

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0393
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0350/A

Verzoekende partijen 1. de heer **Wim DE RYCKE**
 2. mevrouw **Erica VYNCKE**

vertegenwoordigd door advocaat Sven BOULLART
met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Voskenslaan 419

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

 vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 februari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 december 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare van 6 juli 2011 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een weekendverblijf + slopen van een bestaand weekendverblijf - regularisatieaanvraag op een perceel gelegen te 9910 Ursel, Nachtegaaldreef 26, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nr. 0109F 4.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 september 2017.

Advocaten Jelle SNAUWAERT en Pieter DELMOITIE /oco advocaat Sven BOULLART voeren het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

2.

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

1.

Voor het aanvraagperceel kan volgende voorgeschiedenis worden weergegeven:

Op 17 januari 1983 wordt voor het gehele weekendverblijfpark ten zuiden van de militaire luchthaven een verkavelingsvergunning verleend.

Op 25 mei 1983 wordt aan de rechtsvoorganger van de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een chalet.

Op 29 april 2009 wordt aan de verzoekende partijen een vergunning verleend voor het slopen van een bestaand weekendverblijf en het bouwen van een nieuw weekendverblijf.

Op 15 december 2010 wordt er een proces-verbaal opgesteld wegens het niet-naleven van de verleende stedenbouwkundige vergunning. In strijd met de verleende stedenbouwkundige vergunning is er een bijkomende woonlaag gecreëerd buiten de gelijkvloerse woonlaag. Er wordt een bevel gegeven de werken te staken. Dit stakingsbevel wordt op 23 december 2010 bekrachtigd, maar wordt door de verzoekende partijen in kort geding aangevochten. De rechtbank van eerste aanleg te Gent verklaart de vordering op 7 juli 2011 ontvankelijk doch ongegrond. Het Hof van beroep te Gent heeft het beroep van de verzoekende partijen hiertegen verworpen.

2.

Op 13 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een weekendverblijf en het slopen van een bestaand weekendverblijf – regularisatieaanvraag”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Reconversie verblijfsrecreatie – Groen Ursel” in Knesselare, goedgekeurd op 26 februari 2013. Het vernietigingsberoep van de verzoekende partijen bij de Raad van State tegen dit PRUP wordt bij arrest van 15 juli 2016 (nr. 235.490) verworpen.

Het perceel is als de loten 60 en 61 gelegen binnen de omschrijving van een verkaveling waarvan de verwerende partij stelt dat ze vervallen is. Het bestaande gebouw dat voorzien is om gesloopt te worden, is gelegen op lot 61. Het nieuwe gebouw zal worden opgericht op lot 60.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 24 mei 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare weigert op 6 juli 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...
[...]

Overwegende dat de ordeningsmaatregelen in de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning dd. 23 januari 1983 het volgende stellen voor nieuwe constructies of als vervanging van een bestaande:

- *B.Oppervlakte:*

*Maximum 60m² totale vloeroppervlakte, terrassen niet inbegrepen
terrassen: maximale vloeroppervlakte 20m².*

Als uiterste vorm van wat onder terras verstaan wordt geldt: een overdekte ruimte, waarvan minstens één zijde volledig open is. Volledig afgesloten ruimten die kunne ingericht worden als verblijf, worden bij de bewoonbare oppervlakte bijgerekend.

Overwegende dat, door het inrichten van de verdieping, de vloeroppervlakte overschreden wordt.

Overwegende dat de aanvraag bijgevolg onverenigbaar is met de verkavelingsvoorschriften en dient geweigerd te worden.

Overwegende dat bovendien wordt vastgesteld dat plan 1/2 (goedgekeurde bouwaanvraag) niet strookt met de goedgekeurde plannen op de gemeente, dat, op de plannen in ons bezit, op snede AA volgende tekst werd geparafeerd door de architect : “open tot in de nok”.

Dat de beschrijving “zoldertje + technische ruimte” niet op de goedgekeurde plannen voorkomt.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 27 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 oktober 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 18 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 8 december 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

3.

Met een aangetekende brief van 27 januari 2012 vorderen de verzoekende partijen de vernietiging van de beslissing van 8 december 2011. De Raad vernietigt met het arrest van 28 juli 2015 (nr. A/2015/0435) de voormelde beslissing en motiveert onder meer als volgt:

“ ...

Er moet dan ook worden vastgesteld dat de verwerende partij ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het feit dat het verval van de verkavelingsvergunning niet aan de verzoekende partijen tegenstelbaar was, ook al hadden zij hier uitgebreid op gewezen in de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Door bij de beoordeling van de aanvraag van de verzoekende partijen geen rekening te houden met de voorschriften uit de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983, heeft de

verwerende partij niet alleen artikel 4.6.4, §6 en artikel 7.5.6 VCRO geschonden, maar ook de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.
...

De Raad legt in zijn vernietigingsarrest van 28 juli 2015 met nummer A/2015/0435 aan de verwerende partij de injunctie op om bij de herbeoordeling rekening te houden met het niet tegenstelbaar karakter van de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 en met het PRUP "Reconversie verblijfsrecreatie - Groen Ursel" dat inmiddels definitief werd vastgesteld.

4.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure door de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 30 oktober 2015 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verzoekende partijen leggen op 13 november 2015 een replieknota neer ter weerlegging van dit verslag.

Na de hoorzitting van 17 november 2015 beslist de verwerende partij op 10 december 2015 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“...

2.2 De juridische aspecten

Zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare als appellant gaan er van uit dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 op vandaag niet is vervallen.

Deze verkavelingsvergunning legt lasten op aan de verkavelaar, onder meer het aanleggen van wegenis in de verkaveling (punt H). Deze last is een onmiddellijk uit te voeren last, zeker nu in de verkavelingsvergunning bijkomend wordt bepaald dat slechts bouwvergunningen kunnen worden afgeleverd nadat de lasten zijn uitgevoerd (punt I).

Op het plan nr. 2 van de verkaveling, met aanduiding van de wegenis, blijkt dat enkel de meest westelijk wegenis nog niet was aangelegd op het ogenblik dat de verkavelingsvergunning werd verleend. Nazicht ter plaatse leert dat ook op vandaag deze wegenis niet is aangelegd.

Artikel 4.6.4. §2 VCRO bepaalt:

[...]

Artikel 7.5.6. VCRO maakt de regeling van artikel 4.6.4. toepasselijk op de voorliggende verkaveling: [...]

De verkavelingsvergunning voorziet geen fasering, of opdeling van de verkaveling in verschillende deelgebied.

Het is gelet op bovenstaande duidelijk dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 is vervallen, zowel voor het bebouwde als het onbebouwde deel. De uitzonderingsbepaling

van artikel 4.6.4. §5 VCRO geldt niet ten opzichte van een verval wegens het niet uitvoeren van de lasten.

Op grond van artikel 4.6.4. §6 VCRO is het verval aan huidige aanvrager niet tegenstelbaar, nu hij een stedenbouwkundige vergunning op grond van de vervallen verkaveling heeft verkregen.

Dienvolgens is zowel het PRUP "Reconversie verblijfsrecreatie - Groen Ursel", als de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 van toepassing op de aanvraag.

De aanvraag beoogt de regularisatie van het bouwen van een weekendverblijf/woning. In vergelijking met de op 29 april 2009 vergunde toestand, wordt bij huidige aanvraag een verdieping voorzien (niet open tot in de nok) en is het ganse gebouw opgetrokken met spouwmuren, in plaats van de vergunde houtskeletbouw.

De constructie zoals die op vandaag reeds bestaat is aldus volledig onvergund. De regularisatie heeft betrekking op de ganse constructie.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvergunning, noch met de voorschriften van het vermelde PRUP.

Punt b van de verkavelingsvoorschriften bepaalt "maximum 60m² totale vloeroppervlakte van het gebouw, terrassen niet inbegrepen"

De aanvraag is gelet op dit duidelijk verwoorde voorschrift niet vergunbaar, aangezien de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers al 59,54m² bedraagt. De in de aanvraag voorziene bijkomende vloeroppervlakte van 72,8m² overschrijdt in ruime mate de toelaatbare totale vloeroppervlakte.

De stelling van appellanten als zou de 'totale vloeroppervlakte' moeten geïnterpreteerd worden als 'oppervlakte op de grond' kan vanzelfsprekend niet aangenomen worden nu beide omschrijvingen van oppervlakte op zich zeer duidelijk zijn en evident niet hetzelfde bedoelen. Mocht de verkavelaar het oppervlak op de grond bedoeld hebben, dan had hij dit zo omschreven. De in de verkaveling bepaalde 'totale oppervlakte' behoeft als duidelijke term geen interpretatie.

Eveneens wordt in artikel 3 van het hierboven vermelde PRUP bepaald dat:

"een openluchtrecreatief verblijf kan enkel een gelijkvloerse verdieping omvatten. Bijkomende ondergrondse of bovengrondse verdiepingen zijn verboden."

Aangezien de verkaveling niet uitdrukkelijk het aantal bouwlagen bepaalt, kan het PRUP hierover een aanvulling voorzien.

De aanvraag is eveneens in strijd met de PRUP-voorschriften.

Bovenvermelde strijdigheden vormen een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de aangevraagde vergunning.

In het vernietigingsarrest A/2015/0435 maakt de Raad de feitelijke beoordeling dat op grond van de vaststelling van hoofdverblijfplaats van aanvragers, niet kan worden afgeleid dat zij in de toekomst een wederrechtelijke bewoning van het 'weekendverblijf' beogen.

Het komt aan de deputatie toe om in het kader van de haar decretaal toegekende discretionaire bevoegdheid de kwalificatie van het voorwerp van de aanvraag zoals die door de aanvrager is gemaakt, te toetsen aan de werkelijkheid. (RvSt nr. 204.323 van 26 mei 2010, RvVb nr. A/2014/0034 van 14 januari 2014)

Er bestaat in Vlaanderen een bekende problematiek van illegale bewoning van weekendverblijven (reden voor het invoegen van het hoofdstuk 5.4 in de VCRO). Zeker in het onderhavige gebied in Knesselare, gekend als 'Groen Ursel' is er reeds een veelvuldige illegale permanente bewoning door de inspectie RWO vastgesteld (in 2009 waren er 61 inschrijvingen in bevolkingsregister gekend, sindsdien zijn er meer dan 4 nieuwe illegale permanente bewoningen vastgesteld).

Ook huidige aanvragers zijn tot op de dag van vandaag in het weekendverblijf, voorwerp van huidige aanvraag, gedomicilieerd.

Het koninklijk besluit betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister van 16 juli 1992 regelt de inschrijving in de bevolkingsregisters van een gemeente. Deze inschrijving houdt in dat de ingeschrevene zijn hoofdverblijfplaats in die bepaalde gemeente heeft. Over de hoofdverblijfplaats bepaalt het K.B.:

"De bepaling van de hoofdverblijfplaats is gebaseerd op een feitelijke situatie, dat wil zeggen de vaststelling van een effectief verblijf in een gemeente gedurende het grootste deel van het jaar.

Deze vaststelling gebeurt op basis van verschillende elementen, met name de plaats waarheen de betrokkene gaat na zijn beroepsbezigheden, de plaats waar de kinderen naar school gaan, de arbeidsplaats, het energieverbruik en de telefoonkosten, het gewone verblijf van de echtgenoot of van andere leden van het huishouden."

In de realiteit is de wederrechtelijke bewoning door aanvragers tot op vandaag een feit. De gemeentediensten bevestigen dat beide aanvragers op het adres Nachtegaaldreef 26 tot op vandaag hun hoofdverblijfplaats hebben. Geen enkel gegeven duidt er op dat in de toekomst de illegale permanente bewoning zou worden stopgezet. De onwaarschijnlijkheid dat aanvragers in de toekomst de illegale permanente bewoning zullen stopzetten wordt ondersteund door het gegeven dat de huidig aangevraagde regularisatievergunning in de feiten niets wijzigt. Aanvragers moeten aldus geen werken uitvoeren om tot een illegale toestand te komen.

Gelet op de ruim bekende, en zelfs decretaal geregelde problematiek van illegale permanente bewoning van weekendverblijven, gelet op het aanhoudend gebruik door aanvragers van het weekendverblijf als hun hoofdverblijfplaats, aangezien zowel op de plannen, als in de toelichtende nota bij de aanvraag, de te regulariseren constructie meermaals letterlijk wordt aangeduid als een woning, kan, rekening houdend met alle bovenvermelde feitelijkheden, niet anders dan te worden vastgesteld dat zelfs al beweren aanvragers de regularisatie van een weekendverblijf te beogen, het werkelijke beoogd gebruik een onvergunbaar, en wederrechtelijk gebruik is.

Aangezien de aanvragers/appellanten een wederrechtelijk gebruik beogen, en deze wederrechtelijke toestand klaarblijkelijk zou worden bestendigd door realisatie van huidige aanvraag, is de aanvraag niet vergunbaar.

Ook om deze reden bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de aangevraagde vergunning.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hierboven vermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen, kan de vergunning niet worden verleend, en dient geen opportuniteitsoverweging meer te worden gemaakt.

...

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Gelijklopend met de voorgaand geschetste procedure worden de verzoekende partijen strafrechtelijk gedagvaard. Bij vonnis van 11 februari 2014 veroordeelt de rechtbank van eerste aanleg te Gent, zetelend in correctionele zaken, de verzoekende partijen tot een geldboete en tot het uitvoeren van aanpassingswerken aan het weekendverblijf en dit onder verbeurte van een dwangsom. Met een arrest van 12 december 2014 wijst het Hof van beroep te Gent het beroep van de verzoekende partijen tegen dit vonnis af en legt een herstelmaatregel op onder verbeurte van een dwangsom. Voor het weekendverblijf houdt deze herstelmaatregel in dat de constructie in overeenstemming moet gebracht worden met de vergunning van 29 april 2009. Het cassatieberoep van de verzoekende partijen wordt verworpen met een arrest van 13 juni 2017.

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.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 2.b. van de verkavelingsvoorschriften uit de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 ("Groen Ursel"), van artikel 4.2.18 VCRO, artikel 4.6.4, §6 VCRO, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, van de schending van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 28 juli 2015 met nr. A/2015/0435, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

De verzoekende partijen kunnen zich niet akkoord verklaren met het standpunt ingenomen in de bestreden beslissing dat het aangevraagde de maximum toegelaten vloeroppervlakte van 60 m² overschrijdt en dat dit strijdig is zowel met de verkavelingsvoorschriften uit de verkaveling van 17 januari 1983 als met de voorschriften van het PRUP.

Volgens de verzoekende partijen gaat deze stelling manifest in tegen de draagwijdte van het betrokken verkavelingsvoorschrift: *“maximum 60 m² totale vloeroppervlakte; terrassen niet inbegrepen.”*

Zij verwijzen naar hun replieknota waarin ze omstandig hebben uiteengezet dat een verdieping, bovenop een constructie met een vloeroppervlakte van 60 m² in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften. Zij voeren aan dat de verkavelingsvoorschriften geen verbod inhouden voor een verdieping zodat de term ‘totale vloeroppervlakte’ enkel kan begrepen worden als de totaliteit van de oppervlakte “op de vloer”. Mocht de verkavelaar iets anders voor ogen hebben gehad en verdiepingen uitdrukkelijk willen uitsluiten, dan zou dit volgens de verzoekende partijen ook uitdrukkelijk in de voorschriften zijn ingeschreven.

Om hun stelling te ondersteunen verwijzen de verzoekende partijen naar de omzendbrief nr. 18-10 van 20 januari 1978, die een bijna identiek voorschrift bevat als voormeld geciteerd verkavelingsvoorschrift. De opvatting dat de 60 m² louter de gelijkvloerse oppervlakte betreft en verdiepingen niet uitgesloten zijn, steunt volgens de verzoekende partijen op het koninklijk besluit van 30 oktober 1973 betreffende de weekendparkverblijven. In dit KB wordt een weekendverblijf uitdrukkelijk gedefinieerd als de verblijven *“die op de grond een oppervlakte van ten hoogste 60 m² beslaan”*.

Uit het feit dat de verkavelingsvoorschriften een bouwhoogte van maximum 3,5 meter toestaan, leiden de verzoekende partijen eveneens af dat een bovenverdieping moet toegelaten zijn.

1.2

De verzoekende partijen verwijzen verder naar de schending van artikel 4.2.18 VCRO in samenhang met artikel 4.6.5 VCRO. Zij stellen voorop dat de verkavelingsvoorschriften niet worden opgeheven door een later stedenbouwkundig voorschrift waarmee het onverenigbaar zou zijn.

De verzoekende partijen lichten toe dat artikel 3 van het PRUP geen ondergrondse of bovengrondse verdiepingen toelaat. Zij gaan ervan uit dat de verkavelingsvoorschriften wel een verdieping toelaten, zodat de twee voorschriften haaks op elkaar staan. De verzoekende partijen menen, in tegenstelling tot het standpunt van de verwerende partij, dat het verkavelingsvoorschrift op dat punt voorrang heeft en het voorschrift uit het PRUP teniet doet. Zij onderschrijven dus niet het standpunt dat het voorschrift uit het PRUP een aanvulling op de verkavelingsvoorschriften zou vormen, waardoor het PRUP als het ware voorrang zou krijgen.

De verzoekende partijen verwijzen ter zake naar het vernietigingsarrest van 28 juli 2015 waarin uitdrukkelijk werd gesteld dat het verval van de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 hen niet tegenstelbaar is.

De bestreden beslissing schendt volgens de verzoekende partijen ook artikel 4.6.4, §6 VCRO door te overwegen dat bij afwezigheid van een verkavelingsvoorschrift inzake het aantal bouwlagen, het PRUP als aanvulling dient. Dit is volgens de verzoekende partijen niet enkel een schending van artikel 2 van de verkavelingsvoorschriften, maar ook van artikel 4.3.1, eerste lid, 1°, a) VCRO en van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad.

De verzoekende partijen voeren tot slot aan dat ook de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden doordat, gelet op de repliek van de verzoekende partijen, er geen afdoende uiteenzetting is waarom er een legaliteitsbelemmering zou voorliggen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen een tegenstrijdige houding aannemen door enerzijds te stellen dat de aanvraag op een verkeerde wijze werd getoetst aan de verkavelingsvoorschriften en anderzijds te stellen dat de aanvraag niet werd getoetst aan deze voorschriften.

De verwerende partij stelt dat er geenszins voorrang wordt gegeven aan de voorschriften uit het PRUP op de verkavelingsvoorschriften. Zij stelt de aanvraag getoetst te hebben aan de maximale oppervlakte van 60 m² en vervolgens – ter aanvulling – vastgesteld te hebben dat het PRUP een verbod op bijkomende of bovengrondse verdiepingen oplegt. Deze voorschriften inzake de maximale bouwoppervlakte en het mogelijke aantal verdiepingen hebben betrekking op totaal verschillende zaken en volgens de verwerende partij dus niet onverenigbaar, zij bestaan naast elkaar.

Ondergeschikt stelt de verwerende partij dat zelfs wanneer de voorschriften van het PRUP buiten toepassing zouden moeten worden gelaten, de aanvraag nog steeds strijdig is met de verkavelingsvoorschriften, aangezien de verzoekende partijen een totale oppervlakte beogen van 72 m² daar waar de verkavelingsvoorschriften een maximum van 60 m² voorzien. Zij meent dat de verzoekende partijen voor hun standpunten allerlei omwegen bewandelen en verwijzen naar een niet-bindende omzendbrief en een inmiddels opgeheven KB van 30 oktober 1973 die niet dienstig kunnen worden aangewend om een afwijkende interpretatie te geven van de term 'vloeroppervlakte'. Zij voegt er nog aan toe dat, mocht de verkavelaar enkel de oppervlakte 'op de grond' bedoeld hebben, zoals de verzoekende partijen voorhouden, dit zo zou omschreven zijn in de voorschriften. Het gebrek aan omschrijving duidt er dan ook op dat de toegelaten vloeroppervlakte van 60 m² alle gezamenlijke oppervlakten betreft in de constructie en niet enkel die op de grond/gelijkvloers. Tot slot is het voor de verwerende partij niet duidelijk hoe binnen een maximale bouwhoogte van 3,5 meter nog een bovenverdieping zou kunnen worden gerealiseerd.

3.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog toe dat de verwerende partij net voorrang verleent aan het PRUP door te stellen dat dit een aanvulling is op de verkavelingsvoorschriften en toetst zij niet verder aan de verkavelingsvoorschriften. Dat het betreffende verkavelingsvoorschrift voorrang heeft op de voorschriften van het PRUP blijkt volgens de verzoekende partijen uit het auditoraatsverslag in de vernietigingsprocedure voor de Raad van State die zij hebben ingesteld tegen de Provinciale Stedenbouwkundige Verordening van 2015.

De verzoekende partijen merken nog op dat hun regularisatieaanvraag betrekking heeft op een oppervlakte van 59,54 m² op de grond en 13,26 m² overdekt terras en inkompartij, wat niet in strijd is met de verkavelingsvoorschriften. Wat de bouwhoogte betreft, verwijzen de verzoekende partijen naar de verkavelingsvoorschriften die een maximale bouwhoogte van 3,50 meter voorziet tot aan de bovenkant kroonlijst of onderkant dakoversteek, zodat met dergelijke maten het wel degelijk mogelijk is een verdieping onder dak te voorzien. De verkavelingsvoorschriften voorzien immers schuine daken met een helling tussen 10 en 60 graden.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het dossier blijken volgende gegevens:

1. de verzoekende partijen hebben op 29 april 2009 een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor het slopen van een bestaand weekendverblijf en het bouwen van een nieuw weekendverblijf. Het bestaande weekendverblijf betreft een chalet, waarvan de oprichting werd geregulariseerd op 30 mei 1983 op basis van de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983.
De plannen van de vergunning van 29 april 2009 tonen een weekendverblijf met uitsluitend een gelijkvloerse verdieping van iets minder dan 60m² en een hellend dak met oversteken. In de detailtekening 'doorsnede AA' wordt de binnenruimte als volledig open voorgesteld en met de hand is bijgeschreven 'open tot in de nok'. De zolder- en technische ruimte wordt hierdoor (aanvankelijk voorzien als beschikbare ruimte van ongeveer 12 meter) als ontoegankelijk aangeduid. Aan de stedenbouwkundige vergunning wordt de voorwaarde verbonden dat er *"onder geen enkele voorwaarde een verdieping [mag] ingericht worden"*;
2. in strijd met deze stedenbouwkundige vergunning bouwen de verzoekende partijen een weekendverblijf met een volledige verdieping. Een stakingsbevel wordt opgelegd en bekrachtigd op 23 december 2010. De verzoekende partijen vorderen de opheffing van dit stakingsbevel. Dit verzoek wordt afgewezen door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, zetelend zoals in kort geding en bevestigd door het Hof van Beroep. Inmiddels werden de verzoekende partijen ook strafrechtelijk vervolgd en veroordeeld tot een herstelmaatregel in die zin dat het weekendverblijf moet worden aangepast aan de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning van 29 april 2009. Het cassatieberoep van de verzoekende partijen wordt verworpen met een arrest van 13 juni 2017;
3. in 2011 dienen de verzoekende partijen de voorliggende regularisatieaanvraag in. Deze aanvraag omvat de vraag tot regularisatie van de constructie zoals de verzoekende partijen het weekendverblijf hebben opgetrokken in 2009-2010. In de motivatienota gevoegd bij de aanvraag wordt verwezen naar de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983. De plannen tonen een aan het plan van 2009 identiek gelijkvloers, maar met een volledige verdieping van ongeveer 72 m², bevattende twee slaapkamers en een badkamer. Daarnaast wordt ook de regularisatie gevraagd van wat oorspronkelijk voorzien was als skeletbouw, maar uitgevoerd als traditionele bouw met spouwmuur;
4. deze regularisatieaanvraag wordt door de verwerende partij, in graad van administratief beroep, geweigerd op 8 december 2011. Voorliggend is de herstelbeslissing van 10 december 2015 waarbij de verwerende partij, na vernietiging door de Raad bij arrest van 28 juli 2015 van haar eerste beslissing, opnieuw de aanvraag weigert.
5. in het vernietigingsarrest van 28 juli 2015 heeft de Raad aangegeven dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 weliswaar vervallen is, maar dat dit verval niet tegenstelbaar is aan de verzoekende partijen. De Raad gaf eveneens aan dat ook het PRUP bij de (her)beoordeling diende betrokken worden.

Uit deze gegevens en aan de hand van de door de verzoekende partijen verstrekte stukken komt de Raad tot de volgende vaststellingen:

1. Het kan aanvaard worden dat de oorspronkelijke chalet in 1983 geregulariseerd werd op grond van de mogelijkheid, daartoe door de overheid in 1974 geboden (bericht aan de eigenaars van de zonder vergunning opgerichte weekendverblijven, Belgisch Staatsblad, 13

september 1974, 11202). Eigenaars van een zonder vergunning opgericht weekendverblijf konden zich kenbaar maken vóór 1 november 1974 om in aanmerking te komen voor een regularisatievergunning. Een omzendbrief van 20 januari 1978 regelde de mogelijkheden voor deze eigenaars. Uit deze omzendbrief (Belgisch Staatsblad, 1 maart 1978, 2230) blijkt dat voor de verblijven die overeenkomstig het ontwerp-gewestplan of gewestplan gelegen zijn in een zone voor verblijfsrecreatie, een verkavelingsplan kon worden opgesteld naar de vorm bepaald volgens artikel 56 en verder van de Stedenbouwwet. Enkel voor zover het gaat om de aanleg van een nieuwe zone, diende men zich in principe te richten naar de bepalingen van het koninklijk besluit van 30 oktober 1973 betreffende de weekendverblijfparken (Belgisch Staatsblad, 21 december 1973, 14730).

2. De Raad aanvaardt de vooropstelling dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 een regularisatie (met aanpassing) is van een reeds in 1962 bestaande en uitgevoerde verdeling waar reeds een aantal weekendverblijven waren opgericht. Het opmetingsplan van 1962 wordt door de verzoekende partijen bij hun stukken gevoegd. Vaststaand is dan ook het gegeven dat, aangezien de recreatiezone reeds feitelijk bestond en in het gewestplan op die wijze werd vastgesteld, de verkavelingsvergunning kon verleend worden op grond van de in artikel 56 van de Stedenbouwwet bepaalde regeling.
3. Uit deze gegevens kan afgeleid worden dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 teruggaat op de mogelijkheden geboden door de omzendbrief van 20 januari 1978. Het verkavelingsplan van 17 januari 1983 voorziet immers een regeling voor de oprichting van nieuwe weekendverblijven en een overgangsregeling voor bestaande weekendverblijven.
4. Niet correct is evenwel het standpunt van de verzoekende partijen dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 gesteund is op het koninklijk besluit van 30 oktober 1973 betreffende de weekendverblijfparken. Dit KB voorziet immers in een regeling inzake weekendverblijfparken waarbij, naast individuele weekendverblijven, gemeenschappelijke voorzieningen worden aangeboden. De verleende verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 voorziet evenwel geen verkaveling voor een weekendverblijfpark, maar loten voor individuele verblijfsgelegenheden, zonder dat gemeenschappelijke voorzieningen ingericht worden.
De verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 voorziet bovendien voorschriften voor het oprichten van nieuwe weekendverblijven en een overgangsregeling, op grond van de omzendbrief van 1978, voor reeds bestaande weekendverblijven voor eigenaars die ingevolge het bericht van 1974 tijdig aangifte gedaan hebben van de reeds opgerichte verblijven.

2.

Uit de reeds geciteerde overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de volgende motieven hanteert om tot de weigering van de aanvraag te besluiten:

1. de aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 aangezien de toegelaten maximale vloeroppervlakte wordt overschreden. Bijkomend is de aanvraag door het voorzien van een verdieping eveneens in strijd met de voorschriften van het PRUP dat wat betreft het aantal bouwlagen als aanvullend moet beschouwd worden;
2. de verzoekende partijen beogen met hun aanvraag een wederrechtelijk gebruik als woning.

Met het eerste middel voeren de verzoekende partijen vooreerst aan dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met het verkavelingsvoorschrift "*maximum 60 m² totale vloeroppervlakte van het gebouw; terrassen niet inbegrepen*" omdat dit voorschrift enkel betrekking heeft op de

vloeroppervlakte op de grond. Zij roepen verder in dat de verwerende partij ten onrechte ook toetst aan de voorschriften van het PRUP dat als aanvullend wordt beschouwd, waardoor het betreffende verkavelingsvoorschrift teniet wordt gedaan. De verzoekende partijen menen dat het verkavelingsvoorschrift voorrang heeft op de voorschriften van het PRUP.

De Raad stelt vast dat in voorliggend dossier de discussie draait rond de vraag welke betekenis en draagwijdte moet gegeven worden aan de term 'totale vloeroppervlakte'. Deze term wordt zowel gebruikt in de van toepassing zijnde verkavelingsvergunning als in de voorschriften van het PRUP.

De vraag welke betekenis aan een rechtsregel moet worden gegeven, is geen kwestie van appreciatie, maar een zaak van interpretatie die de wettigheid van de bestreden beslissing raakt. Het komt aan de Raad toe te onderzoeken of de verwerende partij aan het begrip 'totale vloeroppervlakte' zijn juiste betekenis en draagwijdte heeft gegeven. Het door de Raad uit te oefenen wettigheidstoezicht betreft niet de opportuniteit maar de wettigheid en is dus niet marginaal.

3.

In de toelichtingsnota bij het PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie – groen Ussel' wordt voor het Plangebied 3, waarin het perceel van de verzoekende partijen is gelegen, gesteld dat de verkaveling, toegekend op 17 januari 1983, vervallen is. Binnen hetzelfde plangebied zijn nog twee andere verkavelingen geldig.

Met het vernietigingsarrest van 28 juli 2015 heeft de Raad reeds vastgesteld dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 weliswaar vervallen is, maar dat dit verval niet aan de verzoekende partijen tegenstelbaar is. Hieruit volgt dat voor het perceel van de verzoekende partijen de voorschriften van de verkavelingsvergunning nog steeds van toepassing zijn. Dit wordt door de verwerende partij ook bevestigd in de bestreden beslissing.

Het PRUP bevat geen voorschriften in verband met de nog bestaande en geldige verkavelingen.

Een uitvoeringsplan heft op zich geen voorschriften van geldende verkavelingen op, tenzij dit uitdrukkelijk in de voorschriften wordt bepaald (artikel 4.6.5 VCRO), wat ter zake niet het geval is. Hieruit volgt, overeenkomstig artikel 4.2.18 VCRO, dat de voorschriften van de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 niet worden opgeheven door de inwerkingtreding van een voorschrift uit het PRUP waarmee het onverenigbaar of tegenstrijdig is.

Het loutere feit dat artikel 4.6.5 VCRO enkel spreekt over niet-vervallen verkavelingsvergunningen, doet hieraan geen afbreuk, aangezien het verval van de verkavelingsvergunning op grond van artikel 4.6.4, §6 VCRO niet aan de verzoekende partijen kan worden tegengeworpen.

Er moet dan ook worden vastgesteld dat voor het perceel van de verzoekende partijen de verkavelingsvoorschriften voorrang hebben. Voor wat niet geregeld is in de verkavelingsvergunning, gelden de voorschriften uit het PRUP.

4.

4.1

De oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 29 april 2009 is verleend op grond van de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983. Zoals reeds gesteld is het verval van deze verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen niet tegenstelbaar. Aan deze vergunning van 29 april 2009 werd de voorwaarde verbonden dat geen verdieping mocht worden ingericht.

De regularisatieaanvraag, ingediend in 2011, voorziet een regularisatie van het weekendverblijf zoals het inmiddels werd opgericht. Het gelijkvloers heeft een oppervlakte van iets minder dan 60 m², terwijl ook een volledige verdieping van ongeveer 72 m² werd uitgevoerd.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 voorzien voor nieuw op te richten weekendverblijven een *“maximum van 60 m² totale vloeroppervlakte van het gebouw, terrassen niet inbegrepen”*. De terrassen mogen maximaal 20 m² bedragen. De bouwhoogte bedraagt maximum 3,5 meter, gemeten van het grondpeil tot de bovenkant kroonlijst of onderkant dakoversteek.

Een zelfde voorschrift van *“max. 60 m² totale vloeroppervlakte van het gebouw, terrassen niet inbegrepen”* is terug te vinden in de omzendbrief van 20 januari 1978. Ook de bouwhoogte wordt op dezelfde wijze gedefinieerd.

Zoals hierboven reeds werd vastgesteld kan aanvaard worden dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1973 zich op voormelde omzendbrief gesteund heeft, aangezien het ter zake ging om een verkaveling van een reeds in feite verrichte verdeling waarop reeds weekendverblijven aanwezig waren.

4.2

Aangezien de verkaveling van 17 januari 1983 ten aanzien van de verzoekende partijen niet vervallen is, dient het aangevraagde weekendverblijf getoetst te worden aan de verkavelingsvoorschriften.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de term ‘totale vloeroppervlakte’ moet gelezen worden als uitsluitend de vloeroppervlakte op de grond, dus op het gelijkvloers. Zij steunen hun visie op het KB van 30 oktober 1973 waar in artikel 1 een definitie van weekendverblijf is opgenomen en sprake is van *“de nagenoemde vaste of verplaatsbare verblijven (...) die op de grond een oppervlakte van ten hoogste 60 m² beslaan”*. De verzoekende partijen steunen hun visie bovendien op het voorschrift uit de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 waarin de bouwhoogte bepaald wordt op 3,5 meter tot de bovenkant kroonlijst of onderkant dakoversteek om te stellen dat dit voorschrift toelaat een verdieping te voorzien.

Zoals hierboven reeds vastgesteld, is de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 niet tot stand gekomen op basis van het KB van 30 oktober 1973 betreffende de weekendverblijfparken. De verzoekende partijen kunnen dan ook niet met goed gevolg verwijzen naar de bewoordingen van dit KB van 30 oktober 1973 (inmiddels opgeheven door het BVR van 8 juli 2005 houdende de vaststelling van een gewestelijke verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven).

4.3

De verwerende partij oordeelt als volgt over het begrip ‘totale vloeroppervlakte’:

“ ...

De aanvraag is gelet op dit duidelijk verwoorde voorschrift niet vergunbaar, aangezien de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers al 59,54m² bedraagt. De in de aanvraag voorziene bijkomende vloeroppervlakte van 72,8m² overschrijdt in ruime mate de toelaatbare totale vloeroppervlakte.

De stelling van appellanten als zou de ‘totale vloeroppervlakte’ moeten geïnterpreteerd worden als ‘oppervlakte op de grond’ kan vanzelfsprekend niet aangenomen worden nu beide omschrijvingen van oppervlakte op zich zeer duidelijk zijn en evident niet hetzelfde bedoelen. Mocht de verkavelaar het oppervlak op de grond bedoeld hebben, dan had hij dit zo omschreven. De in de verkaveling bepaalde ‘totale oppervlakte’ behoeft als duidelijke term geen interpretatie.

...”

De Raad oordeelt dat de verwerende partij een correcte interpretatie heeft gegeven aan het begrip ‘totale vloeroppervlakte’ door te stellen dat niet alleen de gelijkvloerse grondoppervlakte, maar ook deze van de verdieping in rekening moet worden gebracht. De totale vloeroppervlakte wordt immers in de gebruikelijke betekenis van de term gedefinieerd als de som van alle (bovengrondse) vloerniveaus.

Door te overwegen dat, “mocht de verkavelaar het oppervlak op de grond bedoeld hebben, [...] hij dit zo omschreven” zou hebben, heeft de verwerende partij het begrip ‘totale vloeroppervlakte’ niet foutief geïnterpreteerd.

4.4

Voormelde interpretatie is niet in tegenstrijd met het verkavelingsvoorschrift dat bepaalt dat er een maximale bouwhoogte is van 3,5 meter.

De redenering van de verzoekende partijen dat dergelijke hoogte in beginsel een verdieping toelaat, kan niet leiden tot een interpretatie van voormeld verkavelingsvoorschrift waarbij de maximale totaliteit van de vloeroppervlakte zou worden overschreden.

4.5

De Raad kan enkel vaststellen dat de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 geen voorschriften bevat inzake het aantal bouwlagen.

De verwerende partij oordeelde als volgt:

“ ...

*Eveneens wordt in artikel 3 van het hierboven vermelde PRUP bepaald dat:
“een openluchtrecreatief verblijf kan enkel een gelijkvloerse verdieping omvatten.
Bijkomende ondergrondse of bovengrondse verdiepingen zijn verboden.”*

Aangezien de verkaveling niet uitdrukkelijk het aantal bouwlagen bepaalt, kan het PRUP hierover een aanvulling voorzien.

De aanvraag is eveneens in strijd met de PRUP-voorschriften.

...”

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, heeft de verwerende partij met deze overweging geen voorrang gegeven aan de voorschriften van het PRUP. De verwerende partij kon

terecht, wat het aantal bouwlagen betreft, aanvullend verwijzen naar het PRUP, nu de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983 hierover zwijgt.

4.6

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij terecht een strijdigheid kon vaststellen met het verkavelingsvoorschrift inzake de totale vloeroppervlakte en aanvullend een strijdigheid met het PRUP dat uitdrukkelijk een verbod op een bijkomende ondergrondse of bovengrondse verdieping voorziet.

De bestreden beslissing is evenmin in strijd met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad van 28 juli 2015 (nr. A/2015/0435). Dit arrest legde namelijk aan de verwerende partij de injunctie op om rekening te houden met het PRUP en met de niet tegenstelbaarheid van het verval van de verkavelingsvergunning van 17 januari 1983.

4.7

Waar de verzoekende partijen tot slot verwijzen naar een auditoraatsverslag in het door hen ingesteld vernietigingsberoep tegen de Provinciale Verordening Weekendverblijven van 27 mei 2015, moet vastgesteld worden dat de Raad van State dit beroep heeft verworpen met een arrest van 22 september 2015 (nr. 239.188).

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, alsook de schending van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 28 juli 2015 met nummer A/2015/0435 en van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO.

De verzoekende partijen wijzen er op dat de Raad in zijn vernietigingsarrest van 28 juli 2015 heeft vastgesteld dat op basis van het administratief dossier de verwerende partij niet op een redelijke en zorgvuldige wijze kon besluiten dat de verzoekende partijen in werkelijkheid de oprichting van een woning beogen. Volgens de verzoekende partijen beroept de verwerende partij zich in de bestreden beslissing niet op nieuwe gegevens uit het dossier en beroept zij zich op exact dezelfde weigeringsmotieven die aanleiding hebben gegeven tot de vernietiging van 28 juli 2015.

Ondergeschikt voeren de verzoekende partijen aan dat het motief inzake het wederrechtelijk gebruik als woning en de bestending van een wederrechtelijke toestand, niet klopt.

Zij voeren aan, verwijzende naar hun replieknota neergelegd na kennisname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met het feit dat de aanvraag ingediend werd als regularisatie van een weekendverblijf. Zij voegen toe dat het gebruik van de term 'woning' in de motivatienota moet gelezen worden in het licht van de energieprestatieregeling en dat, ondanks het gebruik van de term 'woning', de aanvraag moet beoordeeld worden in het kader van het werkelijke voorwerp, zijnde de regularisatie van een weekendverblijf.

De verzoekende partijen lezen in de bestreden beslissing ook geen enkele motivering over het beweerdelijk beoogde wederrechtelijk gebruik. Zij menen dat het loutere feit dat zij daar gedomicilieerd zijn, niet tot een dergelijke conclusie kan leiden aangezien dit niets zegt over hun intentie in de toekomst en het gebruik van het weekendverblijf als effectieve woning een aspect is van handhaving.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de motivering waarom in werkelijkheid de bouw van een woning beoogd wordt, duidelijk, pertinent en afdoende is. Zij wijst er op dat de motivering van de verzoekende partijen over het woordgebruik 'woning' en het verband met de energieprestatieregeling, niet blijkt uit de aanvraag.

Zij merkt nog op dat zij bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag geen abstractie kan maken van het gebruik waartoe een bepaalde constructie zal leiden, en dit niet zomaar aan de kant kan schuiven als een aspect van handhaving.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij in haar antwoordnota komt aandragen met een *post factum* motivering.

Beoordeling door de Raad

1.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Het ontbreken van gegronde grieven tegen een determinerend weigeringsmotief leidt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart. Iedere verdere kritiek op de bestreden beslissing is dan ook in principe te beschouwen als kritiek op een overtollig motief.

2.

Gelet op de vaststelling onder het eerste middel dat het determinerend weigeringsmotief inzake de schending van het verkavelingsvoorschrift en het voorschrift uit het PRUP, overeind blijft, maakt dat het motief inzake het wederrechtelijk gebruik als woning, als overtollig te beschouwen is. De grieven zoals geformuleerd onder het tweede middel, zelfs al zouden zij gegrond zijn, kunnen niet leiden tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen

C. Derde middel

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij, door geen rekening te houden met de replieknota die zij hebben neergelegd na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, haar motiveringsplicht en artikel 4.7.23, §1 VCRO heeft geschonden.

Onder het eerste middel werd vastgesteld dat een determinerend weigeringsmotief overeind blijft.

De kritiek van de verzoekende partijen onder dit derde middel, zelfs al zou het gegrond zijn, kan niet tot een vernietiging leiden.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 januari 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS