

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 9 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1415  
in de zaak met rolnummer 1314/0541/A/5/0487

Verzoekende partij	De heer Guy <b>MOUCHART</b>  vertegenwoordigd door advocaat Martin DENYS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1860 Meise, Prinsendreef 18.
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>  vertegenwoordigd door de heer Johan GUILLEMYN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 april 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 februari 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise van 21 oktober 2013 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het herbouwen van stallingen om in te richten als twee gastenkamers bij een bestaande zonevrije woning en aanleg van een verharding op de percelen gelegen te 1860 Meise, Prinsendreef 18, met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie C, perceelsnummers 117I en 117y.

### 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 14 juni 2016.

Advocaat Martin DENYS voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 26 juni 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het herbouwen op dezelfde plaats van stallingen om in te richten als twee gastenkamers bij een bestaande zonevreemde woning”* op de percelen gelegen te 1860 Meise, Prinsendreef 18.

Deze aanvraag heeft een voorgeschiedenis:

Op 20 juli 2004 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een zonevreemde woning.

Op 2 juni 2008 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de aanhorige gebouwen geweigerd.

Op 4 mei 2009 weigerde het college van burgemeester en schepenen voor een tweede maal een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het verbouwen van de aanhorige gebouwen.

Op 9 augustus 2010 stelde de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur een proces-verbaal op voor het uitvoeren van niet vergunde werken. Samengevat deed de inspecteur volgende vaststellingen:

- De vroegere schuur tussen de rechter- en linkervleugel werd zowel op het gelijkvloers als op de verdieping ingericht als woongedeelte in strijd met de vergunning. Volgende de goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning diende dit behouden tot schuur aangezien het woongedeelte reeds 1000 m<sup>3</sup> bereikt had. Aan de buitenzijde werd een nieuwe gevelsteen geplaatst waardoor de bouwdiepte met 50 cm dieper wordt. Het dak van dit gedeelte wordt volledig vernieuwd en voorzien van zonnepanelen;
- De verhardingen aan de voor-, zij- en achterzijde zijn niet in overeenstemming met de vergunning en gevoelig uitgebreid;
- Rechts achter van de bergplaatsen werd een losstaand bijgebouw verbouwd en vergroot zonder vergunning

Op 20 augustus 2010 werd de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een schuur en stalling en het herbouwen tot atelier en garage, stilzwijgend geweigerd.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 juli 2013 tot en met 20 augustus 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling Vlaams-Brabant adviseert op 30 juli 2013 ongunstig.

“ ...

- De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot de herbouw van stallingen en de inrichting ervan als twee gastenkamers (B&B) bij een bestaande woning.
- De voorgestelde werken zijn gesitueerd in agrarische gebied en gekenmerkt door hun geïsoleerde ligging.
- Toegelaten functiewijzigingen kunnen enkel aanvaard worden in gebouwen die daartoe bouwfysisch geschikt zijn. Het herbouwen van gebouwen overstijgt de geest van de toegelaten functiewijzigingen die tot doel hebben bestaande gebouwen een nuttige functie te kunnen geven teneinde ze in stand te houden. Gebouwen die bouwfysisch niet geschikt zijn, moeten worden gesloopt.
- Bijkomende residentialisering op een geïsoleerde site is vanuit landbouwkundig standpunt niet wenselijk.

...”

Toerisme Vlaanderen adviseert op 8 augustus 2013 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van Londerzeel adviseert op 26 november 2013 gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 8 september 2013 ongunstig:

*“De GSA sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering zoals deze opgebouwd werd door het schepencollege.”*

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 september 2013 ongunstig:

“ ...

*De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in de bestreden beslissing:*

#### 1. JURIDISCHE BEPALINGEN

...

##### 1.2. Ligging

...

##### 1.2.5. Besluit

*De aanvraag voldoet niet aan de bestemmingsvoorschriften, maar kan binnen de basisrechten voor zonevreemde constructies verder behandeld worden (4.4.10-4.4.23 van de Codex)*

...

##### 1.7. Decretale beoordelingselementen

...

##### 1.7.5. Basisrechten voor zonevreemde constructies

*De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden opgenomen in de codex, meer bepaald:*

- *De woning en aanhorige schuur werd verbouwd in strijd met de stedenbouwkundige vergunning van 20/07/2004. De bouwinbreuk werd vastgesteld door de gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur op 09/08/2010. De aanhorige schuur welke eveneens deel uitmaakt van de vastgestelde bouwinbreuk wordt slechts gedeeltelijk mee opgenomen in deze stedenbouwkundige aanvraag terwijl dit een aaneengesloten in elkaar overlopend volume betreft. Het onvergund woongedeelte in de schuur (gelijkvloers en dakvolume) uitgebreid tot een volume > 1000 m<sup>3</sup> wordt niet aangepast conform besprekingen met Ruimte op 07/07/2010 waardoor de strijdigheid met de voorwaarden voor zonevreemde woningen/constructies zoals opgenomen in de codex blijft bestaan.*

- De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden gesteld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 en latere wijzigingen tot vaststelling van lijst van toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen: De toegelaten functiewijzigingen in dit besluit kunnen enkel aanvaard worden in gebouwen die daartoe bouwfysisch geschikt zijn. Art. 2§3 van voormeld uitvoeringsbesluit stelt dat een gebouw bouwfysisch geschikt is voor een nieuwe functie als een het gebouw uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd moeten hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan de hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen. Het herbouwen van gebouwen overstijgt de geest van de toegelaten functiewijzigingen die zoals door de administratie duurzame landbouw terecht wordt gesteld – tot doel hebben bestaande gebouwen een nuttige functie te kunnen geven teneinde ze in stand te houden.

...

## 2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

### 2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het perceel maakt deel uit van een geïsoleerde wooncluster bestaande uit een viertal residentiële hoevewoningen met aanhorigheden. De woning bevindt zich temidden van een nog homogeen agrarisch landschap bestaande uit akker- en weidelanden.

Op de site bevindt zich een U-vormig aaneengeschaalde gebouwen groep. De linkerzijgevel werd ingevolge de stedenbouwkundige vergunning van 20/07/2004 verbouwd tot woongedeelte met totaal bruto bouwvolume van 985 m<sup>3</sup>. Centraal bevindt zich het schuurgedeelte, welk in strijd met de stedenbouwkundige vergunning werd ingericht en ingelijfd bij de linkse zijvleugel zijnde het woongedeelte waardoor het volume van het woongedeelte de 1000 m<sup>3</sup> overstijgt. De rechter zijvleugel is tot op heden nog in de oorspronkelijke toestand en deden vroeger dienst als stalling.

Het project beoogt de sloping van de rechter zijvleugel en volledige herbouw op dezelfde plaats met inrichting van een gastenverblijf met twee kamers. Het te herbouwen gedeelte maakt samen met het vergund en centraal niet vergund woongedeelte één aangesloten U-vormig geheel. De herbestemming van de ruimten voor de uitbating van de 2 gastenkamers (inclusief de gemeenschappelijke ruimten) betreffen het nieuwbouwgedeelte en een gedeelte van het gelijkvloers in de centrale bestaande vleugel (voormalig schuurgedeelte). Bij de herbouw wordt zowel de bestaande oppervlakte als het gabarit en de materialen behouden.

...

### 2.3. Toetsing van het project aan de omgeving

Het architectonisch uitzicht wordt behouden. De herbouw herneemt het uitzicht van een hoevegebouw. De impact op de omgeving wijzigt niet

### 2.4. Aspecten van goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voldoet niet aan de juridische bepalingen vervat in de codex en bijhorende uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse regering, meer bepaald:

- De woning en aanhorige schuur werd verbouwd in strijd met de stedenbouwkundige vergunning van 20 juli 2004. De bouwinbreuk werd vastgesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur op 09/08/2010. De aanhorige schuur welke eveneens deel uitmaakt van de vastgestelde bouwinbreuk wordt slechts gedeeltelijk mee opgenomen in deze stedenbouwkundige aanvraag terwijl dit een aaneengesloten in elkaar lopend volume betreft. Het onvergund woongedeelte in de schuur (gelijkvloers en dakvolume) uitgebreid tot een volume > 1000m<sup>3</sup> wordt niet aangepast conform de besprekingen met Ruimte op 07/07/2010 waardoor de strijdigheid met de voorwaarden voor zonevreedde woningen/constructies zoals opgenomen in de codex blijft bestaan.

- De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden gesteld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 en latere wijzigingen tot vaststelling van lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen: De toegelaten functiewijzigingen in dit besluit kunnen enkel aanvaard worden in gebouwen die daartoe bouwfysisch geschikt zijn. Art. 2§3 van voormeld uitvoeringsbesluit stelt dat een gebouw bouwfysisch geschikt is voor een nieuwe functie als een het gebouw uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd moeten hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan de hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen. Het herbouwen van gebouwen overstijgt de geest van de toegelaten functiewijzigingen die zoals door de administratie duurzame landbouw terecht wordt gesteld – tot doel hebben bestaande gebouwen een nuttige functie te kunnen geven teneinde ze in stand te houden.

### 3. CONCLUSIE

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 21 oktober 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

*Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 september 2013 waarbij deze aanvraag als volgt werd geëvalueerd:*

#### Advies gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar

...

#### Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

*Het college van burgemeester en schepenen neemt hieromtrent hetzelfde standpunt in als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar*

...

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*Het college van burgemeester en schepenen neemt hieromtrent hetzelfde standpunt in als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar*

...

*Overwegende dat in dezelfde zitting beslist werd deze aanvraag met ongunstig advies over te maken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

#### Advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 8 september 2013.*

...

### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21 oktober 2013 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de stedenbouwkundige vergunning.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 21 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 25 februari 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 februari 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag beoogt 'het herbouwen op dezelfde plaats van stallingen om in te richten als 2 gastenkamers bij de bestaande woning'. Het geheel is een aaneengesloten U-vormige voormalige hoeve waarvan de linkervleugel werd verbouwd in 2004 tot de huidige woning. Het centrale deel werd, zonder vergunning, mee verbouwd en eveneens voorzien van een nieuwe gevelsteen. Dit gedeelte wordt in voorliggende aanvraag omgevormd tot ontbijtruimte.*

*De rechternleugel wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouw met eenzelfde oppervlakte en eenzelfde bovengronds volume. Deze nieuwe rechternleugel wordt ingericht tot een gastenverblijf met twee kamers die elk hun eigen badkamer en toilet hebben en eveneens een eigen terras langs de noordwestkant. Op de benedenverdieping zijn er, naast deze twee gastenkamers, een fietsenstalling, een apart sanitair, een technische ruimte en een trap naar de dakverdieping waar er een biljarthoek, een pingponghoek en een kaarthoek worden ingericht over de volledige diepte van het gebouw. Aansluitend wordt er op de benedenverdieping een ruim overdekt terras gebouwd met een buitenkeuken gericht naar het zuidwesten. Het nieuwe gebouw wordt onderkelderd over een oppervlakte van ± 10.00m bij ± 8.00m, waar een wijnkelder en twee kelders voor opslag van groenten voorzien worden.*

#### 5.3 Beschrijving van de plaats

*Het goed is gelegen langs zuidwestelijke zijde van de Prinsenlaan, ten noordoosten van de kern van Sint-Brixius-Rode (Meise), nabij de grens met Nieuwenrode (Kapelle-op-den-bos). De Prinsendreef is een aftakking van de Kapellebaan, een doorgangsweg van Meise naar Kapelle-op-den-bos. Op ongeveer 200m langs westelijke zijde sluit het terrein aan op de vallei van de Heidebeek en op het Velaertbos.*

*Het goed ligt op een ruim terrein van 3ha 38a. Het U-vormig gebouwengeheel staat op korte afstand van de straat ingeplant en heeft een totale breedte van circa 8.20m en een diepte van 20.50m. De woning en het middendeel zijn grondig verbouwd. Deze gebouwendeelen hebben één bouwlaag en een ruim dakvolume met dakkapellen. De rechternleugel bevindt zich nog in zijn oorspronkelijke toestand als stalling. Nog rechts van dit gebouwengeheel, langs noordwestelijke zijde, staat een vrijstaand bijgebouw van 9.00m bij 14.00m. Op het terrein zijn verschillende verhardingen aanwezig waarvan een gedeelte onvergund.*

...

#### 5.7 Beoordeling

a) ...

b) *Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.*

*Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De aanvraag gebeurt niet in functie van een agrarisch bedrijf en betreft de inrichting van 2 gastenkamers bij een woning. De aanvraag is in strijd met het planologisch bestemmingsvoorschrift van het agrarisch gebied.*

*c) Artikel 4, 2° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare functiewijzigingen stelt dat met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning kan worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*

*1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;*

*2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.*

*Art. 2 van dit besluit stelt bijkomend dat in eerste instantie moet voldaan zijn aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze voorwaarden houden in dat het gebouw of gebouwencomplex bestaat, niet verkrot is, hoofdzakelijk vergund is en niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied (met uitzondering van parkgebied en agrarisch gebied met ecologische waarde) of recreatiegebied. Tevens vermeld art. 2 van dit besluit dat de functiewijziging enkel kan worden toegestaan als het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag al bestaat en dat het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt moet zijn voor de nieuwe functie.*

*In dit besluit van functiewijzigingen wordt een nadere toelichting gegeven omtrent het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn. Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieu-eisen.*

*Gelet op deze verduidelijking moet worden vastgesteld dat het slopen van het bijgebouw, in dit geval de oude stalling en het herbouwen van dit volume, niet kan samengaan met een zonevreemde functiewijziging. Voorliggende aanvraag voorziet in de afbraak van de volledige rechter zijvleugel die opnieuw wordt opgebouwd en bijkomend wordt onderkelderd. De huidige stalling heeft volle muren en is op dit moment in een verwaarloosde toestand. De herbouw wordt voorzien met een klassieke spouwmuur met gevelsteen. Er blijft niets behouden van het oorspronkelijke gebouw. Het gebouw wordt in voorliggende aanvraag niet aangepast aan de hedendaagse comfort-, energie- of milieu-eisen. Het gebouw wordt afgebroken en herbouwd. De noodzakelijk uit te voeren werken zijn uit bouwtechnisch en financieel oogpunt te ingrijpend.*

*Ook het departement Duurzame Landbouwonwikkeling stelt terecht dat het gebouw bouwfysisch niet geschikt is voor de beoogde functie van toeristisch logies. Het herbouwen van de volledige rechtervleugel overstijgt de geest van de toegelaten*

*functiewijzigingen die tot doel hebben bestaande gebouwen een nuttige functie te geven om deze in stand te kunnen houden. Hier betreft niet langer het instandhouden, zelfs niet het grondig verbouwen maar het herbouwen van de stalling.*

*d) In het beroepschrift wordt onterecht nog verwezen naar de mogelijke toepassing van het zogenaamde typevoorschriftenbesluit, het Besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, dit met toepassing van artikel 4.4.9 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.*

*Binnen dit besluit worden er voor de categorie van gebiedsaanduiding 4. Landbouw, geen andere dan de al toepasbare functiewijzigingen voorzien zoals vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare functiewijzigingen. Nog binnen dit besluit wordt bij de gebiedsspecifieke typebepalingen vermeldt dat alle instandhoudingswerken, ook structurele, aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die geen agrarische functie hebben, zijn toegelaten. Voor het wijzigen van de functie van deze gebouwen en constructies gelden dezelfde bepalingen als deze voor de agrarische bebouwing. Ook hier blijft het duidelijk dat het om (structurele) instandhoudingswerken moet gaan. Met instandhoudingswerken wordt uiteraard geen herbouw bedoeld.*

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

- de aanvraag is in strijd met het planologisch bestemmingsvoorschrift van agrarisch gebied;*
- het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare functiewijzigingen voor de omzetting naar een gastenverblijf met twee logies is niet toepasbaar aangezien het gebouw bouwfysisch niet geschikt is voor deze functie. De rechter vleugel, waarin de toeristische logies worden ondergebracht, wordt gesloopt en herbouwd.*

*...*

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang bij het beroep**

De verzoekende partij heeft als aanvrager van de geweigerde vergunning een evident belang bij haar vordering.

De Raad dient desgevallend ambtshalve te onderzoeken of de verzoekende partij ook doet blijken van een actueel belang bij haar vordering.

Het belang waarvan een verzoeker blijf dient te geven, dient in principe te bestaan op het ogenblik van het indienen van het beroep en moet in principe ook nog bestaan op het ogenblik van de uitspraak in die zin dat een verzoeker op beide ogenblikken moet aantonen dat hij nog een tastbaar voordeel kan halen uit de vernietiging van de bestreden beslissing.



Het belang of voordeel voor een aanvrager bij het bestrijden van een weigeringsbeslissing, zoals ten dezen, bestaat in het bekomen van een gunstige vergunningsbeslissing. *In casu* dus een vergunning voor het herbouwen van stallingen om in te richten als 2 gastenkamers bij een bestaande woning en de aanleg van een verharding.

De verzoekende partij stelt ter zitting dat zij op 26 oktober 2015 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een stedenbouwkundige vergunning heeft bekomen voor het verbouwen van aanhorige gebouwen (stalling, schuur en berging) bij een woning tot 2 gastenkamers. Zij argumenteert dat het college de gevraagde regularisatie van de verhardingen evenwel heeft geweigerd, zodat zij nog steeds belang heeft bij de vernietiging van de bestreden weigeringsbeslissing.

Bij nazicht van de intussen verleende vergunning blijkt inderdaad dat het college van burgemeester en schepenen de gevraagde regularisatie van de verhardingen voor de inrit en parkeerplaats aan de linkerzijde van de hoeve omwille van de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk uit de vergunning heeft gesloten.

Hoewel de vraag kan worden gesteld of het dan niet aangewezen was om een administratief beroep in te dienen tegen deze partiële vergunning van het college van burgemeester en schepenen, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij nog steeds een belang heeft bij de gevraagde vernietiging van de bestreden beslissing in zoverre deze betrekking heeft op de geweigerde verhardingen. Ingeval van een vernietiging van de bestreden beslissing, zou de verwerende partij zich in heroverweging in theorie immers nog kunnen uitspreken over de gevraagde verharding.

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

#### **1.**

In het eerste en enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 4 van het besluit van Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare functiewijzigingen, van artikel 4.4.23 VCRO en van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In essentie stelt de verzoekende partij dat het aangevraagde een zonevreemde functiewijziging betreft die getoetst moet worden aan de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO. Verzoekende partij voert aan dat het aangevraagde voldoet aan de voorwaarden. Zij motiveert dat het een bestaand, niet verkrot en hoofdzakelijk vergund gebouw betreft dat niet is gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of een recreatiegebied.

De verzoekende partij stelt vervolgens dat de vergunning alleen werd geweigerd wegens strijdigheid met de voorwaarden van artikel 2, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van de toelaatbare functiewijzigingen (hierna: het besluit zonevreemde functiewijzigingen), meer in het bijzonder omdat het gebouw volgens de verwerende partij niet bouwfysisch geschikt zou zijn aangezien de verzoekende partij zou overgaan tot sloop van de stalling om vervolgens te herbouwen.

De verzoekende partij meent dat deze argumentatie niet correct is, dat zij deze reeds tijdens de hoorzitting heeft weerlegd en dat verwerende partij hier ten onrechte niet op heeft geantwoord.

De verzoekende partij voert verder aan dat er geen sprake is van sloop en herbouw, maar dat er integendeel volledig voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 2, §3 van het besluit zonevrije functiewijzigingen. Onder verwijzing naar deze bepaling verduidelijkt de verzoekende partij dat het gastenverblijf dat zij wenst te maken, enkel en alleen wordt aangepast aan het hedendaags comfort en de noodzakelijke milieu- en energie-eisen doch de functie van het gastenverblijf volledig gerealiseerd wordt binnen de bestaande structuren van het gebouw. Het zou geenszins de bedoeling zijn het bestaande gebouw te herbouwen, maar slechts om de geërodeerde materialen uit het bestaande gebouw te vervangen door originele materialen.

Tot slot verwijst de verzoekende partij op de mogelijkheden die artikel 4.1.1., 9° inzake onderhoudswerken in samenhang gelezen met artikel 4.2.1. VCRO haar daartoe zouden bieden. Uit deze bepalingen vloeit volgens de verzoekende partij voort dat het vervangen of herstellen van geërodeerde materialen onderhoudswerken zijn, waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is. Volgens verzoekende partij zijn de werken die zij wenst uit te voeren aan het bijgebouw om het gebruiksvriendelijk en functioneel te maken voor gastenkamers, volledig onder te brengen onder de noemer “onderhoudswerken van het bestaande gebouw”. De vergunning voor het uitvoeren van een functiewijziging zou niet geweigerd kunnen worden, vermits de werken die dienen te gebeuren om het gebouw klaar te maken enerzijds inrichtingswerkzaamheden zijn (comforteisen) en anderzijds aanpassingen zijn met het oog op het halen van de huidige milieu- en energie-eisen, zodat de constructie wordt veilig gesteld voor de toekomst.

Verzoekende partij concludeert dat de weigeringsbeslissing onzorgvuldig is en in strijd met de artikelen 2 en 4 van het besluit zonevrije functiewijzigingen, evenals met artikel 4.4.23 VCRO.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de argumentatie van verzoekende partij niet kan bijtreden. Zij is het weliswaar eens met de verzoekende partij dat de aanvraag voldoet aan de generieke voorwaarden vermeld in artikel 4.4.23 VCRO, maar zij betwist dat het gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie. Zij toetst aan artikel 2, §3 besluit zonevrije functiewijzigingen en stelt dat het aangevraagde voorziet in de afbraak van de oude stalling en de herbouw ervan op dezelfde plaats. Uit de plannen en het administratief dossier blijkt volgens de verwerende partij dat de volledige rechter zijvleugel wordt afgebroken, opnieuw gebouwd zou worden en volledig onderkelderd zou worden.

Hoewel verzoekende partij thans stelt dat de oude stal niet gesloopt zou worden en dat er bijgevolg geen sprake is van herbouw, blijkt uit de verklarende nota van architect Wijns (administratief dossier deel V, stuk 30) dat er wel gesloopt en herbouwd zal worden. De nota zou letterlijk vermelden: *“herbouwen op zelfde plaats van stallingen om in te richten als twee gastenverblijfskamers bij bestaande woning”*

De verwerende partij voert verder aan dat ook op de foto's die bij de aanvraag zijn gevoegd (administratief dossier, deel V, stuk 34), uitdrukkelijk wordt gesteld dat het gaat om *“afbreken en herbouwen van een schuur, stallen en een oude woning”*. Nog volgens de verwerende partij zou uit de plannen tevens blijken dat de stal wel degelijk afgebroken en herbouwd zal worden. De verwerende partij verwijst naar plan 3/5 waarop staat dat *“alle maten ter plaatse te controleren zijn na de afbraak”* en plan 4/5 waarin uit de legende kan worden afgeleid dat er afgebroken zal worden.

De verwerende partij meent dan ook dat zij terecht geoordeeld heeft dat er wel degelijk zal worden gesloopt en herbouwd en dat de bestaande stal bijgevolg niet bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie, maar dat de uit te voeren werken integendeel vanuit bouwtechnisch en financieel oogpunt te ingrijpend zijn.

Bijgevolg meent de verwerende partij dat zij terecht kon oordelen dat de oude stal niet bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie en dat derhalve niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 2 van het besluit zonevrije functiewijzigingen. De verwerende partij concludeert dan ook dat de artikelen 2 en 4 van het besluit zonevrije functiewijzigingen en artikel 4.4.23 VCRO geenszins geschonden zijn.

Het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel zouden evenmin geschonden zijn daar de verwerende partij is uitgegaan van de correcte feitelijke en juridische gegevens, zoals ook opgenomen in het verslag van de PSA en zij deze afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht.

3.

De verzoekende partij herhaalt wat zij in haar verzoekschrift heeft uiteengezet en voegt er twee foto's aan toe om te verduidelijken op welke delen van haar vierkantshoeve de aanvraag betrekking heeft, met name op de stallingen en de schuur.

Zij stelt nog dat uit de voormelde foto's duidelijk is dat de stallingen niet 'zondermeer' kunnen overgenomen worden. De verzoekende partij stelt uitdrukkelijk: *"met andere woorden volstaat het niet om andere ramen in de stallingen te plaatsen evenals een bed en een badkamer om een 'gastenverblijf' te maken...Het geheel dient dan ook aangepast te worden aan het hedendaags comfort en de noodzakelijke milieu- en energie-eisen doch de functie van het gastenverblijf volledig gerealiseerd wordt binnen de bestaande structuren van het gebouw."*

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat *"het enige wat er zal gebeuren is dat geërodeerde materialen uit het bestaande gebouw vervangen zullen worden door identieke en originele materialen"*. Dit alles zou plaats vinden binnen de bestaande structuur, zodat er van wederopbouw geen sprake zou zijn. Vervolgens herhaalt de verzoekende partij haar initiële standpunt dat zij geenszins de gebouwen zal afbreken, doch enkel het geheel zal onderhouden en zal aanpassen aan het hedendaags comfort.

De verzoekende partij werpt in haar wederantwoordnota nog op dat het niet te begrijpen valt waarom de verwerende partij dan geen vergunning heeft verleend onder voorwaarden. Dit zou gesuggereerd zijn door de verzoekende partij tijdens de hoorzitting, maar de verwerende partij zou hierover zou het stilzwijgen hebben bewaard.

Tot slot meent de verzoekende partij dat de weigering van de werken die zij als onderhoudswerken aan een bestaand gebouw kwalificeert, een bevestiging vormt van haar eigendomsrecht in strijd met artikel 16 Grondwet.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij tot de vaststelling dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan, zijnde agrarisch gebied.

Aangezien het voorwerp van de aanvraag het wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen voor het inrichten van twee gastenkamers als toeristische logies betreft, maakt de bestreden beslissing toepassing van artikel 4.4.23 VCRO. De verwerende partij oordeelt dat de aanvraag niet enkel een functiewijziging, maar tevens de herbouw van de bestaande woningbijgebouwen (schuur en stallen) betreft en weigert de vergunning, omdat de te herbouwen woningbijgebouwen niet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

De verzoekende partij betwist dit en voert in essentie aan dat er geen sprake is van sloop en herbouw, maar dat er slechts sprake is van onderhouds- en aanpassingswerken om het geheel in overeenstemming te brengen met de moderne milieu- en comforteisen.

De Raad mag zijn beoordeling van de kwalificatie van de aanvraag, met name of het aangevraagde een loutere functiewijziging, dan wel een herbouw met functiewijziging betreft, niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

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 derhalve duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund.

## 2.

In de bestreden beslissing en in het PSA-verslag wordt het aangevraagde als volgt beschreven:

*“De aanvraag beoogt ‘het herbouwen op dezelfde plaats van stallen om in te richten als 2 gastenkamers bij de bestaande woning’. Het geheel is een aaneengesloten U-vormige voormalige hoeve waarvan de linkervleugel werd verbouwd in 2004 tot de huidige woning. Het centrale deel werd, zonder vergunning, mee verbouwd en eveneens voorzien van een nieuwe gevelsteen. Dit gedeelte wordt in voorliggende aanvraag omgevormd tot ontbijtruimte.*

*De rechtervleugel wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouw met eenzelfde oppervlakte en eenzelfde bovengronds volume. Deze nieuwe rechtervleugel wordt ingericht tot een gastenverblijf met twee kamers die elk hun eigen badkamer en toilet hebben en eveneens een eigen terras langs de noordwestkant. Op de benedenverdieping zijn er, naast deze twee gastenkamers, een fietsenstalling, een apart sanitair, een technische ruimte en een trap naar de dakverdieping waar er een biljarthoek, een pingponghoek en een kaarthoek worden ingericht over de volledige diepte van het gebouw. Aansluitend wordt er op de benedenverdieping een ruim overdekt terras gebouwd met een buitenkeuken gericht naar het zuidwesten. Het nieuwe gebouw wordt onderkelderd over een oppervlakte van  $\pm 10.00\text{m}$  bij  $\pm 8.00\text{m}$ , waar een wijnkelder en twee kelders voor opslag van groenten voorzien worden.”*

In het administratief dossier bevindt zich het aanvraagformulier met de verklarende nota. In beide documenten wordt de aanvraag door de verzoekende partij zelf omschreven als het *“herbouwen op zelfde plaats van stallen om in te richten als twee gastenkamers bij een bestaande woning”*.

Ook in de plannen wordt melding gemaakt van *“herbouwen op dezelfde plaats van stallingen om in te richten als 2 gastenkamers bij bestaande woning”*. Meer zelfs, in plan nr. 3/5 wordt in de kader ‘regenwater’ vermeld: *“de stallen worden herbouwd met een oppervlakte van 229 m<sup>2</sup>”* en in plan nr. 4/5, waarin het terreinprofiel wordt weergegeven, is zelfs sprake van *“bestaande schuur te verbouwen en regulariseren als ontbijtruimte”* en van *“stallingen te verbouwen als 2 gastenkamers”*

Ook het gegeven dat de stal nagenoeg volledig zal worden onderkelderd, dat het dak zal worden vernieuwd en dat ook buitenmuren worden vervangen, evenals het document ‘statistieken van de bouwvergunningen’, wijzen erop dat de bestaande stal zal worden gesloopt en vervolgens herbouwd.

De verzoekende partij spreekt dit tegen, maar toont het tegendeel niet aan. Het is de aanvrager van de vergunning die in eerste instantie de bouwwerken waarvoor hij een vergunning aanvraagt kwalificeert, maar nadien komt het aan de vergunningverlenende overheid toe om uit te maken wat het werkelijk voorwerp van de aanvraag is.

Uit de bovenstaande beschrijving van de aanvraag en de kwalificatie van herbouw in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag zorgvuldig heeft onderzocht, dat zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, dat zij deze correct heeft beoordeeld en dat zij de aanvraag derhalve in redelijkheid als een herbouwen op dezelfde plaats van stallingen om in te richten als gastenkamers bij een bestaande woning kon kwalificeren. Dit blijkt op afdoende wijze uit de bestreden beslissing, zodat er alvast op dit punt noch een schending voorligt van het zorgvuldigheidsbeginsel, noch van het motiveringsbeginsel.

3.

Aangezien de aanvraag tevens een zonevreemde functiewijziging betreft, dient de verwerende partij de aanvraag te toetsen aan artikel 4.4.23 VCRO.

Artikel 4.4.23, 1° VCRO bepaalt dat een zonevreemde functiewijziging mogelijk is wanneer het gebouw op het ogenblik van de aanvraag bestaat, niet verkrot en hoofdzakelijk vergund is en niet gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met een ecologisch belang of ecologische waarde, of in recreatiegebieden.

De functiewijziging moet bovendien, overeenkomstig artikel 4.4.23, 2° VCRO, voldoen aan het besluit zonevreemde functiewijzigingen. Artikel 2, §3 van dit besluit vereist dat het betrokken gebouw ook bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie. Hiermee wordt volgens dezelfde tekst bedoeld dat er vanuit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken hoeven uitgevoerd te worden voor de nieuwe functie. Het verslag van de Vlaamse Regering bij het besluit zonevreemde functiewijzigingen verduidelijkt hierover als volgt:

*“... Dit besluit is dan ook gericht op een valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium in Vlaanderen. Gebouwen komen daarom enkel in aanmerking wanneer ze bouwfysisch nog in goede staat zijn en zonder al te grote investeringen of ingrijpende verbouwingen geschikt zijn voor de nieuwe functie. De financiële grootte van de investering wordt afgewogen tegen de waarde van het onroerend goed. Gebouwen waarin de laatste 2 jaar ingrijpende werken gebeurd zijn (die misschien speculatieve bedoelingen gehad hebben) komen niet in aanmerking. Uit het feit dat recentelijk ingrijpende werken zijn uitgevoerd in functie van het oorspronkelijke gebruik kan immers worden besloten dat de oorspronkelijke functie niet is achterhaald. ...**Van herbouw kan al evenmin sprake zijn, aangezien dat regelrecht ingaat tegen de bedoeling van***

**145bis, § 2, namelijk valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium.** *Minder ingrijpende verbouwingen, zoals het bijmaken van raam- en deuropeningen, het aanbrengen van uithangborden, het uitvoeren van niet constructieve binnenverbouwingen kunnen wel vergund worden...*

Voor zover is voldaan aan de gestelde voorwaarden, mag de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften.

Nog los van de vraag of de aanvraag al dan niet voldoet aan de algemene voorwaarden in artikel 4.4.23,1° VCRO, moet uit de bestreden beslissing blijken waarom de verwerende partij het pand bouwfysisch al dan niet geschikt heeft bevonden voor de nieuwe functie, namelijk toeristische logies. Deze motivering moet de Raad toelaten om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend.

4.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij duidelijk waarom ze de bestaande stallen niet bouwfysisch geschikt acht voor de nieuwe functie:

“ ...

*In dit besluit van functiewijzigingen wordt een nadere toelichting gegeven omtrent het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn. Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieu-eisen.*

*Gelet op deze verduidelijking moet worden vastgesteld dat het slopen van het bijgebouw, in dit geval de oude stalling en het herbouwen van dit volume, niet kan samengaan met een zonevreemde functiewijziging. Voorliggende aanvraag voorziet in de afbraak van de volledige rechter zijvleugel die opnieuw wordt opgebouwd en bijkomend wordt onderkelderd. De huidige stalling heeft volle muren en is op dit moment in een verwaarloosde toestand. De herbouw wordt voorzien met een klassieke spouwmuur met gevelsteen. Er blijft niets behouden van het oorspronkelijke gebouw. Het gebouw wordt in voorliggende aanvraag niet aangepast aan de hedendaagse comfort-, energie- of milieu-eisen. Het gebouw wordt afgebroken en herbouwd. De noodzakelijk uit te voeren werken zijn uit bouwtechnisch en financieel oogpunt te ingrijpend.*

*Ook het departement Duurzame Landbouwonwikkeling stelt terecht dat het gebouw bouwfysisch niet geschikt is voor de beoogde functie van toeristisch logies. Het herbouwen van de volledige rechtervleugel overstijgt de geest van de toegelaten functiewijzigingen die tot doel hebben bestaande gebouwen een nuttige functie te geven om deze in stand te kunnen houden. Hier betreft niet langer het instandhouden, zelfs niet het grondig verbouwen maar het herbouwen van de stalling.”*

De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. Ze haalt weliswaar aan dat het gastenverblijf dat zij wenst te creëren enkel en alleen wordt aangepast aan het hedendaags comfort en de noodzakelijke milieu- en energie-eisen, doch de functie van het gastenverblijf zou volledig gerealiseerd kunnen worden binnen de bestaande structuren van het

gebouw. Het zou geenszins de bedoeling zijn het bestaande gebouw te herbouwen, maar slechts om de geërodeerde materialen uit het bestaande gebouw te vervangen door originele materialen. Verzoekende partij geeft echter zelf aan dat het niet volstaat om andere ramen te plaatsen.

Uit het voorgaande blijkt evenwel dat de verwerende partij op basis van de gegevens in het administratief dossier terecht heeft geoordeeld dat de aanvraag gekwalificeerd kan worden als een aanvraag tot herbouwen van de bestaande stallen om in te richten als gastenkamers. Uit het verslag van de regering bij het besluit zonevrije functiewijzigingen volgt dat het herbouwen van het bestaande gebouw ingaat tegen de *ratio legis* van het besluit zonevrije functiewijzigingen, dat de valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium beoogt. Slechts beperkte ingrepen zoals het bijmaken van raam- en deuropeningen kunnen onder het besluit zonevrije functiewijzigingen vergund worden. De verzoekende partij geeft zelf aan dat het *in casu* niet volstaat om andere ramen in de stallingen te plaatsen en/of een bed en badkamer te voorzien, maar dat het geheel moet worden aangepast om de bestaande stalling om te vormen tot een gastenverblijf.

De verwerende partij kon dan ook redelijkerwijze oordelen dat de noodzakelijk uit te voeren werken vanuit bouwtechnisch en financieel oogpunt te ingrijpend zijn, zodat het bestaande gebouw bouwfysisch niet geschikt geacht kan worden voor de nieuwe functie.

5.

In zoverre de verzoekende partij voor het eerst in haar wederantwoordnota de schending van artikel 16 Gw. inroept, dient te worden vastgesteld dat dit neerkomt op een uitbreiding van het middel. De uitbreiding van het middel die de verzoekende partij voorstelt in haar wederantwoordnota, is niet tijdig en bijgevolg onontvankelijk. Er blijkt immers niet dat de verzoekende partij de aangevoerde schending van artikel 16 Gw. niet reeds in haar inleidend verzoekschrift had kunnen ontwikkelen.

6.

Tenslotte voert de verzoekende partij ter zitting aan dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise intussen bij besluit van 26 oktober 2015 aan haar een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het *verbouwen* van aanhorige gebouwen (stalling, schuur en berging) bij een woning tot 2 gastenkamers, evenwel met uitsluiting van de te regulariseren verhardingen voor de inrit en de parkeerplaatsen aan de linkerzijde van de hoeve.

De verzoekende partij argumenteert dat, nu de verbouwing tot gastenkamers is vergund, de verhardingen als bijzaak van de hoofdzaak ook vergund moeten worden (*accessorium sequitur principale*).

Het standpunt van de verzoekende partij kan onmogelijk worden gevolgd. Er valt uiteraard niet in te zien op welke manier de inwilliging van de aangepaste vergunningsaanvraag voor de verbouwing tot gastenkamers door het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 26 oktober 2015 de wettigheid van de eerdere weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 27 februari 2014 kan aantasten. Indien de verzoekende partij van mening is dat het onredelijk is om de verbouwing tot 2 gastenkamers te vergunnen zonder eveneens de vergunning te verlenen voor de gevraagde regularisatie van de verhardingen, had zij maar administratief beroep moeten aantekenen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 26 oktober 2015.

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, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 augustus 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT