

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0046  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0011-A

Verzoekende partij	de heer [REDACTED] vertegenwoordigd door advocaten Gregory VANMAERCKE en Frederick HALLEIN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge, Dirk Martensstraat 23
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en het administratief derden-beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem van 20 maart 2017 verworpen respectievelijk gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van het slopen van een bijgebouw, en geweigerd voor het regulariseren van een woning, het gedeeltelijk dempen van een vijver, verbouwingswerken aan een bijgebouw en het aanleggen van een verharding op het perceel gelegen te [REDACTED], met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 0880D.

### 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 27 november 2018.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

### III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient zich aan als eigenaar van het bebouwd perceel aan de [REDACTED] kadastraal bekend afdeling 2, sectie A, nummer 0880D.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Roeselare-Tielt', vastgesteld met een koninklijk besluit van 17 december 1979, in agrarisch gebied.

De bouw van de woning op het perceel gaat terug op de stedenbouwkundige vergunning die het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem van 5 maart 2002 aan de toenmalige eigenaars verleend heeft. Aan de afgifte van de vergunning tot sloop en heropbouw van de toen bestaande woning, een onderdeel van een vroeger hoevecomplex, werd de voorwaarde verbonden om de voorwaarden in het advies van 23 november 2001 van de afdeling Land na te leven, in die zin "dat de onderscheiden delen van het gebouwencomplex hun onderscheiden functies (bestemmingen) dienen te behouden".

2.

Op 22 augustus 2014 stelt een verbalisant van het Agentschap Inspectie RWO een proces-verbaal op waarbij vastgesteld wordt dat er op het perceel werken zonder vergunning of in strijd met de vergunning van 5 maart 2002 uitgevoerd werden.

Het proces-verbaal bevat als vaststellingen dat het gelijkvloers van het bijgebouw, dat op de plannen bij de vergunde aanvraag als 'stalling en rollend materieel' aangeduid werd, als hobbyruimte ingericht werd, met onder meer een bar en geluidsinstallatie, dat er op de verdieping van dat bijgebouw een bijkomende woongelegenheden gecreëerd werd, met een keuken, badkamer en ligbad, en dat de zolderverdieping ervan als fitnessruimte ingericht werd. Daarnaast wordt het slopen van het bijgebouw, op de plannen als 'stapelplaats hooi' aangeduid, en het aanbrengen van een grindverharding van ongeveer 165 m<sup>2</sup> op de plaats van afbraak vermeld. Voorts maakt het proces-verbaal gewag van de aanleg van een terras van ongeveer 60 m<sup>2</sup> aan de zuidzijde van het bijgebouw, een verharding in grind van ongeveer 115 m<sup>2</sup> aan de zuidzijde van de kleine berging, een verharding in klinkers van ongeveer 45 m<sup>2</sup> ten noorden van de kleine berging, een terras van minstens 180 m<sup>2</sup> aan de zuidzijde van de woning, een ommuurd terras van minstens 30 m<sup>2</sup> aan de oostzijde van de woning en daarop aansluitend een verharding van minstens 70 m<sup>2</sup>. Tot slot wordt het gedeeltelijk dempen van een poel vastgesteld.

Op 15 juni 2015 deelt de advocaat van de verzoekende partij aan het Agentschap Inspectie RWO mee dat de oorspronkelijke toestand gedeeltelijk hersteld werd. De vrijwillig uitgevoerde herstelwerken betreffen de verwijdering van de verharding achter de garage, alsook van de bar op het gelijkvloers en van de badkamer, de keuken en het toilet op de verdieping van het bijgebouw.

3.

De verzoekende partij dient op 16 november 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem een aanvraag in voor het regulariseren van het slopen van een bijgebouw, het gedeeltelijk dempen van een vijver, een woning, aanpassings- en verbouwingswerken aan een bijgebouw, en het aanleggen van verharding op het betrokken perceel.

De begeleidende nota licht toe dat de aanvraag strekt tot de regularisatie van de sloop van het oostelijk gelegen bijgebouw, dat dienst deed als stapelplaats voor hooi, het gedeeltelijk dempen van de vijver, die kleiner aangelegd werd dan vergund, en van de niet-noodzakelijke verharding op het terrein.

Wat de woning betreft, beoogt de aanvraag de regularisatie van verbouwingswerken, te weten een in het zuidwesten van de woning in afwijking van de vergunning van 5 maart 2002 toegevoegde

uitsprong. De begeleidende nota verduidelijkt dat het maaiveld met een niet-vergunningsplichtige handeling opgehoogd zal worden. Het gaat om een plaatselijke ophoging tot maximaal 1,10 meter aan de zij- en achtergevel van de woning ter hoogte van de wijnkelder. Het statistisch formulier bij de aanvraag geeft als totaal volume van de woning na de werken 998,07 m³ op.

De aanvraag heeft tot slot de regularisatie van aanpassings- en verbouwingswerken aan het bijgebouw, de vroegere stal en bergingsplaats voor rollend materieel, als onderdeel. De begeleidende nota vermeldt daarbij de vrijwillig uitgevoerde herstelwerken waardoor de functiewijziging van het bijgebouw, zoals vastgesteld in het proces-verbaal van 22 augustus 2014, ongedaan gemaakt werd.

4.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 12 december 2016 tot en met 10 januari 2017 gehouden wordt, wordt er een bezwaarschrift ingediend.

Na ongunstig advies van 8 maart 2017 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem op 20 maart 2017 om de aanvraag onder voorwaarden gedeeltelijk te vergunnen. De aanvraag wordt vergund, met uitsluiting van de woning en een gedeelte van de verharding, onder de voorwaarde dat er in het bijgebouw geen nieuwe zonevreemde activiteit (kantoorruimte) ondergebracht wordt.

5.

Op 21 april 2017 tekent de verzoekende partij administratief beroep aan tegen de beslissing van 20 maart 2017, in de mate dat de verbouwing van de woning niet vergund wordt. Op 28 april 2017 tekent Johan DESMET administratief derden-beroep aan tegen de vergunningsbeslissing in haar geheel.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2017 om het beroep van de verzoekende partij te verwerpen, het derden-beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren, met uitzondering van de regularisatie van de sloop van het bijgebouw.

Na de hoorzitting van 20 juni 2017 beslist de verwerende partij op 20 juli 2017 om het beroep van de verzoekende partij te verwerpen, het derden-beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren, met uitzondering van de sloop van het bijgebouw. De verwerende partij motiveert:

“...  
**ONTVANKELIJKHEID**

*Zowel de aanvrager als een derde hebben tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen beroep aangetekend.*

*Het beroepschrift van aanvrager beperkt zich louter tot de weigering van de regularisatie van de woning. Inzake de weigering tot het vergunnen van de verharding wordt in het beroepschrift uitdrukkelijk verklaard zich er niet tegen te verzetten.*

*Het beroepschrift van de derde gaat uit van de uitbater van een naburig serrebedrijf. Zowel aanvrager als beroepsindiener zijn geen onbekenden voor elkaar.*

*Op 16 oktober 2014 verleende de deputatie een vergunning voor het uitbreiden van een serre. Hiertegen heeft aanvrager – in zijn hoedanigheid als derde – beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze beslissing werd op 30 mei 2017 bij arrest*

*nr. RVVb/A/1617/0912 vernietigd. De deputatie moet in dat kader nog een herstelbeslissing nemen.*

*Op 13 oktober 2016 verleende de deputatie een vergunning voor een bijkomende uitbreiding van de serre. Hiertegen heeft aanvrager een schorsings- en vernietigingsverzoek ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Het dossier is bij de Raad gekend onder rolnummer : 1617/RvVb/0301/SA. Aanvrager heeft inmiddels afstand gedaan van het schorsingsverzoek. Over de grond van de zaak heeft de Raad tot op heden nog geen uitspraak gedaan.*

*Het beroepschrift van de derde wijst dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van diverse verhardingen, het dempen (= reliëfwijziging) van een open put en het ophogen van een terrein. Derde – beroepsindiener wijst op het verlies aan opvangcapaciteit, terwijl aanvrager zelf bezwaren inzake waterhuishouding opwerpt in het kader van stedenbouwkundige aanvragen van derde-beroepsindiener bij de uitbreiding van haar serrecomplex.*

*Ondanks het feit dat de bestreden beslissing de verharding heeft uitgesloten, stelt de deputatie vast dat de aanvraag ook nog andere reliëfwijzigingen behelst. In dat verband kan niet worden ontkend dat in het kader van het vernietigingsverzoek voor de Raad de waterhuishouding als middel is opgeworpen. Het feit dat het vernietigingsarrest zich daar niet over heeft uitgesproken, doet in dat verband niets terzake.*

*Daarnaast wordt opgeworpen dat aanvrager zelf hinder ondervindt ingevolge de bouwactiviteiten van derde-beroepsindiener (o.a. te dichte inplanting van serres ten aanzien van de woning van aanvrager) Derde beroepsindiener werpt nu op dat de regularisatie van de woning tevens slaat op de verkeerde inplanting van de woning in casu, voorwerp van de aanvraag. Zoals blijkt bij de beoordeling ten gronde, rijzen op dat vlak wel vragen daaromtrent.*

*Rekening houdend met al deze elementen moet worden besloten dat het beroep van derde-beroepsindiener niet onaannemelijk is en dus wel degelijk ontvankelijk is.*

*(...)*

#### **TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Het aanvraagdossier is niet duidelijk voor wat betreft een aantal essentiële elementen, met name inzake de inplanting van de woning, de functie van het bijgebouw, en inzake verhardingen.*

##### **1. Inplanting woning**

*Op het plan bestaande toestand wordt als afstand van de woning tot de scheidingslijn met beroeper opgegeven een maat van 458cm opgegeven, in de gewenste toestand zou dit 155 plus 819cm worden, waarbij de afmetingen van het perceel dezelfde zijn, en ook grafisch geen verschil te zien is, enkel de getallen werden aangepast. De woning zou dus 524cm verder komen dan nu het geval. Het kan toch niet dat de woning verschoven wordt ? Op het plan van de vergunde toestand ontbreekt deze maat, het is dus maar de vraag op welke afstand de woning vergund werd. Volgens het schepencollege is (na het verlenen van de vergunning voor het herbouwen van de woning) gebleken dat de aanvraag geen correcte situering gaf van de kadastrale perceelsgrens, en de woning op 4,58m ipv van op 8,19m ingeplant zou zijn. Het is niet aangewezen nu een regularisatievergunning te verlenen in de wetenschap dat dit aspect niet uitgeklaard werd, noch juridisch, nog planmatig. Aanvrager voert enerzijds aan dat het verschil in afstand te wijten zou zijn in een verschuiving van de perceelsgrens tengevolge van een verkoop / ruil met de beroepsindiener. In een later aanvullend schrijven, wijst aanvrager dat er geen sprake is van 8,19 m maar van 319 cm. Dit zou te wijten zijn aan een “ongelukkige plaatsing van een pijl” waardoor een “3” op een “8” lijkt. Hoe dan ook dit aspect lijkt op het eerste gezicht nog*

*steeds niet uitgeklaard. Aangezien de woning niet kan vergund worden omwille van het te groot volume, wordt op dit aspect niet meer verder ingegaan.*

## *2. Huidige functie bijgebouw*

*Op de vergunde toestand 1/100 van het bijgebouw wordt geen functie aangegeven, op het inplantingsplan van de bestaande toestand wordt gesteld dat het om een stalling voor rollend materieel gaat. Voor dit gebouw wordt geen onderscheid gemaakt (zoals bij de woning) tussen bestaande en gewenste toestand, maar wordt wel een te regulariseren toestand getekend.*

*Hieruit kan opgemaakt worden dat het huidige gebruik van dit gebouw een relax-ruimte op de verdieping en een tuin-berging en verblijf voor huisdieren is op het gelijkvloers. Het schepencollege stelt dat in het volledig verbouwde bijgebouw een kantoorruimte voorzien werd. Het betreft een gebouw van 6,4 x 24 m, en dat op twee lagen, zeer groot voor tuinberging en ontspanningsruimte.*

*Aanvrager stelt dat de huidige functie conform de vergunde functie is, zodat er geenszins een functiewijziging wordt aangevraagd. Volgens de aanvrager is de hoofdfunctie nog steeds opslag. Aanvrager wijst er dan ook op dat dat dit geen deel uitmaakt van de aanvraag. Dit belet niet dat het plan wel deel uitmaakt van de aanvraag. Zoals vastgesteld in de beoordeling hieronder blijkt uit het ingediend plan geenszins dat de hoofdfunctie bestaat in opslag.*

## *3. Verhardingen*

*Op de vergunde toestand wordt een waterpartij aangegeven, die niet verder omschreven wordt. Het zou om een poel kunnen gaan zonder oeverversterking. Op dit plan komt ook een noordelijke uitweg voor. Op de gewenste toestand wordt een vijver aangegeven, zonder detaillering van een mogelijke oever of bodem. De toegang werd voorzien aan de andere zijde, in asfalt, en dat over een aantal percelen die niet in eigendom zijn, hoe dit burgerrechtelijk geregeld is onduidelijk.*

*De aanvraag is strijdig met de gewestplanbestemming en dient getoetst aan de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*Het uitbreiden van een bestaande woning kan slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000m<sup>3</sup> (bruto). Herbouwen van bijgebouwen kan enkel binnen de bestaande volumes, en indien deze hoofdzakelijk vergund werden. Een basisvoorwaarde is ook dat het om bestaande, hoofdzakelijk vergunde constructies gaat. De verschillende onderdelen worden hieronder afzonderlijk behandeld, waarbij opgemerkt moet worden dat de vergunning in eerste aanleg de functie van kantoorruimte uitdrukkelijk uitsluit, alsook een deel van de verharding en de regularisatie van de woning. Aanvrager komt enkel tegen het uitsluiten van de woning in beroep, derde - beroepsindiener tegen de vergunning van al de vergunde delen. Het is aangewezen deze aspecten apart te behandelen.*

## *1- Woning*

*Met betrekking tot het volume wijst de PSA op het volgende :*

*“De woning werd anders uitgevoerd dan vergund, een uitbouw werd voorzien die niet op plan stond. Het bouwvolume bedraagt geen 1000m<sup>3</sup>, maar 1014m<sup>3</sup>, zoals ook bepaald door een landmeter, en opnieuw vastgesteld in functie van voorliggend advies. Om dit bij te sturen stelt aanvrager voor dat hij het maaiveld rondom de zithoek/wijnkelder met 110cm ophooft, waardoor de wijnkelder niet meegerekend zou moeten worden. Het klopt dat de gebruikelijke kelders niet in het bruto-volume meegerekend moeten worden. De in deze voorziene kelder is evenwel geen gebruikelijke onderkeldering, maar eerder een deel van de woning, open verbonden middels 6 optreden met de inkomhall. In feite had*

*deze ruimte reeds in 2002 moeten meegerekend zijn, wat toen niet gebeurde. Gezien de vergunning kan hier niet op teruggekomen worden. Dit neemt niet weg dat de woning wederrechtelijk te groot gebouwd werd. Het volume van de woning vormt een legaliteitsbelemmering om de (beperkte) uitbreiding te regulariseren.”*

*De deputatie treedt die beoordeling, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare. Op de hoorzitting betwist aanvrager dat de wijnkelder niet kan worden beschouwd als gebruikelijke onderkeldering. Echter moet samen met de PSA worden vastgesteld dat deze ruimte eerder deel uitmaakt van de woning, aangezien deze open verbonden is door middel van 6 optreden met de inkomhal. Dit geldt des te meer aangezien aanvrager hierbij kunstgrepen dient uit te voeren door het maaiveld op te hogen, teneinde onder de vermeende bruto-volume te kunnen vallen. Zoals ook gewezen door het schepencollege tart het argument dat door een dergelijke ophoging een deel van het pand het statuut krijgt van een “gebruikelijke ondergrondse constructie”, alle redelijkheid welke dus niet kan worden aanvaard. Dit geldt des te meer aangezien zoals aanvrager ook aangeeft hierbij tot maximum 1,10 m moet worden opgehoogd. In die omstandigheden kan er geen sprake zijn van een niet - aanmerkelijke reliëfwijziging, zoals aanvrager poneert. Het is duidelijk dat de reliëfwijziging enkel tot doel heeft en dus noodzakelijk is om een zonevreemde woning op het terrein in kwestie juridisch mogelijk te maken. Men kan dan ook niet zomaar stellen dat door de reliëfwijziging de aard of de functie van het terrein niet wordt gewijzigd.*

*Ook inzake inplanting bestaat een probleem. Zoals hoger aangehaald is dit nog steeds niet uitgeklaard.*

## *2- Stal (bijgebouw)*

*De grote stal (rollend materieel) die behouden bleef, werd verbouwd en zou nu dienstig zijn als relax-ruimte en tuinberging. Het schepencollege stelt dat het als kantoor in gebruik is, dit gegeven wordt ondersteund door de regularisatieaanvraag in 2010. In beide gevallen is de huidige functie evenwel wederrechtelijk, en is dit onderdeel niet hoofdzakelijk vergund, zoals ook bepaald in art. 4.1.1, 7.° VCRO. Hierdoor bestaat ook een legaliteitsbelemmering voor dit onderdeel. Het gebouw is niet hoofdzakelijk vergund.*

*Op de hoorzitting en in een aanvullende mail dd. 17.07.2017 verklaart aanvrager dat de stal / bijgebouw de functie heeft van stalling en opslag. Dit wordt echter op geen enkele wijze aangetoond. Integendeel uit plan 05/05 is duidelijk af te leiden dat er op het gelijkvloers een zitruimte wordt voorzien en op de verdieping wordt een volledige inrichting voorzien fitnessruimte, werk-ontspanningsruimte. In die omstandigheden kan het argument dat de hoofdfunctie louter stalling/opslag is, niet zomaar worden aangenomen.*

## *3- Verhardingen*

*De PSA wijst dat een vergelijking tussen de vergunde en de gewenste toestand leert dat op het eerste zicht de nieuwe verharding het strikt noodzakelijke in hoge mate overstijgt, en voor dit onderdeel dus in agrarisch gebied geen rechtsgrond bestaat. Door aanvrager wordt dit betwist waar wordt gewezen dat beroep kan worden gedaan op artikel 4.4.19, §2 VCRO, hetgeen betrekking heeft op aanpassingswerken bij bestaande/vergunde zonevreemde constructies (niet zijnde woningbouw). (zie mail dd. 17.07.2017). Dit standpunt is op zijn minst merkwaardig aangezien het beroepschrift van aanvrager zich louter beperkt tot de weigering van de regularisatie van de woning. Inzake de weigering tot het vergunnen van de verharding wordt in het beroepschrift uitdrukkelijk verklaard zich er niet tegen te verzetten. Aangezien de verharding een afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van de aanvraag en het beroep van aanvrager zich uitsluitend beperkt tot de weigering van de woning, kan de deputatie zich over dit onderdeel niet meer uitspreken.*

*4-Een deel van de tuin werd residentieel aangelegd (met o.a. een rietveld, hagen, een verkleinde vijver). Om een residentiele tuin aan te leggen bestaat eveneens geen rechtsgrond, bovendien is het dossier onvoldoende duidelijk inzake de randen en bodem van de vijver, en werd deze waterpartij ooit als poel vergund. Een poel is mogelijk in agrarisch gebied, een zonevreemde vijver niet.*

*Zoals hoger reeds gewezen is het ophogen van het terrein met 110cm - al is het plaatselijk - niet vrijgesteld van vergunning. Ook het verkleinen van de poel tot vijver is vergunningsplichtig, en juridisch derhalve niet mogelijk.*

*5-een stal werd gesloopt*

*Voor dit onderdeel bestaat geen probleem.*

*(...)*

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De sloop van een stalling kadert binnen de sanering van een zonevreemde site. De reductie van de bestaande bebouwing in het kader van een sanering, komt de goede ruimtelijke ordening zowel in de site als in de ruimere omgeving steeds ten goede.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De verzoekende partij werpt in haar wederantwoordnota in een exceptie op dat de antwoordnota van de verwerende partij laattijdig ingediend is.

2.

Luidens artikel 74, §1 van het Procedurebesluit dient de verwerende partij een antwoordnota, een geïnventariseerd administratief dossier en eventuele aanvullende en geïnventariseerde overtuigingsstukken in binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die bij een vordering tot vernietiging ingaat op de dag na de betekening van het afschrift van het verzoekschrift, vermeld in artikel 19, 1° van dat besluit.

De griffie van de Raad heeft een afschrift van het verzoekschrift met een aangetekende brief van 26 oktober 2017 aan de verwerende partij betekend, zodat de uiterste datum om een antwoordnota in te dienen 11 december 2017 was.

De antwoordnota werd met een aangetekende zending van 14 december 2017 en dus laattijdig ingediend.

De verwerende partij heeft ter zitting, waarop zij schriftelijk verschenen is, geen redenen van overmacht of onoverkomelijke dwaling laten gelden.

3.

De antwoordnota wordt uit de debatten geweerd.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

## A. Eerste middel

### *Standpunt van de verzoekende partij*

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel 4.7.21, §2, tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 1, §1, derde lid van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (vervolgens: Beroepenbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van het rechtszekerheids-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Na een uiteenzetting van de geschonden geachte bepalingen en beginselen voert de verzoekende partij het volgende aan:

“ ...

21. *Zoals hierna concreet toegelicht wordt, heeft het bestreden besluit het derdenberoep namens de heer Desmet ten onrechte ontvankelijk verklaard in strijd met de uiteengezette bepalingen.*

*Ten gevolge hiervan heeft de deputatie ten onrechte uitspraak gedaan over bepaalde onderdelen van de aanvraag die door het (in omvang beperkte beroep namens de verzoekende partij) aan haar bevoegdheid onttrokken waren.*

22. *Zelfs indien aangenomen wordt dat de betrokken vereiste inzake de (potentiële) hinder niet al te formalistisch beoordeeld mag worden en/of dat niet vereist zou zijn dat een ‘aparte rubriek’ zou moeten worden opgenomen in het beroepschrift hieromtrent, dan nog doet dit uiteraard niets af aan de essentiële vereiste dat:*

- *de (potentiële) hinder opgenomen moet worden in het beroepschrift;*
- *én dat deze hinder aangetoond moet worden, minstens redelijkerwijze aannemelijk gemaakt moet worden in het beroepschrift.*

*De verzoekende partij betwist in voorliggend geval op zich niet dat er bepaalde vormen van (potentiële) hinder opgenomen werden in het beroepschrift namens de heer Desmet (zie stuk 4). Deze (potentiële) hinder wordt echter op geen enkele wijze aangetoond en/of redelijkerwijze aannemelijk gemaakt – zeker in het licht van het concrete voorwerp van de aanvraag - zodat dit beroep pertinent onontvankelijk verklaard diende te worden.*

23. *Het bestreden besluit stelt omtrent de ontvankelijkheid van het beroep namens de heer Desmet (zie stuk 9):*

*(...)*

*Het bestreden besluit tracht aldus de ontvankelijkheid van het beroepschrift van de heer Desmet te motiveren vanuit de vaststelling dat de verzoekende partij zelf (!) procedures bij uw Raad aanhangig gemaakt heeft over verleende stedenbouwkundige vergunningen voor het serrebedrijf van de heer Desmet waarbij de verzoekende partij zich o.m. beroepen heeft op problemen inzake waterhuishouding en een te dichte inplanting van de serres t.a.v. de woning van de verzoekende partij.*

24. *Dergelijke redenering is de omgekeerde wereld en gaat geenszins op: het is niet omdat de verzoekende partij zich ten aanzien van de heer Desmet (met succes) beroepen*



*heeft op bepaalde hinderaspecten van de serre, dat hieruit ipso facto dan ook maar afgeleid kan worden dat deze hinderaspecten onmiddellijk ook wederkerig gelden ten aanzien van de verzoekende partij.*

*Het is de heer Desmet die administratief beroep aangetekend heeft bij de verwerende partij en het is dan ook in zijn hoofde dat het belang beoordeeld dient te worden op grond van hetgeen in het beroepschrift werd aangehaald.*

*Alleen al om deze vaststelling is het bestreden besluit kennelijk onredelijk/onzorgvuldig tot stand gekomen en schendt zij de ingeroepen bepalingen.*

*25. Daarenboven dient hierbij vastgesteld te worden dat het bestreden besluit een invulling geeft aan het belang van de heer Desmet waarop deze laatste zich zelf niet beroepen heeft (zie infra). Dit kan uiteraard niet op straffe van miskenning van de ingeroepen bepalingen.*

*Het voorgaande klemmt des te meer omdat namens de verzoekende partij het belang van de heer Desmet bijzonder grondig bekritiseerd werd, zowel in een eerste toelichtende nota (zie stuk 5) als in een navolgende toelichtende nota na het verslag van de PSA (zie stuk 7) en tot slot nogmaals in het mailbericht van 17 juli 2017 (zie stuk 8).*

*Uit deze stukken blijkt heel duidelijk dat de heer Desmet er op geen enkele wijze in slaagt om op redelijke wijze aannemelijk te maken dat de uitvoering van de vergunning een risico op wateroverlast zal veroorzaken, noch dat dit enige impact zal hebben op de leefbaarheid van het bedrijf van diens bedrijf.*

*Het loutere nabuurschap volstaat alleszins niet, zoals de PSA ten onrechte tracht voor te houden (hoewel het bestreden besluit dit niet weerhoudt). Ook dit werd door de verzoekende partij uitdrukkelijk weerlegd, met verwijzing naar de (vaste) rechtspraak van uw Raad (...).*

*Het betreft aldus een louter pest/wraakberoep omdat de verzoekende partij in het verleden in rechte is opgekomen tegen vergunningen van de heer Desmet (met succes overigens). Deze vaststelling werd ten andere nooit betwist.*

*26. Hoewel dit in het bestreden besluit geenszins weerhouden wordt, heeft de heer Desmet zich inhoudelijk concreet op 2 potentiële 'hinderbronnen' beroepen (zie stuk 4):*

- *Risico op wateroverlast*
- *Negatieve impact op de leefbaarheid van het (serre)bedrijf*

*De verzoekende partij heeft in de neergelegde stukken (zie stuk 5 en 7 en 8) heel concreet aangetoond en weerlegd dat deze hinderbronnen potentieel zouden kunnen bestaan en/of redelijkerwijze aannemelijk gemaakt zouden worden en/of dat er sprake zou zijn van een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en het risico op de aangevoerde hinder en nadelen:*

- *De heer Desmet heeft misschien zijn serrebedrijf op de aanpalende percelen, maar woont zelf geenszins in de onmiddellijke omgeving van de percelen waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft (woonplaats situeert zich op meer dan 1 km in vogelvlucht, zie kaart onder randnummer 14 van onderhavig verzoekschrift);*

- *Er werd een loods verwijderd, hetgeen geen enkel risico op wateroverlast met zich brengt noch enige impact heeft op de leefbaarheid van het bedrijf van de heer Desmet;*
- *Er werd vrijwillig verharding verwijderd (hetgeen met de nodige stukken op de hoorzitting aangetoond werd), hetgeen enkel en alleen een positieve impact heeft op de waterhuishouding en niet de minste weerslag heeft op de leefbaarheid van het bedrijf van de heer Desmet;*
- *De overige verharding (toegangsweg) is strikt noodzakelijk en er gekomen na uitdrukkelijk akkoord van de heer Desmet zelf (en via een op zijn naam bekomen stedenbouwkundige vergunning van de deputatie).*

*Vroeger lag de toegangsweg naar het perceel van de verzoekende partij op een andere plaats (zie bijlage 2 bij stuk 5). Gelet op de uitbreidingsplannen van de heer Desmet werd overeengekomen dat de toegangsweg zou worden verlegd op de eigendom van de heer Desmet, zodat er bijkomende serres konden worden geplaatst. Op dit stuk grond van de heer Desmet werd een notariële erfdienstbaarheid gevestigd, waarna verzoekende partij instond voor de aanleg van de weg. Daar de oorspronkelijke weg tevens een buurtweg was, moest de verlegging ervan worden gevraagd. De heer Desmet deed dit in diens stedenbouwkundige vergunningsaanvraag (voor het uitbreiden van de serres) van 4 juni 2010. De vergunning werd verleend op 28 september 2010, waarbij de verlegging van de uitweg als uitdrukkelijke voorwaarde werd opgenomen vooraleer met de werken mocht worden aangevangen (zie bijlage 3 bij stuk 5, p. 4-5).*

*De nog heel beperkt resterende niet-noodzakelijke verharding valt onder toepassing van het Vrijstellingbesluit, waaruit op zich reeds blijkt dat dit geen hinder met zich meebrengt.*

- *De aanpassing van een vijver (verkleinen van de afmetingen).*

*Dit gebeurde door de vorige eigenaar en betreft aldus een ingreep van minstens 10-11 jaar geleden. Terecht oordeelde het College van Burgemeester en Schepenen dat dit geen aantoonbaar negatief effect op de waterhuishouding kan hebben.*

*Zoals ook blijkt uit het aanvraagdossier en de toelichting/kaart onder randnummer 5 van voorliggend verzoek, is ook deze ingreep uiterst marginaal te noemen. Op geen enkele redelijke wijze valt hieruit te verantwoorden dat dit een negatief effect zou kunnen hebben op de waterhuishouding op de percelen van de heer Desmet.*

- *Het verhogen van het maaiveld, terwijl dit in se geen voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag. De vermeende wateroverlast die daaruit zou voortvloeien is aldus irrelevant. Deze reliëfwijziging valt immers niet onder de vergunningsplicht en de loutere mededeling dienaangaande werd dus enkel voor de volledigheid opgenomen in het dossier.*

*Zelfs indien dit per impossibile niet zou worden aangenomen, gaat het om een zeer beperkte ingreep (zowel in de omvang als in de hoogte). Het is dus geenszins zo dat een substantieel deel van het terrein/de woning een reliëfwijziging onderging.*

*Het voorgaande geldt des te meer nu het gaat om een regularisatie, waarbij er dus enkel een reeds ettelijke jaren bestaande situatie wordt bestendigd en er geenszins nieuwe (nog te plaatsen) verhardingen of dergelijke worden aangevraagd. In al die jaren zijn er nooit*

*klachten e.d. geweest m.b.t. vermeende wateroverlast... Mocht er werkelijk enig effect zijn geweest op de waterhuishouding, dan zou dit reeds in de voorgaande jaren tot uiting zijn gekomen – quod certe non - ...*

*27. Dat in de bestreden beslissing een belang op basis van een vermeend risico op wateroverlast weerhouden wordt, is al helemaal absurd in het licht van wat diezelfde bestreden beslissing stelt m.b.t. de watertoets (stuk 9):*

*(...)*

*In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is. De toets is ook in eerste aanleg gunstig.*

*28. De werkelijke reden voor het instellen van het beroep heeft te maken met het tweede belangenonderdeel, nl. de beweerde negatieve impact op het bedrijf.*

*De heer Desmet kan de door verzoekende partij (die – in tegenstelling tot de heer Desmet - wel degelijk hinder en nadelen te vrezen heeft van de nabijgelegen uitbating) ingestelde bezwaren/procedures maar moeilijk verkroppen en besluit klaarblijkelijk nu zijn kans te grijpen om de plannen van de verzoekende partij te boycotten.*

*Er kan echter niet worden ingezien hoe het verlenen van de vergunning een invloed zou kunnen hebben op de leefbaarheid van het bedrijf van de heer Desmet.*

*Het voorgaande dwingt des te meer omdat het in casu over een regularisatie van een bestaande toestand gaat, zodat de heer De Smet toch reeds in staat zou moeten zijn om de vermeende impact op de leefbaarheid van het bedrijf met tastbare stukken aan te tonen, wat deze echter op geen enkel moment gedaan heeft. De leefbaarheid van het bedrijf kan in elk geval geen al te grote knauw gekend hebben ingevolge het voorwerp van voorliggende vergunningsaanvraag, aangezien de heer De Smet er klaarblijkelijk systematisch in slaagt om zijn serrebedrijf fase na fase uit te breiden. Zo onleefbaar kan zijn bedrijf dus niet zijn ingevolge de voorliggende vergunningsaanvraag...*

*Daarenboven, of de aangevraagde zaken nu wel of niet worden vergund, de mogelijkheid van verzoekende partij om diens wettelijk gewaarborgde (bezwaar)rechten uit te oefenen, blijft onaangetast. Er is dan ook geen causaal verband tussen beiden.*

*Indien de vrees voor verdere bezwaarschriften/beroepen/... een grond voor belang zou kunnen opleveren, zou in se ieder bedrijf een belang hebben bij een beroep tegen de stedenbouwkundige (regularisatie)aanvraag van diens nabuur (particulier), ongeacht het voorwerp en de werkelijke impact ervan. Het betreft aldus een loutere kringredenering. Het opgeworpen nadeel is van commerciële aard zijn, zodat klassiek de voorwaarde wordt gesteld dat het inkomstenverlies moet worden veroorzaakt door hinder/nadelen van stedenbouwkundige aard ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing (RvVb 6 december 2016, A/1617/0379). Er kan niet worden ingezien hoe de regularisatie van de sloop van een bijgebouw, het gedeeltelijk dempen van een vijver, het uitbreiden van een woning en het aanleggen van verharding het inkomstenverlies veroorzaakt... Het belang van De heer Desmet heeft dan ook allerminst een stedenbouwkundige component.*

*Het bestreden besluit zwijgt over bovenstaande fundamentele kritieken in alle talen en bevat ter zake niet de minste concrete motivering waarom dit verweer niet gevolgd zou kunnen worden.*

*In plaats hiervan tracht het bestreden besluit zich te bedienen van een motivering die door de heer Desmet zelfs niet opgeworpen wordt en die een complete negatie inhoudt van de opgeworpen bepalingen (zie supra).*

29. *Ten onrechte verwijst de deputatie tot slot naar een vermeende verkeerde inplanting van de woning van de verzoekende partij om het belang van de heer Desmet te ondersteunen.*

*Ook hier maakt het bestreden besluit een omgekeerde redenering, hetgeen onaanvaardbaar is (zie supra, randnummer 23).*

*Bovendien is er van een verkeerde inplanting en/of een vermeende onduidelijkheid hierover geen sprake. De verzoekende partij heeft dit uitdrukkelijk toegelicht in de toelichtende nota, de toelichtende nota na het verslag van de PSA én op de hoorzitting gestaafd aan de hand van de nodige stukken (zie stuk 5 en 7): de woning is gebouwd op de plaats waar deze vergund is, maar in de periode 2002-2007 is de betrokken perceelsgrens (= de perceelsgrens voor de woning) verplaatst ten gevolge van een eigendomsoverdracht/ruil met de heer Desmet. De verzoekende partij heeft dit uitdrukkelijk gestaafd met een vergelijking van de bouwplannen uit 2001, 2007 en 2010 (zie bijlage 4 bij stuk 7), hetgeen nooit betwist en/of weerlegd werd.*

*(...)*

#### **A.4. TOEPASSING ARTIKEL 37 DECREET 04.04.2014**

31. *Artikel 22, tweede lid van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten wat de optimalisatie van de organisatie van de Vlaamse bestuurscolleges betreft, bepaalt:*

*(...)*

*Overeenkomstig artikel 23 trad het desbetreffende decreet uiterlijk op 23 april 2017 in werking.*

*Artikel 12 van dat decreet bepaalt:*

*“Artikel 37 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:*

*Art.37.§1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuurscollege als vermeld in artikel 2,1°, a) en b), de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:*

*(...)*

*3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.”*

32. *De deputatie heeft het beroep namens de heer Desmet op grond van volstrekt onregelmatige motieven, minstens kennelijk onredelijke motieven, kennelijk ten onrechte ontvankelijk verklaard en dienvolgens bepaalde onderdelen van de aanvraag beoordeeld hoewel deze door de verzoekende partij niet bestreden werden (en waarover zij aldus geen bevoegdheid had).*

*Ten einde een carrousel van procedures te voorkomen past het dat Uw Raad na vernietiging van het bestreden besluit op dit middel aan de deputatie het verbod oplegt alsnog te beslissen dat het administratief beroep van de heer Desmet ontvankelijk is.*

...”

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.7.21, §2 VCRO, in zijn toepasselijke versie, duidt de belanghebbenden aan die een georganiseerd administratief beroep bij de deputatie kunnen instellen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de vergunningsaanvraag. Tot de belanghebbenden behoren de in artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO bedoelde derden die, rechtstreeks of onrechtstreeks, hinder of nadelen als gevolg van de vergunde aanvraag kunnen ondergaan.

Artikel 4.7.21, §§3, 4 en 5 VCRO bepaalt als ontvankelijkheidsvereisten van het administratief beroep bij de deputatie:

“ ...

*§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:*

*(...)*

*3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende: de dag na deze van aanplakking.*

*§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.*

*De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.*

*§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.*

...”

Dat zijn de enige decretaal bepaalde vereisten van ontvankelijkheid.

2.

Artikel 4.7.25 VCRO, in zijn toepasselijke versie, machtigt de Vlaamse regering om nadere formele en procedurele regels in beroep te bepalen, in het bijzonder wat de opbouw van het beroepschrift en de samenstelling van het beroepsdossier betreft. In de uitoefening van die delegatie heeft de Vlaamse regering het Beroepenbesluit van 24 juli 2009 vastgesteld.

In geval de beroepsindiener een belanghebbende in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO is, dan bevat het administratief beroepschrift luidens artikel 1, §1, tweede lid van het Beroepenbesluit, in zijn toepasselijke versie, een beschrijving van de hinder of nadelen die als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing ontstaan of dreigen te ontstaan.

Artikel 1, §1, laatste lid van het Beroepenbesluit stelt op alle in §1 voorschreven vereisten de sanctie van niet-ontvankelijkheid.

3.

De toegang voor derden-belanghebbenden tot de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie ziet de decreetgever als een belangrijk principieel uitgangspunt van artikel 4.7.21, §2 VCRO. Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt dat die regeling “moet worden gekaderd in artikel 9, derde lid, van het Verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers “wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechterlijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu”” (Memorie van toelichting, *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, 184, Verslag *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/6, 57).

Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO kadert in de verplichting die de decreetgever in overeenstemming met artikel 9, derde lid van het Verdrag van Aarhus van 25 juni 1998 betreffende toegang tot informatie, inspraak bij besluitvorming en toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden op zich genomen heeft om derden-belanghebbenden een effectief recht op toegang tot de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie te verschaffen.

Ter wille van de ruim op te vatten toegang tot de administratieve beroepsprocedure mag de deputatie, waar zij beoordeelt of een beroepsindienaar de hoedanigheid van derde-belanghebbende heeft, de in artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO bepaalde criteria niet restrictief of formalistisch toepassen. Een aannemelijk gemaakt risico op het ondergaan van hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, als gevolg van de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg volstaat. De hoedanigheid van belanghebbende vereist niet dat het gaat om (een risico op) onaanvaardbare hinder.

4.

Het administratief derden-beroep werd namens de eigenaar en uitbater van het tuinbouwbedrijf op het aanpalende terrein aan de [REDACTED] ingediend. Die hoedanigheid en afstand alleen al mogen als een belangrijke objectieve maatstaf gelden om te beoordelen of de betrokkene aan hinder of nadelen blootgesteld dreigt te worden en in administratief beroep mag deelnemen aan het debat over de aangevraagde vergunning. Dat de woning zelf van de beroepsindienaar zich op meer dan een km in vogelvlucht zou bevinden, zoals de verzoekende partij aanvoert, doet daar niet anders over oordelen.

Als gevreesde hinder of nadelen voert het administratief beroepschrift onder meer aan dat als gevolg van de vergunde aanvraag een risico op wateroverlast ontstaat.

De aanvraag strekt onder meer tot de regularisatie van verhardingen en het gedeeltelijk dempen van een vijver. Daarnaast gaat de aanvraag met een terreinophoging gepaard. Het risico op wateroverlast is dus niet ongeloofwaardig. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat het risico onbestaand is of dat de impact hooguit verwaarloosbaar is.

De verwijzing naar de gunstig uitgevallen watertoets in de bestreden beslissing leidt niet tot een andere conclusie. De decretaal voorgeschreven watertoets mag niet met de beoordeling van de ontvankelijkheidsvereiste van hinder of nadelen worden vereenzelvigd.

De verzoekende partij voert vergeefs aan dat de reliëfwijziging zelf niet aan de vergunningsplicht onderworpen is, geen deel uitmaakt van de aanvraag en louter “voor de volledigheid” meegedeeld werd. Daargelaten de vraag of de stedenbouwkundige vergunningsplicht al dan niet geldt, ziet de verzoekende partij de ophoging alleszins als noodzakelijk voor het inwilligen van de vergunningsaanvraag en mag ze om die reden niet buiten beschouwing worden gelaten.

Dat de verzoekende partij het administratief beroep als een “pest/wraakberoep” ervaart wegens de beroepen die zij in rechte tegen de vergunde uitbreidingen van het tuinbouwbedrijf ingediend heeft, is niet relevant.

Terzijde gelaten de vraag of de in artikel 1, §1, laatste lid van het Beroepenbesluit opgelegde sanctie van niet-ontvankelijkheid wel een voldoende decretale rechtsgrond heeft, volstaat de niet uit te sluiten, in de bestreden beslissing aanvaarde gevreesde impact op de waterhuishouding. De motivering ter zake is afdoende. Dat de verwerende partij ook naar de procedures van de verzoekende partij verwijst, doet daaraan geen afbreuk.

De overige in het administratief beroepschrift aangevoerde argumentatie behoeft om die reden niet te worden onderzocht.

5.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede en derde middel**

### *Standpunt van de verzoekende partij*

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het fair play-beginsel, al dan niet in samenhang met artikel 4.7.21 en 4.7.23 VCRO, en van de motiveringsplicht zoals opgenomen in artikel 4.7.23 VCRO, de Motiveringswet en het motiveringsbeginsel.

Na een uiteenzetting van de geschonden geachte bepalingen en beginselen stelt de verzoekende partij:

“ ...

36. *Op grond van de uiteengezette beginselen beschikt de deputatie over de bevoegdheid om te oordelen over administratieve beroepen die bij haar ingesteld worden.*

*Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, betreft dit principieel de bevoegdheid om de aanvraag in haar volledigheid opnieuw te beoordelen, zowel op vlak van de wettigheid van de aanvraag als over de opportuniteit, en zonder gebonden te zijn aan de uitspraak van het College van Burgemeester en Schepenen.*

*Op deze principiële (volledige) bevoegdheid kunnen echter 2 nuances/beperkingen gelden:*

- *Vooreerst is het evident dat de deputatie (en overigens eender welke vergunningverlenende overheid) slechts uitspraak kan doen over het concrete voorwerp van de aanvraag.*

*Zaken die aldus niet opgenomen zijn in een aanvraag – al dan niet omwille van een vrijstelling van vergunning - kunnen dan ook niet beoordeeld worden door de deputatie/vergunningverlenende overheid op straffe van een ‘ultra petita’-oordeel te vellen en aldus buiten de grenzen van de toegekende bevoegdheid te treden.*

- *Evenzeer kan de devolutieve werking van het administratief beroep beperkt worden door de omvang van het ingediende beroep (...).*

*In casu schendt het bestreden besluit bovenstaande principes pertinent zodat het besluit niet staande gehouden kan worden. Verzoekende partij licht dit hierna concreet toe.*

*(...) DE DEPUTATIE DOET UITSPRAAK OVER ZAKEN DIE NIET HET VOORWERP ZIJN VAN DE AANVRAAG, HETGEEN DAN NOG OP INCONSISTENTE EN KENNELIJK ONREDELIJKE WIJZE GEMOTIVEERD WORDT*

37. *Vooreerst blijkt uit het bestreden besluit manifest dat bepaalde uitspraken gedaan worden over handelingen/constructies die geenszins het voorwerp uitmaken van de betrokken aanvraag van de verzoekende partij.*

*Het betreft o.m. volgende zaken:*

- *De functie van het bijgebouw;*
- *De residentiële aanleg van de tuin;*
- *De handelingen die vrijgesteld zijn van enige vergunning, o.a. resterende/beperkte verharding.*

*Het bestreden besluit stelt hierover o.m., al dan niet met verwijzing naar het verslag van de PSA (waarbij het bestreden besluit zich aansluit):*

*(...)*

*Al deze zaken maken op geen enkele wijze deel uit van het aanvraagdossier, hetgeen ontegensprekelijk blijkt uit de stukken in het dossier, niet in het minst het aanvraagdossier zelf (zie stuk 1). Ten einde nutteloze herhaling te vermijden, verwijst de verzoekende partij hierbij evenzeer naar randnummer 3-6 van onderhavig verzoekschrift waar het concrete voorwerp op grond van het aanvraagdossier puntsgewijs werd toegelicht.*

*Door aldus te oordelen over zaken die geenszins tot het voorwerp van de aanvraag behoorden, heeft de deputatie haar bevoegdheid overtreden zoals vervat in de uiteengezette bepalingen.*

38. *Louter ondergeschikt dient hierbij dan nog vastgesteld te worden dat de bijhorende motivering die het bestreden besluit hieraan tracht te geven, pertinent foutief is en dan ook niet staande gehouden kan worden (in het bijzonder wat betreft de functie van het bijgebouw). De verzoekende partij licht dit inhoudelijk verder toe bij het vierde middel, waarvan de inhoud – voor zover als nodig – hier geacht mag worden integraal hernomen te zijn.*

*In het licht van het voorgaande volstaat de motivering van het bestreden besluit dan ook geenszins, minstens is deze kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.*

*(...) HET BESTREDEN BESLUIT MISKENT DE OMVANG VAN HET INGEDIENDE BEROEP*

39. *Het bestreden besluit miskent niet enkel het voorwerp van de aanvraag, maar daarenboven miskent dit duidelijk de omvang van het ingediende beroep.*

*Zo stelt het bestreden besluit op pagina 9:*

*(...)*

40. *Dergelijk standpunt en dito motivering is echter niet correct, minstens compleet tegenstrijdig:*



- *Het valt immers niet met elkaar te rijmen dat het bestreden besluit enerzijds stelt dat het administratief beroep namens de verzoekende partij uitdrukkelijk beperkt werd (tot de woning red.), maar anderzijds wel ook andere aspecten – waarvan sommige dan nog niet eens voorwerp uitmaken van de aanvraag (...) - ontegensprekelijk onder de loep neemt en beoordeelt (o.a. bijgebouw, vijver).*

*Ofwel beoordeelt men alles (voor zover dit uiteraard het voorwerp uitmaakt van de aanvraag), ofwel beperkt men zich tot het (beperkte) administratieve beroep namens de verzoekende partij (nl. de woning). Het bestreden besluit eet echter van beide walletjes, hetgeen op zich al tegenstrijdig is.*

*Zelfs al zou de verwerende partij gevolgd worden waar zij stelt dat de afsplitsbaarheid van een onderdeel van de aanvraag en het beperkte administratief beroep van de verzoekende partij ervoor zorgt dat zij zich daarover niet meer kan uitspreken – quod certe non -, dan nog diende de verwerende partij minstens ook m.b.t. de overige aspecten te hebben onderzocht of deze al dan niet afsplitsbaar waren en of zij zich, gelet op het beperkte administratief beroep van de verzoekende partij, er zich nog kon over uitspreken. Dit doet zij echter niet en ter zake is er in de bestreden beslissing dan ook totale willekeur over welke aspecten de verwerende partij al dan niet nog neemt te kunnen beoordelen.*

- *Bovendien gaat dit standpunt volledig voorbij aan de vaststelling dat het bestreden besluit een dubbel administratief beroep behandelt:*
  - *Enerzijds het beperkte administratieve beroep namens de verzoekende partij (enkel wat betreft de woning);*
  - *Anderzijds het administratieve beroep namens de heer Desmet, dat betrekking had op alle aspecten van de initiële aanvraag.*

*Dit ‘dubbel’ administratief beroep heeft tot gevolg dat de devolutieve werking ten volle speelt en dat het bestreden besluit alle aspecten dient te beoordelen hetgeen kennelijk niet gebeurd is (zie o.m. bovenstaande overweging omtrent de verharding).*

*De verzoekende partij heeft de beroepsargumenten namens de heer Desmet uitdrukkelijk weerlegd via neergelegde nota's en stukken zodat dit minstens in overweging genomen moet worden en het bestreden besluit op een afdoende wijze dient te motiveren waarom dit al dan niet gevolgd wordt. Dit is in casu geenszins het geval, zodat het betreden besluit minstens kennelijk onzorgvuldig en onredelijk tot stand gekomen is.*

*...”*

## 2.

Een derde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onder andere het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het beginsel van fair play, al dan niet in samenhang met artikel 4.2.22, 4.7.21 en 4.7.23 VCRO, en de motiveringsplicht zoals opgenomen in de Motiveringswet, artikel 4.7.23 VCRO en het motiveringsbeginsel.

Na een uiteenzetting van de geschonden geachte bepalingen en beginselen, stelt de verzoekende partij:

“ ...

47. Vooreerst dient vastgesteld te worden dat de aanvraag namens de verzoekende partij ontvankelijk en volledig verklaard werden na het indienen van de aanvraag (zie stuk 2).

*De vergunningverlenende overheid in eerste aanleg was dus geenszins van oordeel dat er onduidelijkheden in de plannen staken, laat staan op essentiële punten.*

*Bovendien is het compleet tegenstrijdig te oordelen dat de plannen op essentiële punten onduidelijk zouden zijn, om al deze elementen nadien wel integraal inhoudelijk te gaan beoordelen (woning/functie bijgebouw) dan wel te (verkeerdelijk) stellen dat dit niet het voorwerp van het administratief beroep zou uitmaken (verharding).*

*Als men al van oordeel zou zijn dat de plannen of essentiële punten tekort zouden schieten, dan moet men dit concreet en afdoende motiveren en heeft dit tot gevolg dat men de aanvraag niet verder inhoudelijk moet beoordelen (hetgeen men eigenlijk ook niet kan gelet op de beweerde essentiële tekortkomingen). Door dit in voorliggend geval juist wel te doen, spreekt de deputatie zichzelf dus uitdrukkelijk tegen en erkent zij minstens impliciet dat de plannen wel degelijk voldoende duidelijk zijn.*

48. De PSA – en in navolging het bestreden besluit - verwees naar het arrest van de Raad van State van 24 juni 1998 en leidt daaruit af dat een vergunning die werd gesteund op onjuiste of onvolledige gegevens onwettig zou zijn.

*Dit moet evenwel ernstig worden genuanceerd.*

*In het desbetreffende dossier wierpen de verzoekende partijen een schending op van het (toenmalige) ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag om bouwvergunning, doordat de bestreden beslissing genomen werd op grond van een dossier waarin de door het voornoemd ministerieel besluit voorgeschreven gegevens ontbraken. Dit terwijl een dossier slechts volledig is indien bij de aanvraag alle in dat artikel vermelde stukken en gegevens zijn gevoegd zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen.*

*In het besproken geval ontbraken er dermate determinerende zaken dat er zelfs een openbaar onderzoek had moeten worden gehouden over de aanvraag, hetgeen niet gebeurd was.*

*Daarop ging de Raad van State over tot vernietiging van het bestreden besluit.*

*Deze rechtspraak werd later verder gepreciseerd door de Raad van Vergunningsbetwistingen :*

*(...)*

*In casu is echter van onduidelijkheden/onjuistheden geenszins sprake. Mocht dit per impossibile al het geval geweest zijn - quod certe non -, dan geeft niet iedere gebeurlijke fout op de plannen aanleiding tot de onwettigheid van de vergunningsbeslissing.*

*Immers, van misleiding kan in casu geen sprake zijn: de verzoekende partij heeft er net alles aan gedaan om de deputatie hieromtrent zorgvuldig te informeren zodat er geen misverstanden konden ontstaan en er met kennis van zaken zou kunnen beslist worden.*

Voor zover er al sprake zou zijn van onjuistheden in de plannen of het bouwdoossier en de vergunningverlenende overheid hierdoor 'misleid' zou zijn – quod certe non –, dan nog moet vastgesteld worden dat dit niet beslissend was voor de toekenning van de aanvraag.

49. Minstens zal uw Raad willen vaststellen dat de motivering van het bestreden besluit op deze punten kennelijk onredelijk is en zich louter beperkt tot een aantal blote aannames zonder heel concreet/afdoende te motiveren waar de onduidelijkheid juist gelegen zou zijn en/of in welk opzicht dit essentieel zou zijn:

- Omtrent de inplanting van de woning, geeft het bestreden besluit louter de repliek weer die namens de verzoekende partij hieromtrent verstrekt werd om er zich dan simpelweg toe te beperken 'dat dit aspect op het eerste zicht nog niet uitgeklaard zou zijn.'

*Dit is geen correcte motivering in het licht van de aangehaalde bepalingen: dit zijn blote aannames op grond waarvan de verzoekende partij geenszins kan oordelen waar de onduidelijkheid (op essentieel vlak dan nog) gelegen zou zijn.*

*De verzoekende partij heeft aan de hand van de stukken heel klaar en duidelijk de opgeworpen 'onduidelijkheden' toegelicht, ook tijdens de hoorzitting waar de raadsman van de heer Desmet aanwezig was. Deze toelichting/stukken zijn nooit ter discussie gesteld, noch op de hoorzitting door de afgevaardigde namens de deputatie, noch namens de raadsman van de heer Desmet. Verzoekende partij mocht er dan ook terecht op vertrouwen dat deze discussie afdoende uitgeklaard was, minstens dat het bestreden besluit heel concreet zou aangeven waar de onduidelijkheid juist gelegen zou zijn.*

*Op de hoorzitting werden de verschillende kaartlagen (luchtfoto's over de jaren heen) over elkaar gelegd, waarop duidelijk te zien is dat de woning wel degelijk exact ingepland is waar deze initieel ook vergund is. Hieromtrent kan geen enkele discussie bestaan, minstens bevat het bestreden besluit hieromtrent geen enkele concrete motivering.*

*Ook de (ongelukkige) pijlaanduiding op de plannen (waardoor 3 op 8 lijkt) werd op de hoorzitting concreet toegelicht en door geen enkele partij verder ter discussie gesteld. Ook hier kan dus geen enkele discussie meer over bestaan.*

*Tot slot heeft verzoekende partij aan de hand van de hem beschikbare plannen aangetoond dat er zich in de loop der jaren een wijziging van de perceelsgrens heeft voltrokken, waardoor het aldus 'lijkt' dat de woning dicht tegen de perceelsgrens ingepland staat. Ook dit aspect werd niet ter discussie gesteld, zodat de blote motivering in het bestreden besluit geenszins als afdoende en/of redelijk beschouwd kan worden.*

- Ook omtrent de functie van het bijgebouw, stelt het bestreden besluit enerzijds dat het plan op 'essentieel vlak tekort zou schieten' maar anderzijds stelt men nauwelijks anderhalve regel verder dat 'de vastgestelde hoofdfunctie geenszins uit opslag zou bestaan' (ten onrechte weliswaar).

*Het gaat niet op enerzijds te stellen dat er essentiële onduidelijkheden zouden zijn om in dezelfde adem te verwijzen naar een inhoudelijke beoordeling (waaruit blijkt dat er dus toch geen onduidelijkheid is).*

*Wat de beoordeling ten gronde betreft (nl. dat de hoofdfunctie van het bijgebouw geen opslag zou zijn), verwijst de verzoekende partij naar het gevoerde verweer in middel 4 van onderhavig verzoekschrift: hieruit blijkt afdoende dat ook dit oordeel ten gronde compleet spaak loopt.*

- *Ook omtrent de verhardingen ontgaat het standpunt van het bestreden besluit de verzoekende partij helemaal:*
  - *Omtrent de vijver wordt gesteld dat de oever of bodem niet gedetailleerd zou worden.*

*Dergelijke motivering raakt kant noch wal, minstens wordt op geen enkele wijze aangegeven waarom dit vereist en/of essentieel zou zijn.*

*In de toelichtende nota na het verslag van de PSA, werd namens de verzoekende partij duidelijk aangegeven dat de contouren van de oorspronkelijke vijver nochtans gebaseerd werden op het inplantingsplan bestaande toestand anno 2001 (gemaakt i.f.v. de aanvraag van vorige eigenaars) (bijlage 4 bij stuk 7), waar er evenmin een bijzondere vermelding werd opgenomen i.v.m. de vijver. Het werd in dit kader nogmaals herhaald dat verzoekende partij nooit een andere situatie heeft gekend dan de op heden bestaande situatie. Het dempen is nl. gebeurd door de vorige eigenaars. Specificaties m.b.t. de bodem/oever van de vijver zijn hem dan ook niet bekend en er kan met de beste wil van de wereld niet worden ingezien hoe deze details doorslaggevend kunnen zijn voor de beoordeling door uw deputatie (en dit wordt ook niet concreet gemaakt in het bestreden besluit).*

- *Inzake de toegangsweg wordt het bestreden besluit zo mogelijk nog absurder, door te stellen dat de uitweg nu langs de noordelijke zijde zou lopen (en aldus verlegd zou zijn), dit over een aantal percelen die geen eigendom zouden zijn van de verzoekende partij en dat het onduidelijk is hoe dit allemaal burgerrechtelijk geregeld zou zijn.*

*Nog los van de vaststelling dat een vergunningverlenende overheid geen uitspraak vermag te doen over burgerlijke rechten (cfr. artikel 4.2.22 VCRO), gaat het bestreden besluit hierbij compleet voorbij aan de toelichting die hieromtrent door de verzoekende partij verstrekt werd zowel in de toelichtende nota als de toelichtende nota na het verslag van de PSA als op de hoorzitting zonder hier ook maar 1 letter over te zeggen. Dit kan uiteraard niet.*

*Dit klemmt des te meer omdat in deze toelichting heel concreet aangetoond werd (incl. stukken) dat de verlegging van de toegangsweg er gekomen is na een uitdrukkelijk akkoord tussen de verzoekende partij en de heer Desmet én na uitdrukkelijke vergunning van de deputatie zelf dd. 4 juni 2010 (zie stukken 5 en 7). De verzoekende partij mag toch aannemen dat de deputatie haar eigen beslissingen nog kent en zal respecteren (hetgeen hier dus duidelijk niet het geval is).*

*Het bestreden besluit heeft het bovenstaande compleet in de wind geslagen, neemt hierover niet het minste standpunt in en motiveert dan ook volkomen gebrekkig waar de beweerde (essentiële) onduidelijkheid zou gelegen zijn.*

*Ook hier moet vastgesteld worden dat het bestreden besluit even verderop in het besluit stelt dat over de verhardingen geen standpunt ingenomen zou kunnen worden omdat dit niet het voorwerp van het administratief beroep zou uitmaken: ook dit is dus wederom strijdig (ofwel zijn de plannen op essentieel vlak onduidelijk en moet men geen enkele verdere inhoudelijke beoordeling doen, ofwel zijn de plannen wel duidelijk en motiveert men inhoudelijk).*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO, in zijn toepasselijke versie, bepaalt dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt. De devolutive werking van het administratief beroep houdt in dat het onderzoek van de aanvraag, zowel uit het oogpunt van de rechtmatigheid als van de opportuniteit, door de deputatie overgedaan wordt.

Op de eerste plaats komt het de aanvrager toe om het voorwerp te kwalificeren waarvoor hij de vergunning aanvraagt. Het komt nadien het vergunningverlenend bestuur toe om te bepalen waaruit het werkelijke voorwerp van de vergunning bestaat en, mede op grond daarvan, de uit te voeren of al uitgevoerde werken zowel in feite als in rechte op hun toelaatbaarheid te beoordelen.

Gaat het om een regularisatieaanvraag, dan behoort het de aanvrager om in zijn aanvraag nauwkeurig aan te geven wat de feitelijke toestand was vóór de uitvoering van de niet-vergunde werken of handelingen en welke toestand hij geregulariseerd wenst te zien.

##### 2.

De verzoekende partij heeft administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing van 20 maart 2017 ingesteld, enkel voor zover die de regularisatieaanvraag van de verbouwing van de woning niet vergund heeft.

Het administratief derden-beroep dat op 28 april 2017 ingesteld werd, heeft zonder enige beperking de vergunningsbeslissing van 20 maart 2017 als voorwerp.

Daaruit volgt dat de beslissingsbevoegdheid over de aanvraag in haar geheel aan de verwerende partij overgedragen werd.

##### 3.

Voor zover de verzoekende partij kritiek formuleert op de motivering in de bestreden beslissing dat de inplanting van de woning onduidelijk is in vergelijking met de stedenbouwkundige vergunning van 5 maart 2002, wordt er naar de beoordeling van het vierde middel verwezen. Zoals er onder de bespreking van dat middel geoordeeld wordt, heeft de verwerende partij wettig kunnen besluiten dat het bouwvolume van de zonevreemde woning meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt en om die reden niet vergund kan worden. In de mate dat de bestreden beslissing de verbouwing van de woning niet regulariseert, vindt zij daarin een afdoende grondslag.

De overwegingen over de onduidelijkheid van de inplanting van de woning dienen zich dan ook aan als overtoellig.

##### 4.

Waar het om het bijgebouw gaat, stelt de verzoekende partij dat de aanvraag enkel de regularisatie van materiële aanpassings- en verbouwingswerken beoogt.

Het inplantingsplan 01/05 van de vergunde toestand geeft de functie van het bijgebouw weer als stalling voor rollend materieel. Van de bestaande toestand stelt het plan enkel dat het bijgebouw “te regulariseren” is.

Plan 05/05 bij de aanvraag –“grond- en funderingsplan, doorsnede, aanzichten”- bevat de weergave van de “te regulariseren toestand” van het bijgebouw. Dat plan geeft op het gelijkvloers, naast twee ruimtes voor tuinbergingen, een verblijf voor “kleine huisdieren” weer, met buiten aansluitend een zitruimte. Op de verdieping voorziet het plan ruimtes met als bestemmingen een “ontspanningsruimte”, een “werkruimte/ontspanningsruimte”, een “fitnessruimte”, een “berging” en een ruimte voor “boekenopslag, allerhande documenten”.

In zoverre de verzoekende partij verwijt dat de verwerende partij daarin een aangevraagde functiewijziging van het bijgebouw onderkend heeft en uitspraak gedaan heeft over iets wat niet tot het voorwerp van de aanvraag behoort, kan haar kritiek niet worden aangenomen. Van plan 05/05 mag er geredelijk worden aangenomen dat het de door de verzoekende partij nagestreefde, te regulariseren toestand weergeeft. Die gewenste toestand verschilt op het vlak van functie van het bijgebouw klaarblijkelijk van de functie van loutere opslag. Waar de verzoekende partij het tegendeel staande houdt, loochent zij de plannen bij haar aanvraag.

Anders dan de verzoekende partij betoogt, spreekt de verwerende partij zich niet tegen door aan de ene kant bepaalde onvolkomenheden van de plannen over het bijgebouw te hekelen en aan de andere kant uit de plannen toch af te leiden dat de aanvraag een functiewijziging van het bijgebouw op het oog heeft. In het bijzonder plan 05/05 van de te regulariseren toestand met opgave van de bestemmingen van de onderscheiden ruimtes ondersteunt die kwalificatie, ondanks de bewering van de verzoekende partij dat de functie van het bijgebouw -stockage- bewaard wordt.

## 5.

Wel wordt de verzoekende partij gevolgd waar zij betoogt dat de verwerende partij zich op een ongerijmde, tegenstrijdige wijze over de verhardingen uitgesproken heeft. De verwerende partij overweegt dat het aanvraagdossier over de verhardingen niet duidelijk is. Nadien stelt ze dat de verhardingen niet tot het voorwerp van het administratief beroep van de verzoekende partij behoren en een af te splitsen onderdeel van de aanvraag uitmaken. Daaruit leidt de verwerende partij af dat zij “zich over dit onderdeel niet meer kan uitspreken”. Die gevolgtrekking is onjuist aangezien de verhardingen tot het voorwerp van het administratief derden-beroep behoren en daardoor onder de beslissingsbevoegdheid van de verwerende partij gebracht werden. Ze is bovendien in tegenspraak met het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing waaruit blijkt dat de verwerende partij zich wel degelijk over de verhardingen uitgesproken heeft. Na het administratief beroep van de verzoekende partij verworpen te hebben, beslist de verwerende partij om het derden-beroep tegen de vergunningsbeslissing van 20 maart 2017 in te willigen, enkel een vergunning voor de sloop van de stalling te verlenen en de vergunning voor het overige, dus met inbegrip van de verhardingen, te weigeren.

De verwerende partij apprecieert de verhardingen als een afscheidbaar onderdeel van de aanvraag. Wanneer dat haar appreciatie is, heeft dat tot gevolg dat de motieven voor de weigering van de regularisatie van de verbouwing van de woning en van het bijgebouw niet volstaan om de weigering van de verhardingen te verantwoorden. De bestreden beslissing bevat geen afdoende motivering waarom de verhardingen niet vergund worden. Het motief dat het aanvraagdossier over de verhardingen niet duidelijk zou zijn, vangt aan met beschouwingen over een “waterpartij”. Waar zij motiveert dat het haar niet duidelijk is hoe de toegangsweg, over percelen die niet in eigendom tot de verzoekende partij behoren, “burgerrechtelijk geregeld” is, laat de verwerende partij zich in met een aangelegenheid die buiten haar beoordelingsbevoegdheid valt.

6.

In zoverre de middelen opkomen tegen de weigering van de regularisatie van het gedeeltelijk dempen van de vijver, wordt er naar de beoordeling van het vierde middel verwezen.

7.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Vierde middel**

Een vierde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onder andere het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het beginsel van fair play en het continuïteitsbeginsel al dan niet in samenhang met artikel 4.1.1, 2°, artikel 4.7.21 en artikel 4.7.23 VCRO, en de motiveringsplicht zoals opgenomen in artikel 4.7.23 VCRO, de Motiveringswet en het motiveringsbeginsel.

Na een uiteenzetting van de geschonden geachte regels en beginselen stelt de verzoekende partij:

“ ...

*55. Ook bij de beoordeling ten gronde verliest het bestreden besluit klaarblijkelijk compleet de trappers, waarbij de ingeroepen bepalingen en beginselen pertinent met de voeten getreden worden.*

*De verzoekende partij licht dit hierna concreet toe, voor de eenvoud per deelaspect zoals opgenomen in het bestreden besluit (woning, stal, verhardingen en tuin).*

*(...) DE WONING*

*56. Inzake de woning stelt het bestreden besluit:*

*(...)*

*Bovenstaande motivering is om meerdere redenen foutief, minstens kennelijk onredelijk zodat dit geenszins het bestreden besluit afdoende kan ondersteunen.*

*57. Ten onrechte houdt het bestreden besluit – in navolging van de PSA – voor dat de wijnkelder niet als een gebruikelijke onderkeldering beschouwd zou kunnen worden omdat ‘deze eerder deel uitmaakt van de woning aangezien deze open verbonden is door middel van 6 optreden met de inkomhal’. Dit zou des te meer gelden omdat ‘kunstgrepen uitgehaald zouden worden om het maaiveld te verhogen, waarbij geen sprake zou zijn van een niet-aanmerkelijke reliëfwijziging’.*

*Dit kan niet staande gehouden worden, minstens is dit kennelijk onredelijk:*

- *Vooreerst doet dergelijke beoordeling compleet afbreuk aan de definitief verleende stedenbouwkundige vergunning uit 2002 waarbij vergunning verleend werd voor het herbouwen van de woning.*

*Deze vergunning is vanzelfsprekend definitief en de rechten die aldaar verleend werden, kunnen nu niet meer teruggedraaid worden. Hoewel de PSA dit evenzeer terecht opmerkt, miskent het bestreden besluit dit echter compleet.*

- *Vervolgens spreekt het voor zich dat elke onderkeldering – of het nu een gebruikelijke onderkeldering is of niet – deel uitmaakt van een woning, zodat dit geen argument kan bieden.*

- *Ten onrechte houdt het bestreden besluit voor dat er geen sprake zou zijn van een gebruikelijke onderkeldering omdat deze ‘open’ verbonden is door middel van 6 treden in de inkomhal.*

*Het bestreden besluit tracht hier zaken toe te voegen aan de voorschriften die helemaal niet bestaan. Er bestaat geen enkel voorschrift – en het bestreden besluit haalt dit alleszins niet aan – op grond waarvan een kelder als ‘ongebruikelijk’ bestempeld zou worden op basis van de wijze waarop men toegang dient te nemen tot deze kelder. Dit zou overigens ook absurd zijn, omdat men altijd op een bepaalde wijze toegang dient te nemen tot een kelder. Het loutere feit dat de treden naar deze kelder – om esthetische/architecturale redenen – in voorliggend geval gelegen zijn vóór de eigenlijke toegangsdeur naar de kelder (en dus dat de treden zichtbaar zijn vanuit de hal), maakt van deze kelder geen ‘ongebruikelijke’ kelder.*

*Hét criterium om te beoordelen of het gaat om een gebruikelijke kelderverdieping is echter wel de concrete functie van deze kelder, alsook in welke mate deze onder het maaiveld is gelegen (art. 4.1.1., 2e VCRO). In casu is aan beide voorwaarden voldaan:*

- *noch de PSA, noch het bestreden besluit betwisten dat een ‘wijnkelder’ op zich als een gebruikelijke onderkeldering beschouwd kan worden.*
  - *Evenzeer is deze wijnkelder volledig onder het maaiveld gelegen, hetgeen op zich evenmin betwist wordt (hoewel wel de wijze waarop ter discussie gesteld wordt, nl. de plaatselijke ophoging van het maaiveld).*
- *Ten onrechte stelt het bestreden besluit dat het (plaatselijk) verhogen van het maaiveld als een kunstgreep beschouwd zou moeten worden. Deze reliëfwijziging zou geenszins als ‘niet-aanmerkelijk’ te beschouwen zijn omdat er sprake is van verhogingen tot 1,10m en omdat dit enkel tot doel zou hebben de zonevreemde woning op het terrein juridisch mogelijk te maken (zodat men niet zou kunnen stellen dat de aard/functie van het terrein niet zou wijzigen).*

*Het (plaatselijk) verhogen van het maaiveld is geenszins als een kunstgreep te beschouwen, maar eenvoudigweg een toepassing van hetgeen wettelijk/decretaal mogelijk is conform artikel 4.1.1, 2e VCRO. Het verhogen van het maaiveld verschilt in dit opzicht in niets van bv. het verplaatsen van een muur om terug naar een volledig vergunde toestand te komen. Of wil het bestreden besluit zover gaan dat zij elke regularisatie als een ‘kunstgreep’ gaat beschouwen waardoor de mogelijkheid tot regularisatie compleet uitgehold wordt?*

*Ten onrechte bestempelt het bestreden besluit de uitgevoerde reliëfwijziging als ‘aanmerkelijk’ en wordt hieruit ipso facto afgeleid dat de regularisatie van de woning niet vergunbaar is:*

- *Zelfs indien het bestreden besluit terecht geoordeeld zou hebben dat er geen sprake is van een ‘niet-aanmerkelijke’ reliëfwijziging - quod non -, dan nog volgt hieruit geenszins ipso facto dat de regularisatie van de woning niet mogelijk zou zijn.*  
*Dit heeft hoogstens tot gevolg dat de reliëfwijziging niet onder de vrijstelling van de vergunningsplicht valt zodat het bestreden besluit dit wél dient te beoordelen: in casu is dit op geen enkele manier gebeurd, minstens niet afdoende en op kennelijk onredelijke wijze. Er wordt in het bestreden besluit immers enkel een (niet afdoende) motivering opgenomen omtrent het (beweerde) aanmerkelijke karakter*



van de reliëfwijziging, zonder dat het bestreden besluit met een woord rept over de concrete reden waarom de reliëfwijziging dan niet vergund zou kunnen worden.

- Ten onrechte oordeelt het bestreden besluit echter dat er geen sprake zou zijn van een (vrijgestelde) niet-aanmerkelijke reliëfwijziging omdat a) er sprake is van een verhoging tot 1,10m en b) de aard/functie van het terrein zou wijzigen (vermits dit de zonevreemde woning mogelijk maakt).

Dit is om meerdere redenen niet correct.

Het “aanmerkelijk” karakter betreft geen louter kwantitatief criterium en heeft geen betrekking op een welbepaalde/bepaalbare hoogte, diepte, oppervlakte, dikte of aanvoer van materie (...). Het louter feit dat er in voorliggend geval sprake zou zijn van lokale ophogingen tot 1,10m volstaat dus geenszins in tegenstelling tot hetgeen het bestreden besluit stelt. Bovendien heeft de verzoekende partij in het kader van de procedure op verschillende tijdstippen en in diverse stukken steeds de uitermate beperkte omvang van deze wijziging toegelicht: in tegenstelling tot hetgeen voorgehouden wordt, is het geenszins zo dat het volledige (of een aanzienlijk deel) van het perceel van de verzoekende partij werd opgehoogd met 1,10m. Deze ophoging situeert zich enkel en alleen in de noordwestelijke hoek aan de woning (zie onderstaande aanduiding op het plan):

[...]

Het al dan niet aanmerkelijk karakter moet echter wel worden beoordeeld rekening houdend met de impact van de werken op het gebied (...). In voorliggend geval is er geen enkele impact op het gebied, minstens motiveert het bestreden besluit op geen enkele wijze waar dit dan juist gelegen zou zijn.

Het volstaat in dit kader geenszins te poneren dat de functie van het terrein zou wijzigen vermits een zonevreemde woning mogelijk zou worden: de functie van het terrein is immers geen criterium en de verzoekende partij wijst er in dit verband op dat deze zonevreemde woning hoe dan ook mogelijk is in toepassing van de zonevreemde basisrechten, hetgeen destijds ook uitdrukkelijk vergund werd aan de vorige eigenaar: deze woning bestaat, werd vergund en zal altijd blijven bestaan. Er is dus geenszins sprake van enige wijziging van de aard en/of de functie van het terrein. Hoogstens dient het volume heel beperkt aangepast te worden, maar dit doet niets af aan bovenstaande vaststellingen.

(...) DE STAL

58. Inzake de stal stelt het bestreden besluit:

(...)

59. Het bestreden besluit stelt – in navolging van het verslag van de PSA - ten onrechte dat:

- Het schepencollege (in eerste aanleg) zou gesteld hebben dat in het volledig verbouwde bijgebouw een kantoorruimte voorzien werd, hetgeen ondersteund zou worden door de regularisatieaanvraag in 2010;
- Het bijgebouw nu dienstig zou zijn als relaxruimte en tuinberging en dat geenszins aangetoond zou worden dat de functie beperkt is tot berging en opslag.

Deze motivering miskent de stukken in het dossier, niet in het minst de toelichtende nota met bijlagen én de toelichtende nota na het verslag van de PSA + bijlagen die namens de

verzoekende partij neergelegd werden (zie stuk 5 en 7). Hieruit blijkt heel duidelijk en in tegenstelling tot hetgeen het bestreden besluit tracht voor te houden:

- *Dat het schepencollege in 1e aanleg nooit gesteld heeft dat in het bijgebouw een kantoorruimte voorzien zou zijn: het schepencollege heeft enkel een uitdrukkelijke voorwaarde gekoppeld aan de afgeleverde vergunning ten einde te verhinderen dat in het bijgebouw een nieuwe zonevreemde functie (bv. kantoorruimte) gevestigd zou worden.*
- *Dat een beweerde kantoorruimte in het bijgebouw geenszins ondersteund kan worden door een eerdere aanvraag in 2010 vermits de verzoekende partij nooit een aanvraag tot kantoorruimte voor het bijgebouw gedaan heeft.*
- *Dat wel degelijk aangetoond wordt dat de functie beperkt is tot berging en opslag.*

*De verzoekende partij heeft hieromtrent alle communicatie voorgelegd die met de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur gevoerd werd en waaruit duidelijk blijkt dat a) tegemoetgekomen is aan de opmerkingen van de Inspecteur, zoals opgenomen in het aanvankelijke PV en b) de Inspecteur ter plaatse de uitvoering van de werken is komen nazien en hierover geen verdere opmerkingen gemaakt heeft.*

*Van een aanvrager kan geen onmogelijk bewijs verwacht worden en de verzoekende partij heeft volledig open kaart gespeeld: alle stukken die beschikbaar waren zijn voorgelegd en tonen wel degelijk aan dat de functie niet gewijzigd werd.*

*De houding van de deputatie is voor de verzoekende partij onverklaarbaar: de GSI heeft het PV opgesteld, de verzoekende partij is volledig aan de opmerkingen uit het PV tegemoetgekomen en de GSI heeft nadien vastgesteld dat dit luik inderdaad in orde gebracht werd. Het is compleet tegenstrijdig dat de handhavende overheid aldus uitdrukkelijk bevestigt dat de functie terug conform is (stalling en berging red.) maar de vergunningverlenende overheid dan blijkbaar weer een ander oordeel meent te kunnen vellen? Dit valt niet te verantwoorden.*

60. *In de toelichtende nota en de toelichtende nota na verslag PSA werd door de verzoekende partij heel concreet de volgende toelichting verstrekt, gestaafd door de nodige stukken:*

- *In de toelichtende nota + bijlagen (zie stuk 5):*

*“In het PV werd dienaangaande het volgende vastgesteld:*

*“Met betrekking tot het bijgebouw (3), op het vergunde plan aangeduid als ‘stallingen rollend materieel’ werd aan deze voorwaarde allerminst voldaan. Ik stel vast dat het gelijkvloers werd ingericht als hobbyruimte. Ik zie onder meer een bar met geluidsinstallatie en verschillende tafeltjes met stoelen. Op de tweede verdieping werd een bijkomende woongelegenheden gecreëerd. Ik zie een moderne keuken, badkamer met ligbad en een toilet. Op de zolderverdieping werd een fitnessruimte ingericht. Er werd ontegensprekelijk een functiewijziging uitgevoerd. Bovendien werd een bijkomende woongelegenheden gecreëerd. De consequentie (...) is dat deze vergunning zijn rechtsgeldig karakter verliest. Bijgevolg verliest het hele perceel zijn vergund karakter”.*

*Deze vaststellingen (n.b. van inbreuken die werden gepleegd door de vorige eigenaars) zijn evenwel compleet achterhaald. De heer [REDACTED]*

heeft deze immers, onder alle voorbehoud van diens rechten en zonder enige nadelige erkenning, reeds in 2015 ongedaan gemaakt (zie ook bijlage 5):

- De badkamer, keuken en toilet op de verdieping was reeds eerder afgesloten van stromend water en riolering en werd daarna ook integraal afgebroken;
- De (inrichting als) bar werd volledig weggenomen (incl. de voorzieningen zoals tap- en muziekinstallatie);
- Er worden op de zolder niet langer fitnessstoestellen gestockeerd.

Dit werd ook onmiddellijk aan de bevoegde (inspectie)diensten meegedeeld (zie bijlage 6).

Er kan worden geconcludeerd dat de heer [REDACTED] alles heeft gedaan om de situatie terug in overeenstemming te brengen met de opgelegde voorwaarde, zodat op vandaag de functie terug conform is.”

- In de toelichtende nota na verslag PSA + bijlagen (zie stuk 7):

- Functie van het bijgebouw:

Dit punt werd uitgebreid toegelicht in de toelichtende nota d.d. 2 juni jl., waarnaar dan ook integraal verwezen wordt. In het PV van 2014 werd vastgesteld dat de functie van het gebouw werd gewijzigd door de vorige eigenaars. Onze mandant heeft deze daarna ongedaan gemaakt (verwijderen van badkamer, keuken en toilet op de verdieping alsook verwijderen van bar/hobbyruimte). De betrokken inspectie (de instantie bij uitstek) heeft hiervan kennis genomen en heeft daarna geen opmerkingen meer gemaakt i.v.m. de functie van het bijgebouw (!) Ook het College van burgemeester en Schepenen zag geen graven in de huidige ingebruikname van het bijgebouw. Het is dan ook bij het haar gegrepen dat er m.b.t. de huidige toestand blijven opmerkingen komen (o.a. van de PSA).

Daarom beklemtonen wij namens onze mandant nogmaals dat de vergunde hoofdfunctie (zijnde opslag/berging) is bewaard gebleven. Het bijgebouw wordt immers hoofdzakelijk als loutere stockageplaats gebruikt, zodat dit (opnieuw) de voornaamste/belangrijkste functie betreft. De vermeende ontspanningsruimtes op de verdieping, worden in werkelijkheid niet als dusdanig gebruikt, zodat de vermeldingen niet stroken met de realiteit. Conform de definitie van “functie” in het VCRO (art. 1.1.2, 5° VCRO) dient er immers te worden gekeken naar het feitelijke gebruik en niet naar het gebruik “op papier”. Onze mandant heeft een mooie woning om in te vertoeven en gaat zich uiteraard niet gaan ontspannen op de zolder van het bijgebouw. Dit geldt des te meer omdat deze ruimtes slechts bereikbaar zijn via een (gevaarlijk) valluik.

Hierna wordt uiteengezet dat de beweringen omtrent een kantoorfunctie iedere grondslag missen. Het bijgebouw wordt enkel privaat gebruikt.

De PSA lijkt te impliceren dat onze mandant angstvallig tracht de functie van het bijgebouw verborgen te houden. Er werd hierboven reeds uiteengezet dat niets echter minder waar is. Concreet lijkt de PSA dit uit een aantal zaken af te leiden, hetgeen hier onmiddellijk kan worden weerlegd:

- Op het inplantingsplan “vergunde toestand” (op schaal 1/500 op het plan 1/5) werd duidelijk aangegeven dat de stallingsfunctie (voor rollend materieel) vergund werd; dat dit niet uitdrukkelijk werd hernomen op het plan 5/5 bij de vergunde toestand, doet hieraan uiteraard geen afbreuk. Mocht onze mandant de vergunningverlener waarlijk hebben trachten te misleiden, quod certe non, dan had zij hieromtrent geen enkele vermelding opgenomen in de plannen.

- Dat er op plan 5/5 geen opsplitsing werd gemaakt tussen een bestaande en gewenste toestand, maar er enkel wordt gesproken van een “te regulariseren toestand” is het logische gevolg van het feit dat de bestaande en gewenste toestand één en dezelfde zijn. De huidige functie is conform de vergunde functie zodat er geenszins een functiewijziging wordt aangevraagd. Dit maakt helemaal geen deel uit van het voorwerp van de aanvraag, wat de PSA totaal ten onrechte lijkt te insinueren.

- De bewering dat er zou sprake zijn van een kantoor in dit bijgebouw wordt ten stelligste betwist. In tegenstelling tot wat de PSA beweert, stelt het College van Burgemeester en Schepenen hieromtrent louter dat de aanpassingswerken kunnen worden geregulariseerd op voorwaarde dat er in bijgebouw geen nieuwe zonevreemde activiteit (bv. kantoorruimte) wordt gevestigd. Hiermee stelt zij geenszins dat het bijgebouw op heden als kantoorruimte wordt gebruikt!! Overigens heeft ook de GSI dit nooit vastgesteld. De PSA meent vermoedens te kunnen afleiden uit het feit dat er:

a) eerder een regularisatie zou gevraagd zijn m.b.t. de kantoorfunctie

Dit is totaal verkeerd, er werd eerder een aanvraag ingediend om een kantoorfunctie te mogen inrichten in de woning. Er is nooit een aanvraag hieromtrent ingediend voor wat betreft het bijgebouw! Deze aanvraag werd op 10 augustus 2010 geweigerd (stuk 6), waarna het beroep hiertegen onontvankelijk werd verklaard (uw ref.: 36008/237/B/2010/521).

b) aan dit bijgebouw een “ruime parking” werd voorzien.

De PSA loopt blijkbaar achter de feiten aan. De verharding aldaar werd immers reeds vrijwillig weggenomen, wat nog maar eens aantoonst dat deze bewering werkelijk nergens op slaat/gesteund is.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat niets erop wijst dat een kantoorfunctie wordt uitgeoefend (geen dergelijke publiciteit, noch bewegwijzering,...). Dit zou trouwens ook geenszins nodig zijn, onze mandant heeft immers een boekhoudkantoor in de Izegemsestraat te Roeselare op nog geen 10 km van diens woning.

Gezien de functie nooit werd gewijzigd door onze mandant, maakt een functiewijziging dan ook absoluut geen voorwerp uit van huidige aanvraag. De vele overwegingen hieromtrent zijn dan ook in sé irrelevant.

Er kan worden geconcludeerd dat er helemaal geen onduidelijkheid/dubbelzinnigheid bestaat rond de huidige functie. De functiewijziging die eerder door de vorige eigenaars werd doorgevoerd, werd integraal en in samenspraak/overleg met de inspectie weggenomen. Op heden is de hoofdfunctie als opslag gerespecteerd en aldus terug conform de vergunning.

*Sindsdien is er door de inspectie geen enkele opmerking meer gemaakt. De wilde beweringen omtrent een omvorming naar kantoor missen iedere grondslag.*

*In het licht van de bovenstaande heel concrete toelichting en verduidelijking kan het bestreden besluit geenszins volstaan met de motivering zoals deze gegeven is, minstens is deze kennelijk onredelijk.*

*(...) DE VERHARDINGEN*

61. *Inzake de verhardingen stelt het bestreden besluit:*

*(...)*

62. *Het bestreden besluit stelt ten onrechte dat de deputatie zich hierover niet zou kunnen uitspreken omwille van het beperkte administratieve beroep namens de verzoekende partij.*

*Zoals reeds toegelicht in het 2e middel gaat de deputatie hierbij echter regelrecht voorbij aan het parallelle (en integrale) administratieve beroep namens de heer Desmet. Ten einde nutteloze herhaling te vermijden, verwijst de verzoekende partij hiervoor dan ook naar hetgeen reeds in het 2e middel werd uiteengezet hieromtrent, waarvan de inhoud hier geacht mag worden integraal hernomen te zijn.*

*De motivering is aldus pertinent fout, minstens kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.*

*Dit klemmt des te meer omdat het bestreden besluit nog elders opwerpt dat de plannen inzake verhardingen op essentiële punten zouden tekortschieten. Desalniettemin maakt het bestreden besluit alsnog een beoordeling ten gronde, hetgeen flagrant tegenstrijdig is. De verzoekende partij heeft reeds onder het 3e middel aangetoond dat de plannen wel degelijk voldoende duidelijk waren, laat staan op essentiële punten tekort zouden schieten.*

*(...) DE TUIN*

63. *Inzake de tuin stelt het bestreden besluit:*

*(...)*

64. *Zoals reeds aangehaald onder het 2e middel is de tuinaanleg geenszins gevat door het voorwerp van de aanvraag, zodat de deputatie hier dan ook geen uitspraak over kan doen.*

*In het 3e middel werd aangetoond dat er van enige onduidelijkheid inzake de vijver geen sprake kan zijn. Het ontgaat de verzoekende partij al helemaal waar het bestreden besluit een kunstmatig onderscheid meent te kunnen maken tussen enerzijds een 'poel' en anderzijds een 'vijver'.*

*De verzoekende partij heeft met alle mogelijke stukken aangetoond dat de vijver/poel altijd geweest is wat die nu is, behoudens dat deze in de loop der jaren (door de vorige eigenaar) blijkaar iets kleiner gemaakt werd. Voor het overige is daar niets aan gewijzigd.*

*Dit is perfect vergunbaar en het volstaat niet om zonder meer te stellen dat 'het verkleinen van een poel tot een vijver vergunningplichtig is, en derhalve juridisch niet mogelijk.'*

*Hoewel het bestreden besluit elders stelt dat het dossier onvoldoende duidelijk zou zijn, gaat ditzelfde besluit hier dus pertinent stellen dat er sprake zou zijn van een vijver en niet*

*(meer) van een poel: dit is compleet tegenstrijdig en de vraag stelt zich dan op wat dit gebaseerd is? Verzoekende partij heeft er alvast het raden naar.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.4.15 VCRO, in zijn toepasselijke versie, bepaalt:

*“...*

*Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1 000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:*

*1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*

*2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.*

*...”*

Uit artikel 4.4.15, eerste lid VCRO volgt dat de uitbreiding van een zonevreemde woning tot een bouwvolume van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> mag leiden.

Artikel 4.4.15 VCRO maakt deel uit van een uitzonderingsregeling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd. De bewijslast dat de voorwaarden vervuld zijn, rust op de aanvrager.

Artikel 4.1.1, 2° VCRO definieert het bouwvolume als “het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld”. Zoals in de parlementaire voorbereidingen toegelicht wordt, wordt het deel van het keldervolume onder het maaiveld niet meegerekend, “op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van de constructie betreft” (*Parl.St.* VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 85).

2.

De aanvraag houdt de regularisatie in van verbouwingswerken aan een woning die volgens het toepasselijke gewestplan in agrarisch gebied ligt. Volgens het statistisch formulier wordt het volume van de woning van 974,62 m<sup>3</sup> tot 998,07 m<sup>3</sup> uitgebreid.

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat het volume van de bestaande wijnkelder niet in het totale volume meegerekend wordt. De verzoekende partij betwist niet, en een bij de aanvraag gevoegde volumeberekening wijst uit, dat het totale volume van de woning (1.017,417 m<sup>3</sup>) de grens van 1.000 m<sup>3</sup> overschrijdt wanneer het volume van de wijnkelder (19,347 m<sup>3</sup>) meegeteld wordt.

De vaststelling dat de wijnkelder via treden in de inkomhal bereikt kan worden, is niet voldoende om de kelder als “ongebruikelijk” te beschouwen. Zoals de verzoekende partij aangeeft, is dat evenwel niet het enige bezwaar in de bestreden beslissing. De aanvraag kondigt een plaatselijke ophoging van het terrein tegen de zij- en achtergevel tot een maximale hoogte van 1,10 meter aan. Na de ophoging komt de wijnkelder volledig onder het maaiveld te liggen. De verwerende partij

treedt de beoordeling in eerste administratieve aanleg bij dat daardoor die ruimte op een kunstmatige manier volledig ondergronds gebracht wordt.

Het geschilpunt terzijde gelaten of de reliëfwijziging al dan niet onder de stedenbouwkundige vergunningsplicht valt, blijkt de ophoging alleszins een wezenlijke handeling voor de aanvraag te zijn. De verzoekende partij spreekt de beoordeling in de bestreden beslissing niet tegen dat de reliëfwijziging uitgevoerd wordt met geen andere bedoeling dan de wijnkelder met toepassing van artikel 4.1.1, 2° VCRO buiten de berekening van het bouwvolume te houden. Ten onrechte vergelijkt zij de reliëfwijziging met “het verplaatsen van een muur”, bedoeld om terug naar een volledig vergunde toestand te komen. De in de VCRO opgenomen regeling van de basisrechten voor zonevrije constructies is een uitzonderingsregeling die beperkend uitgelegd moet worden. De decreetgever heeft in die regeling maximale grenzen aan het bouwvolume gesteld, waartoe een zonevrije aanvraag mag leiden. Het is evident niet verboden dat een aanvrager constructieve ingrepen aan de zonevrije woning zelf uitvoert om die in overeenstemming met de wettelijke voorwaarden te brengen. De verzoekende partij gaat daarentegen naast de woning, zonder het volume daarvan te wijzigen, op het perceel een bijkomende zonevrije handeling stellen, dat wil zeggen een zonevrije reliëfophoging die blijkbaar de definitie van bouwvolume als rechtsgrond heeft.

Ongeacht de vraag of de reliëfwijziging al dan niet aan de vergunningsplicht onderworpen is, heeft de verwerende partij bij de toets aan artikel 4.4.15 VCRO rechtmatig het volume van de wijnkelder in rekening gebracht.

Het valt niet in te zien hoe de bestreden beslissing daardoor afbreuk aan de vergunning van 5 maart 2002 en de daaruit voortvloeiende rechten gedaan zou hebben. De woning werd door toevoeging van een uitbouw anders uitgevoerd dan vergund. Het kwam de verwerende partij dan ook toe om bij haar beoordeling van de aanvraag het totale volume van de woning in aanmerking te nemen.

3.

Voor zover de verzoekende partij opnieuw aanvoert dat het bijgebouw geen functiewijziging ondergaat en dat de opslagfunctie bewaard blijft, wordt er naar de bespreking van het tweede en derde middel verwezen. Daaronder is er geoordeeld dat de verwerende partij uit de plannen bij de aanvraag in redelijkheid het tegendeel heeft kunnen afleiden, in het bijzonder dat de aanvraag de regularisatie nastreeft van de op plan 05/05 vermelde bestemmingen. Of het al dan niet terecht is dat de verwerende partij ook een kantoorfunctie vermeldt, is niet decisief.

De verzoekende partij beroept zich vergeefs op haar toelichtende nota's van 2 juni 2017 en 17 augustus 2017 om de verwerende partij een gebrekkige motivering te verwijten. Als orgaan van actief bestuur is de verwerende partij niet verplicht om alle in administratief beroep aangevoerde argumenten een voor een te overlopen en weerleggen. Dat geldt des te meer voor beroepsargumenten dat het gaat om “vermeende ontspanningsruimtes”, dat “de vermeldingen niet stroken met de realiteit” en dat er niet naar “het gebruik op papier” gekeken moet worden. Van de verwerende partij kan er in redelijkheid niet worden verwacht dat ze niet te veel belang hecht aan wat er op de plannen staat. Voor zover de op plan vermelde functies niet zouden stroken met de realiteit, is dat evident de verantwoordelijkheid van de verzoekende partij als aanvrager.

4.

Ook waar de verzoekende partij de beoordeling van de aangevraagde verhardingen viseert, wordt er naar de bespreking van het tweede en derde middel verwezen.

5.

De verzoekende partij wordt gevolgd waar zij aanvoert dat de bestreden beslissing, voor zover die het gedeeltelijk dempen van de vijver niet vergund heeft, niet afdoende gemotiveerd is. De bestreden beslissing overweegt dat “het verkleinen van de poel tot vijver (...) vergunningsplichtig (is) en “derhalve (juridisch) niet mogelijk”. De verwerende partij stelt dus vast dat de vergunningsplicht geldt en besluit daaruit dat een vergunning niet mogelijk is. De beschouwingen over het onderscheid tussen een ‘poel’ en een ‘vijver’, en de beweerde onduidelijkheid over de oever of bodem tillen de motieven niet op naar het niveau van een afdoende motivering.

Voorts blijkt niet uit de bestreden beslissing waarom de verwerende partij, afgezien van het verkleinen van de vijver, de residentiële aanleg van de tuin (“een rietveld, hagen”) als een onderdeel van de aanvraag onderkend heeft en zich daarover uitgesproken heeft.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. PUBLICATIE VAN HET ARREST**

Met toepassing van artikel 46 DBRC-decreet vraagt de verzoekende partij dat bij de publicatie van het arrest haar identiteit weggelaten wordt.

Dat verzoek wordt ingewilligd.

## **VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET**

1.

Aangezien het eerste middel als ongegrond verworpen is, vervalt ook de grondslag van de aan dat middel gekoppelde injunctie.

2.

Uit de gegrondverklaring in de aangegeven mate van het tweede, derde en vierde middel volgt dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is, voor zover de aangevraagde verhardingen en het gedeeltelijk dempen van de vijver niet vergund werden. De verwerende partij heeft die onderdelen als afsplitsbare onderdelen behandeld en telkens aan een zelfstandig onderzoek onderworpen.

Daaruit volgt in het voorliggende geval dat de uit te spreken vernietiging van de bestreden beslissing en een rechtsherstellende beslissing van de verwerende partij zich moet beperken tot de aanvraag tot regularisatie van de verhardingen en het gedeeltelijk dempen van de vijver.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 juli 2017, in die mate dat aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt voor het regulariseren van het gedeeltelijk dempen van een vijver en het aanleggen van een verharding op het perceel gelegen te [REDACTED]

1. , met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 0880D.
2. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest, rekening houdend met het bevel onder rubriek VII.
3. Het beroep wordt voor het overige verworpen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van 200 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. Bij de publicatie van dit arrest wordt de identiteit van de verzoekende partij niet bekendgemaakt.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 september 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Stephanie SAMYN

Geert DE WOLF