksgenot van de woonst. De verzoekende partij maakt in voorkomend geval niet aannemelijk dat het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer van 17 juli 2017 – dat slechts betrekking heeft op een deel van het te beoordelen mobiliteitsaspect, met name de aanvaardbaarheid van de inplanting ten opzichte van gewestweg N19 (vak Turnhout – Leuven) en



bovendien slechts bevestigt dat de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden – een grotere rol moest toebedeeld krijgen dan de bestreden beslissing het toegemeten heeft, met name de vaststelling dat het advies gunstig is en de bestreden beslissing kennelijk niet om die reden diende te worden geweigerd.

3.

Ingevolge artikel 4.7.16, §3 VCRO *kan* het college van burgemeester en schepenen of de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beslissen de vergunningsaanvraag voor advies voor te leggen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Die beslissingsbevoegdheid komt bijgevolg toe aan het college van burgemeester en schepenen, en niet aan de verwerende partij, en betreft bovendien een mogelijkheid, geen verplichting. De verzoekende partij blijft in het ongewisse over de reden waarom deze aanvraag voor advies aan de GECORO zou dienen te worden voorgelegd en welke impact een gebeurlijke niet-raadpleging op de wettige totstandkoming van de bestreden beslissing zou hebben (gehad).

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in het derde middel de schending aan van het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, de motiveringsverplichting en de regels van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij verwijst naar de bemerkingen aangaande de woonkwaliteit in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarna de verzoekende partij een aantal bijkomende inlichtingen heeft toegevoegd aan het dossier (waaronder een fotodossier van de woning en domiciliëeringslijsten). De vraag stelt zich op grond van welke gegevens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich gebaseerd heeft om dergelijke conclusie te trekken. De PSA – en daarmee de verwerende partij – kon zich onmogelijk beroepen op een voldoende onderzoek van de feitelijke omstandigheden aangezien het fotodossier pas na het verslag van de PSA werd ingediend en een uitermate relevant stuk betreft. De verwerende partij neemt slechts het verslag van de PSA over en houdt geen rekening met relevante inlichtingen die werden toegevoegd aan het dossier. De verwerende partij concludeert zelfs dat *“geen nieuwe relevante elementen [worden bijgebracht] ten overstaan van de stukken en de bevindingen in het dossier”*. Verder moeten volgens de verzoekende partij nog een aantal zaken rechtgezet worden als zou de bestreden beslissing stellen dat de verzoekende partij op de hoorzitting hebben gemeld dat *“nog nooit klachten geweest [waren] waardoor de verhuring van het pand door de stadsdiensten nooit is tegengehouden”*, wat echter niet in die bewering is geformuleerd. Wel heeft de verzoekende partij gezegd dat nooit enige opmerking of bezwaar is geweest tegen de verhuring van het appartement door de stadsdiensten. De stad heeft door het opnemen van de domiciliëringen sinds minstens 1999, door het toekennen van een afzonderlijk huisnummer, ... een consequente houding ten aanzien van het appartement aangehouden en de schijn doen ontstaan dat het appartement in overeenstemming was met alle vereisten. De verzoekende partij wenst ook het punt te preciseren dat *“Men heeft daar ook gewoond met drie personen, drie alleenstaanden die daar voor de jaren 1970 al ingeschreven waren”*. De verzoekende partij heeft ter hoorzitting de opmerking geformuleerd dat op het adres in de periode vóór 1970 reeds drie personen gedomicilieerd waren, wat wellicht de historische aanzet is geweest tot het opdelen in drie afzonderlijke wooneenheden. De loutere opmerkingen aangaande de schamele woonkwaliteit zijn subjectief en kunnen de weigering van de vergunning niet verantwoorden. De beslissing van de vergunningverlenende

overheid is regelrecht in tegenstrijd met de houding van de stad om gedurende decennia de verhuring van het pand toe te staan. De bestreden beslissing is dan ook manifest in strijd met het vertrouwensbeginsel in bestuurszaken.

2.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat opnieuw de vraag kan gesteld welk belang de verzoekende partij hierbij heeft. Dat eerste weigeringsmotief werd immers reeds opgeworpen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat de verzoekende partij op de hoorzitting nog bijkomende stukken (o.a. een fotodossier) heeft kunnen aanbrengen. Met betrekking tot het tweede middelonderdeel (schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel) kan er pas sprake zijn van een schending voor zover er rechtszekerheid geschapen zou zijn door de verwerende partij om daarna door de verwerende partij niet te zijn gehonoreerd. De verwerende partij heeft echter nooit enige rechtszekerheid met betrekking tot het al dan niet bewonen van de achterbouw geschapen, evenmin werd deze zogeheten rechtszekerheid door de verwerende partij niet gehonoreerd. De verwerende partij werpt tenslotte op dat zij in de bestreden beslissing wel degelijk op afdoende wijze heeft gemotiveerd waarom zij de woonkwaliteit in de achterbouw ondermaats acht. Dit motief is bovendien ontegensprekelijk een draagkrachtige weigeringsreden. De 'ruime discretionaire bevoegdheid' waarover een vergunningverlenende overheid beschikt houdt geenszins in dat er verschillende redenen moeten voorliggen alvorens men een vergunning kan weigeren. Eén afdoende gemotiveerd weigeringsmotief volstaat.

3.

De verzoekende partij voegt verder nog aan haar betoog toe dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij geenszins bindt en de verwerende partij daarvan kon – en in het licht van de bijkomende feitelijke inlichtingen behoorde - afwijken. Het verslag heeft evident geen rekening gehouden met alle elementen van het dossier ingediend na het verslag, waarop niet wordt geantwoord. De woongegelegenheid voldoet verder aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode aangaande woonkwaliteit, zodat er grotere eisen moeten worden gesteld aan de verplichting van de verwerende partij tot formele motivering en zorgvuldigheid. De bewering dat nooit enige rechtszekerheid zou zijn geschapen omtrent het al dan niet mogen bewonen van de achterbouw druist in tegen de stukken van het dossier, met name de vele jaren dat door de stad huurders werden ingeschreven op het afzonderlijke huisnummer van de achterbouw. Wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een opmerking formuleert omtrent de woonkwaliteit en dit argument wordt rechtgezet door achteraf bijgevoegde documenten kan de verwerende partij niet zonder schending van het rechtszekerheidsbeginsel besluiten tot weigering louter gebaseerd op het verslag van de PSA. De verwerende partij kon, op basis van de voorliggende feitelijke gegevens, niet in redelijkheid tot haar voorstelling van de feiten komen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij zich ten onrechte uitsluitend gebaseerd heeft op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl de verzoekende partij naar aanleiding van dat verslag een omstandig fotodossier bijvoegde en niet kan blijken op welke feitelijke gegevens het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gebaseerd is.

2.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort gedaan worden. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid

op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of van toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval gedaan heeft.

De verwerende partij kan geen schending van het vertrouwensbeginsel worden aangewreven op grond van het doen of laten van een andere overheid. De verzoekende partij kan - voor zover de handelingen in kwestie als het opnemen van een domicilie-adres sinds 1999 en het toekennen van een afzonderlijk huisnummer al enige relevantie hebben voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag - dus niet dienstig verwijzen naar handelingen die gesteld werden door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot (dat overigens evenmin een vergunning afleverde) of de stad zelf. Het vertrouwenwekkend gedrag moet immers blijken uit beslissingen van de verwerende partij zelf.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De bestreden beslissing weigert een stedenbouwkundige vergunning omwille van het ondermaatse gebruiksgenot/leefbaarheid van de woonst, en motiveert dat als volgt:

“ ...

c) *De woonst die wordt ondergebracht in de aanbouwen beschikt slechts over een schamele woonkwaliteit. De slaapkamers worden enkel verlicht door glastuinbouwstenen in een gemene muur. Hierdoor kunnen de kamers niet over voldoende daglichttoetreding en/of verse buitenlucht beschikken. De leefruimte wordt slechts verlicht door 1 buitenraam. De keuken is een donkere hoek. Een aanzienlijke oppervlakte van de aanbouwen wordt aangewend als (door)gang, waardoor de werkelijk beschikbare ruimte voor de leef- en slaapvertrekken beperkt is. De woonst werd slecht ingedeeld. Met het beoogde ontwerp kan een minimaal gebruiksgenot van de woonst niet gegarandeerd worden. De leefbaarheid van de woonst kan dan ook in vraag gesteld worden. De woning kan om die reden in haar huidige vorm niet geregulariseerd worden*

... ”

De bestreden beslissing weigert de vergunning met opgave van dezelfde motivering.

De bestreden beslissing bevat tevens een samenvatting van het betoog van de verzoekende partij na verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

*Men heeft na het verslag PSA te lezen een aantal bijkomende inlichtingen ingewonnen en een fotodossier van de woning toegevoegd. Het appartement is niet groot maar biedt voldoende leefcomfort. Er is ook veel vraag naar dergelijke huurappartementen. De vraagtekens die geplaatst worden bij de woonkwaliteit kan geen beletsel vormen voor de*

*regularisatie van de achterbouwen. Sinds 1999 zijn er domiciliëringen geweest in de achterbouw. Er zijn nooit klachten geweest bij Wonen Vlaanderen [...]. Er zijn nooit klachten geweest waardoor de verhuring van het pand door de stadsdiensten nooit werd tegengehouden. Men heeft daar ook gewoond met drie personen, drie alleenstaanden die daar voor de jaren 1970 al ingeschreven waren. [...] Het appartement is weliswaar bescheiden, maar heeft voldoende kwaliteit.*

*De toelichting van de beroepers brengt geen nieuwe relevante bij ten overstaan van de stukken en de bevinden in het dossier.*

*...*

De verzoekende partij maakt met de loutere verwijzing naar de bijgebrachte stukken na verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de historiek van domicilieadressen, de toelichting van de architect en het fotodossier van de achterbouw niet aannemelijk dat de zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als opgenomen in verslag niet correct is en de verwerende partij kennelijk onredelijk handelde door zich die zienswijze eigen te maken, zelfs de 'nieuw' bijgebrachte stukken na verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar indachtig. Het bijgebrachte fotodossier lijkt immers slechts te bevestigen dat de 'ramen' van de slaapkamers glasdallen zijn en de gang een aanzienlijke oppervlakte inneemt. Het is op basis van het fotodossier onduidelijk of de keuken van natuurlijk daglicht geniet. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend en niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, dan wel die gegevens foutief heeft beoordeeld en dus kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing zou zijn gekomen. Evenmin kan het betoog van de verzoekende partij worden bijgetreden dat de vaststelling van ondermaatse woonkwaliteit geen zelfstandig weigeringsmotief zou kunnen vormen.

Voor zover de verzoekende partij pas in haar wederantwoordnota aanvoert dat de woongelegenheid volgens haar voldoet aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode aangaande woonkwaliteit, zodat er grotere eisen moeten worden gesteld aan de verplichting van de verwerende partij tot formele motivering en zorgvuldigheid, dient vastgesteld dat het om een niet-toelaatbare uitbreiding van het middel gaat vermits de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat die argumentatie niet in het inleidend verzoekschrift kon worden opgeworpen. In beginsel moet een middel om op ontvankelijke wijze in de debatten te kunnen worden gebracht, uiteengezet worden in het verzoekschrift.

Het middel wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 november 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT