

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0802
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0183/A

Verzoekende partijen 1. de heer **Mario GOYVAERTS**
 2. mevrouw **Hilde DE PRINS**

vertegenwoordigd door advocaat Nick SCHELLEMANS
met woonplaatskeuze op het kantoor te 2580 Putte,
Waversesteenweg 81

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 november 2016, geregulariseerd met een aangetekende brief van 26 december 2016, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 17 mei 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een weekendverblijf op een perceel gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Heidestraat 15 D, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 310 D.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 maart 2018.

Advocaat Nick SCHELLEMANS voert het woord voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 aanvraag kent een korte voorgeschiedenis.

Op 6 juli 2010 weigert het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een bestaand weekendhuisje en het bouwen van een nieuw weekendhuisje omdat het maximale bouwvolume wordt overschreden.

Op 12 oktober 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een bestaand weekendverblijf en de oprichting van een nieuw weekendverblijf.

Op 11 maart 2015 wordt proces-verbaal opgesteld voor het uitvoeren van werken niet in overeenstemming met de verleende stedenbouwkundige vergunning.

Op 20 oktober 2015 weigert het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een deur en een raam in de achtergevel.

2.

De verzoekende partijen dienen op 14 maart 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het regulariseren van een weekendverblijf*” op een perceel gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Heidestraat 15 D. Met deze aanvraag beogen zij het weekendverblijf in zijn huidige toestand te regulariseren.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in verblijfsrecreatiegebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 17 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college beslist:

“ ...

2.g Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

...

Toetsing van de aanvraag aan het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2005 inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.
Deze gewestelijke verordening bepaalt:

- *Elk openluchtrecreatief verblijf heeft een maximale grondoppervlakte van 80 m², inclusief overdekte terrassen en bijgebouwen, en een maximaal volume van 240 m³.*

De te regulariseren weekendwoning heeft een oppervlakte van 85,41m² en een bouwvolume van 388,48m³. De oppervlakte van de constructie bedraagt hiermee 5,41m² meer dan toegestaan. Het bouwvolume bedraagt 148,48m³ meer dan toegelaten. Dit betreft een overschrijding met 62% van het maximale bouwvolume.

Bijkomend bevindt zich op het perceel een onvergunde metalen garagebox. Het volume van dit bijgebouw dient opgeteld te worden bij het volume van de weekendwoning waarmee het maximale bouwvolume nog meer overschreden wordt. De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarden.

- *Het hoogste punt van het openluchtrecreatief verblijf mag, gemeten vanaf het maaiveld, niet meer dan vijf meter bedragen.
Alle gevel- en dakvlakken moeten worden uitgevoerd met duurzame, verzorgd uitzijende aan het karakter van de omgeving aangepaste materialen.*

De te regulariseren weekendwoning heeft een nokhoogte van 5,58m. De aanvraag voldoet hiermee niet aan deze voorwaarde.

De gevels worden allen afgewerkt met een bekleding in sidings. Het dak werd uitgevoerd in rood-bruine pannen. De gekozen gevelmaterialen zijn inpasbaar in de omgeving en de aanvraag voldoet aan deze voorwaarde met betrekking tot de gevelmaterialen.

- *De totale grondoppervlakte van het openluchtrecreatief verblijf, de terrassen, private toegangswegen, parkeerplaatsen en eventuele verhardingen inbegrepen, mag nooit meer bedragen dan de helft van de perceelsoppervlakte.
Behoudens in het geval van een groepsbouwproject of een gegroepeerde inplanting mag per perceel slechts één openluchtrecreatief verblijf opgericht worden.
Als openluchtrecreatieve verblijven niet gekoppeld of geschakeld worden, bedraagt de minimumafstand van de gebouwen tot de overige perceelsgrenzen ten minste twee meter.*

Op het perceel, met een oppervlakte van 1636m² wordt slechts één weekendverblijf opgericht. De oppervlakte van het gebouw en de verhardingen bedraagt minder dan 50% van de perceelsoppervlakte. De afstand van de weekendwoning tot de perceelsgrenzen bedraagt minstens 7,90m.

De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

- *Alle nieuwe toegangswegen die meerdere openluchtrecreatieve verblijven ontsluiten hebben een minimale hindernisvrije breedte van vier meter, en zijn voorzien van een elektriciteitsnet. De aard en breedte van de eventuele verharding, die wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen, wordt bepaald in functie van de plaatselijke noodwendigheden.*

De ontsluiting van het perceel gebeurt door middel van een bestaande servitudeweg met een breedte van 3m. Er wordt geen nieuwe toegangsweg aangelegd.

Uit het voorgaande blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met al de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven. Zowel de oppervlakte als de nokhoogte overschrijden de maximale toegelaten waarden. De oppervlakte bedraagt 5,41m³ meer dan toegelaten en de nokhoogte bedraagt 0,58m meer dan toegestaan. Deze, op het eerste zicht geringe, afwijkingen van de maximale oppervlakte en nokhoogte resulteren in een bouwvolume van 384,43m³, waarmee het toegelaten bouwvolume met 148,48m, overschreden wordt. Dit houdt een toename van 62% van het maximale bouwvolume in. Een dergelijke afwijking kan niet als beperkt beschouwd worden maar houdt een omvangrijke vermeerdering van het bouwvolume in. De aanwezige, maar onvergunde, metalen garagebox op het perceel houdt een bijkomende vermeerdering van het bouwvolume in. Over dit bijgebouw worden op het plan of de bijgevoegde nota's geen uitspraak gedaan. De metalen garagebox op het perceel is onvergund, is in strijd met de geldende verordening en is door het materiaalgebruik niet inpasbaar in de omgeving.

In de toelichtende nota wordt beschreven dat deze omvangrijke afwijking om verschillende redenen toch aanvaard kan worden.

Zo wordt er aangehaald dat het gebouw reeds werd opgetrokken eind 2010, de stedenbouwkundige vergunning dateert van 12/10/2010, terwijl er voor 11/03/2015 geen pv werd opgemaakt van de afwijking van de stedenbouwkundige vergunning. Er is echter geen enkele wetgeving die stelt dat een bouw misdrijf binnen de 5 jaar na oprichting geverbaliseerd of gesanctioneerd dient te worden. De aanvragers zijn reeds bij de eerste weigering voor de oprichting van een weekendwoning, d.d. 06/07/2010, op de hoogte gesteld van het geldende 'besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven' en de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften voor de oprichting van een weekendverblijf. Na het verkrijgen van een vergunning voor een kleiner weekendverblijf heeft men bewust deze vergunning en de geldende voorschriften van de verordening langs zich neergelegd.

In de toelichting wordt eveneens verwezen naar de aanwezige bebouwing in de omgeving, dewelke zeer verscheiden is. Men haalt andere gebouwen in de omgeving aan als referentie om een grotere constructie te verantwoorden.

Meerdere eengezinswoningen in de omgeving werden opgericht voor de eerste inwerkingtreding van het geldende gewestplan en voor de inwerkingtreding van de verordening voor weekendverblijven. Deze woningen vielen dan ook niet onder dit besluit en kunnen niet als referentie aangehaald worden. Verschillende andere weekendverblijven in de omgeving zijn gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Zo zijn de vakantiewoningen aan de overzijde van de Heidestraat gelegen in een op 27/08/1985 goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling met referentie 1974/16/3. Voor de loten gelegen binnen deze verkaveling zijn andere stedenbouwkundige voorschriften van toepassing met betrekking tot bijvoorbeeld de oppervlakte en de nokhoogte van het weekendverblijf.

In de geldende verordening inzake weekendverblijven wordt onder art. 1 §2 punt 1° duidelijk gesteld dat het besluit niet van toepassing is op openluchtrecreatieve verblijven die gelegen zijn binnen de grenzen van een rechtsgeldige verkaveling voor openluchtrecreatieve

verblijven, vergund vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit, of van een rechtsgeldig goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. De aangehaalde voorbeelden van weekendverblijven gelegen in deze goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling van 27/08/1985 kunnen dan ook niet als referentie gebruikt worden. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich meerdere vakantiewoningen, niet gelegen in een verkaveling, die wel werden opgericht conform de verordening voor weekendverblijven. Indien sommige weekendwoningen alsnog niet werden uitgevoerd conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning kunnen deze eveneens niet als referentie gebruikt worden om de gevraagde afwijking te verantwoorden.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de aanvraag in strijd is met de geldende verordening en de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt.

...

2.h Advies en eventueel voorstel met voorwaarden

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften of voorwaarden van het geldende gewestplan. De te regulariseren weekendwoning is zowel naar oppervlakte, nokhoogte als naar bouwvolume in strijd met de geldende verordening inzake weekendverblijven. De afwijking met betrekking tot het bouwvolume, waarbij de te regulariseren constructie het maximale bouwvolume met 62% overschrijdt, kan niet als beperkt beschouwd worden. Op het terrein bevindt zich bijkomend een onvergunde metalen garagebox dewelke eveneens in strijd is met de geldende verordening en niet inpasbaar is binnen de omgeving.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 23 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 september 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 september 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5. ARGUMENTATIE BEROEPER

Hilde - Mario De Prins – Goyvaerts

De aanvragers zijn zich er van bewust dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven.

De afwijkingen van deze verordening kunnen worden aanvaard:

- Het huidige gebouw werd reeds opgetrokken einde 2010 - begin 2011. Voor 11 maart 2015 werd van deze afwijking een PV opgemaakt.

- *Er zijn zowel gebouwen van het type weekendhuis terug te vinden als doorsnee woningen van een eerder klein tot relatief groot volume, wellicht daterend van voor het gewestplan. Deze woningen zijn verspreid over het gebied. Eén van deze woningen situeert zich schuin tegenover de projectsite.*
- *Meerdere weekendverblijven in de omgeving hebben oppervlaktes en/of volumes en/of kroonlijst- en nokhoogtes die de normen uit de betreffende gewestelijke verordening overschrijden.*
- *De aanvragers hebben reeds een aangebouwd volume, een terras en een metalen garagebox verwijderd.*
- *In de omgeving werd een vergunning verleend voor een vrij grote hoevee waarin een handelszaak wordt uitgebaat (Double D Ranch)*

*Aangezien nog dergelijke en grote weekendverblijven voorkomen in de omgeving halen beroepers aan dat de weigering indruist tegen de materiële motiveringsverplichting, het zorgvuldigheids-, gelijkheids-, redelijkheids-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.
(...)*

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in verblijfsrecreatiegebied.
(...)*

In principe is een weekendverblijf inpasbaar in een gebied voor verblijfsrecreatie.

Zoals verder in dit besluit uitvoerig zal worden besproken, voldoet de aanvraag echter niet aan de voorwaarden uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven d.d. 8.07.2005. Bijgevolg is de aanvraag in strijd met de gewestplanbestemmingsvoorschriften.

De aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven d.d. 08.07.2005.

Het standpunt uit de beslissing van het college van burgemeester hierover kan worden bijgetreden.

- *Art. 2 stelt dat elk openluchtrecreatief verblijf een max. grondoppervlakte dient te hebben van 80 m², inclusief overdekte terrassen en bijgebouwen, 'en een maximaal volume van 240 m³.*

De aanvraag voorziet echter in een regularisatie van een woonconstructie met een oppervlakte van 85,41 m² en een bouwvolume van 388,48 m³. Hiermee wordt de toegelaten oppervlakte overschreden met 5,41 m² en het toegelaten bouwvolume met ca. 148,48 m³ (= +62%).

Echter wordt het schepencollege niet bijgetreden wanneer zij stelt dat de oppervlakte van een onvergunde metalen garagebox moet worden meegeteld. Immers maakt deze geen deel uit van de aanvraag en duidt de aanvrager deze garagebox niet aan in de gewenste toestand. Gezien de aanvraag op zijn eigen merites moet worden beoordeeld, kan deze constructie niet mee worden genomen in de beoordeling van het aangevraagde. Indien de aanvrager echter een wederrechtelijke toestand in stand zou houden, moeten de door de VCRO hiervoor aangeduide instanties hiertegen handhavend optreden.

- *Art. 3 stelt dat het hoogste punt van het openluchtrecreatief verblijf, gemeten vanaf het maaiveld, niet meer dan 5 m mag bedragen. Alle gevel- en dakvlakken moeten worden uitgevoerd met duurzame, verzorgd uitziende, aan het karakter van de omgeving aangepaste, materialen.*

De aanvraag voorziet echter een constructie met een nokhoogte van 5,58 m. tot het maaiveld (5,50 m tot de nulpas en 8 cm tussen het maaiveld en de nulpas). De maximaal toegelaten hoogte wordt bijgevolg met 0,58m overschreden (> 10%).

Gezien de aangevraagde constructie niet voldoet aan de voornoemde voorwaarden, kan zij niet worden beschouwd als weekendverblijf. Derhalve moet zij beschouwd worden als woning en komt zij gezien de ligging in een gewestplanbestemmingszone niet in aanmerking voor vergunning.

(...)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Omgeving

De aanvraag is gelegen nabij de Heidestraat, tussen het gehucht Bruggeneinde en het landelijke gebied ten zuidenwesten van de kern van Wiekevorst. De bebouwing langsheen de Heidestraat bestaat voornamelijk uit weekendverblijven en in mindere mate uit beperkte woningen, overwegend opgetrokken uit 1 bouwlaag onder een zadeldak. Sporadisch komen ook oudere woningen of voormalige landbouwwoningen voor.

Het projectperceel bevindt zich te midden van een bebost stuk aan de noordzijde van de Heidestraat waarbinnen enkel weekendverblijven voorkomen.

Louter functioneel is een weekendverblijf inpasbaar in de omgeving.

Gezien de ligging in een zone gekenmerkt door een weekendverblijven is de aangevraagde functie inpasbaar.

De morfologie en de schaal van het aangevraagde stroken niet met de functie weekendverblijf.

*De oppervlakte en bouwhoogtes van het aangevraagde stroken niet met de voorwaarden die gekoppeld worden aan een weekendverblijf. Door het overschrijden van deze morfologie kan de aanvraag niet worden toegelaten in deze zone en is zij in strijd met de door de aanvrager zelf aangevraagde functie van het gebouw.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

Voorafgaandelijk bespreken de verzoekende partijen onder de titel 'Algemeen' de gewestelijke verordening openluchtrecreatieve verblijven van 8 juli 2005 en erkennen zij er zich bewust van te zijn dat hun verblijf niet in overeenstemming is met de bepalingen van deze verordening. Zij stellen voorop dat zij, zowel ten overstaan van het college van burgemeester en schepenen als van de verwerende partij geargumenteerde hebben dat de afwijkingen op de vereisten van de verordening aanvaardbaar zijn om welbepaalde redenen.

Aan de hand van een uiteenzetting van deze redenen ontwikkelen de verzoekende partijen hun middelen waarbij zij aanvoeren dat de verwerende partij de bestreden beslissing genomen heeft met miskennis van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur.

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de verwerende partij haar motiverings- en zorgvuldigheidsplicht schendt door in de bestreden beslissing louter te stellen dat de aanvraag niet voldoet aan de vereisten van de gewestelijke verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven van 8 juli 2005, zonder te antwoorden op de door hen opgeworpen argumenten in hun beroepschrift.

Zo lichten toe dat zij in hun beroepschrift er op gewezen hebben dat in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag zo goed als geen vakantieverblijf voldoet aan vermelde verordening. Zij verwijzen

hiervoor naar een door hen bijgebrachte fotoreportage van de woningen in de omgeving die niet zouden voldoen aan de verordening wat betreft de maximaal toegestane oppervlakte, hoogte of volume. De verzoekende partijen stellen zich bewust te zijn dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de van toepassing zijnde gewestelijke verordening van 8 juli 2005, maar menen dat in de bestreden beslissing geen rekening wordt gehouden met de concrete bestaande situatie in de onmiddellijke omgeving, met name waar verschillende weekendverblijven in overtreding van vermelde verordening zouden bestaan, hoewel zij hierop gewezen hadden in hun beroepschrift.

Daarnaast hadden zij in hun beroepschrift tevens opgeworpen dat het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing zeer vaag had geantwoord op hun argumenten uit de toelichtende nota bij de aanvraag, gezien er weliswaar werd verwezen naar de ligging van andere weekendverblijven in de omgeving in een goedgekeurde verkaveling van 27 augustus 1985 en naar het feit dat sommige weekendverblijven hetzij wel conform de verordening zouden zijn opgericht, hetzij van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan dateren, maar daarbij zeer vaag bleef over welke weekendverblijven hierbij precies werden bedoeld. De verzoekende partijen stellen dat ook de verwerende partij op deze argumenten niet ingaat.

De verzoekende partijen zijn tot slot van oordeel dat de verwerende partij, gelet op de bestaande omgeving, niet kon besluiten dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, en dat deze wel degelijk inpasbaar is in de omgeving.

1.2

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in het gelijkheidsbeginsel.

Zij stellen meer bepaald dat de gemeente reeds jaren vakantieverblijven toelaat die niet voldoen aan de betreffende gewestelijke verordening. Zij zijn van oordeel dat het beleid van de gemeente eerder gericht is op de esthetische en functionele inpasbaarheid van de vakantieverblijven dan op de strikte naleving van de verordening. De verzoekende partijen menen dat zij als enigen strikt moeten voldoen aan deze verordening. De verwerende partij zou op dit argument ook niet zijn ingegaan.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

In hun toelichtende nota hernemen de verzoekende partijen hun uiteenzetting zoals verwoord in hun verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij weigert de aanvraag van de verzoekende partijen tot regularisatie van een weekendverblijf op grond van twee weigeringsmotieven. Enerzijds stelt zij vast dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften van de gewestelijke verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven van 8 juli 2005 wat betreft de maximale toegelaten oppervlakte, bouwvolume en nokhoogte. Anderzijds overweegt zij dat de overschrijding van de oppervlakte en bouwhoogtes evenmin strookt met de functie van weekendverblijf van het gebouw in de betrokken zone en op die wijze niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen betwisten de vastgestelde strijdigheid van de aanvraag met de betrokken bepalingen van de gewestelijke verordening niet, maar betogen enkel dat de verwerende partij in haar beoordeling voorbijgaat aan de opgeworpen beroepsargumenten inzake de bestaande situatie in de onmiddellijke omgeving, waarbij verschillende weekendverblijven evenzeer strijdig zouden zijn met de vermelde verordening.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Voor zover de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, dient het vergunningsverlenend bestuursorgaan te beoordelen of het aangevraagde overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dit overeenkomstig de aandachtspunten en criteria bepaald in artikel 4.3.1, §2 VCRO, hierbij rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand.

Overeenkomstig 1.1.2, 13° VCRO moet onder een stedenbouwkundig voorschrift tevens een reglementaire bepaling, opgenomen in een stedenbouwkundige verordening worden begrepen.

De gewestelijke verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven van 8 juli 2005 bevat stedenbouwkundige voorschriften die het vergunningverlenend bestuursorgaan binden, tenzij er op geldige wijze werd van afgeweken.

3.

Het eerste weigeringsmotief in de bestreden beslissing houdt duidelijk verband met de strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften neergelegd in de gewestelijke verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, zoals vastgesteld in het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005. De verzoekende partijen betwisten deze strijdigheid niet.

Het motief dat het aangevraagde strijdig is met de voorschriften van de toepasselijke gewestelijke verordening volstaat om de weigering van de stedenbouwkundige vergunning te dragen.

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

In die omstandigheden diende de verwerende partij niet te beoordelen of de aanvraag de toets van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald de verenigbaarheid op het vlak van de in de omgeving bestaande toestand, kan doorstaan. Zij diende in haar beoordeling de beroepsargumenten die betrekking hebben op de bestaande toestand in de omgeving dan ook niet te beantwoorden. De eventuele gegrondheid van deze kritiek kan immers, gelet op het afdoende karakter van het eerste weigeringsmotief, niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

In de mate dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting enkel kritiek uiten op het feit dat de verwerende partij geen antwoord heeft verschaft op hun argumenten inzake de feitelijke bestaande situatie, wat een kritiek inhoudt op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder op de in de omgeving bestaande toestand, moet vastgesteld worden dat deze kritiek niet dienstig kan worden aangevoerd bij gebrek aan kritiek op een determinerend weigeringsmotief.

4.

Voor zover de verzoekende partijen met hun kritiek de schending van het gelijkheidsbeginsel inroepen, dient vastgesteld te worden dat zij deze kritiek voornamelijk uiten ten aanzien van de gemeente en/of het college van burgemeester en schepenen. Los van de vraag of er wel degelijk sprake is van een ongelijke behandeling zonder dat dit zou berusten op een objectief criterium en in redelijkheid verantwoord is, voeren zij ten aanzien van de verwerende partij geen concrete en precieze gegevens aan om deze stelling te ondersteunen.

Door zich te beroepen op de aanwezigheid van weekendverblijven in de omgeving die eveneens strijdig zouden zijn met de gewestelijke verordening van 8 juli 2005 beroepen de verzoekende partijen zich evenwel op de gelijkheid in de onwettigheid, wat niet mogelijk is. Het gelijkheidsbeginsel kan niet worden ingeroepen om een onwettige vergunning te verkrijgen.

Uit de beoordeling van het eerste middel is reeds gebleken dat het determinerend weigeringsmotief, met name het niet voldoen aan de betreffende gewestelijke verordening, draagkrachtig blijft en door de verzoekende partijen niet wordt betwist.

5.

De middelen worden verworpen.

B. Derde en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat zij in de periode vanaf de afwerking van hun woning in 2011 tot het stakingsbevel van 11 maart 2015, waaraan zij onmiddellijk gevolg zouden hebben gegeven, nooit werden aangesproken over het feit dat hun verblijf te groot zou zijn. Zij gingen ervan uit dat

dat zij mochten verwachten dat de minimale afwijkingen van de door de verordening bepaalde afmetingen zouden toegestaan of minstens gedoogd worden. Ook op dit argument zou de verwerende partij niet geantwoord hebben.

1.2

In het vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het redelijkheidsbeginsel.

Zo menen zij dat hun verblijf niet uit de toon valt in de omgeving waar bijna zo goed als geen van de vakantieverblijven binnen de toegestane afmetingen zouden zijn gebouwd, dat de oppervlakte en nokhoogte slechts minimaal afwijken van de voorschriften van de verordening, en dat het bouwvolume redelijkerwijze kan aanvaard worden gelet op de vakantieverblijven in de omgeving.

De verwerende partij zou op dit argument evenmin zijn ingegaan.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

In hun toelichtende nota hernemen de verzoekende partijen hun uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

Het vertrouwensbeginsel is de materiële component van het rechtszekerheidsbeginsel volgens hetwelk een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtzoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel betekent dat de rechtzoekende, voortgaande op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten die in een concreet geval zijn gedaan, op een bepaalde uitkomst mag vertrouwen.

Het vertrouwensbeginsel is het beginsel van behoorlijk bestuur krachtens hetwelk de burger moet kunnen vertrouwen op een vaste gedragslijn of beleidsregel van de overheid.

Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt op een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan. De verzoekende partijen verwijzen uitsluitend naar het beleid ter zake van de gemeente Heist-op-den-Berg. Die beslissingen kunnen evenwel niet worden aangewend om de verwerende partij een schending van het vertrouwensbeginsel aan te wrijven.

1.2

De toets van de bestreden beslissing aan de beginselen van rechtszekerheid en vertrouwen betreft een wettigheidstoezicht en geen beleidstoezicht noch handhavingstoezicht. Er moet dan ook worden vastgesteld dat de verzoekende partijen geen enkele beslissing of standpunt van de verwerende partij voorleggen waaruit enig rechtmatig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. Het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. Deze vaststelling op zich volstaat reeds om de ingeroepen schending van het vertrouwensbeginsel te verwerpen.

De loutere idee of vaststelling dat de gemeente eerder een 'gedoogbeleid' zou voeren inzake weekendverblijven is onvoldoende om de regelgeving en de vergunningsplicht terzijde te schuiven. Het vertrouwensbeginsel noch het rechtszekerheidsbeginsel werken niet *contra-legem* maar kunnen slechts ingeroepen worden voor 'rechtmatig' vertrouwenwekkend gedrag.

De verzoekende partijen kunnen in hun redenering niet gevolgd worden dat de minimale afwijkingen wel zouden gedoogd worden. Een eerste aanvraag werd immers in 2010 geweigerd omdat het maximaal bouwvolume overschreden werd. Een aangepast plan werd ingediend en op 12 oktober 2010 werd de vergunning verleend voor een kleiner bouwvolume, met name 239,5 m³, waarbij alle functies op gelijkvloers voorzien werden.

De verzoekende partijen 'erkennen' dat zij de werken hebben uitgevoerd in 2011, maar hierbij de vergunde plannen niet gevolgd hebben.

Voor zover de verzoekende partijen voorhouden dat het tot maart 2015 geduurd heeft alvorens er proces-verbaal werd opgesteld, en zij er mochten van uitgaan dat de minimale afwijkingen zouden toegestaan of gedoogd worden, kunnen zij niet gevolgd worden. Zij hebben immers zelf de onrechtmatige toestand in het leven geroepen terwijl zij naar aanleiding van hun eerste aanvraag in 2010 wel degelijk op de hoogte waren aan welke vereiste hun weekendverblijf diende te voldoen. Ten onrechte beroepen de verzoekende partijen zich op rechtmatige verwachtingen nu ze zelf aan de oorsprong liggen van de te regulariseren toestand.

Het rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel kan niet *contra legem* ingeroepen worden.

2.

De redelijkheid van een beslissing refereert aan de mogelijkheid om een beslissing aanvaardbaar te maken door middel van argumenten en motieven. Een schending van het redelijkheidsbeginsel zal enkel voorliggen indien het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het nemen van haar beslissing een manifest onjuist gebruik van haar beleidsvrijheid heeft gemaakt.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat hun weekendverblijf, gelet op de bestaande bouwvolumes in de onmiddellijke omgeving, 'redelijkerwijze' aanvaard kan worden en niet van die aard is dat het de goede ruimtelijke ordening verstoort.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Onder de toelichting bij dit middel blijkt dat de verzoekende partijen zich niet kunnen vinden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening waarbij geoordeeld wordt dat hun woning door de afwijkingen op de gewestelijke verordening, 'uit de toon' valt.

De Raad stelt enerzijds vast dat de verwerende partij in haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de aanvraag in beginsel functioneel inpasbaar heeft verklaard in de omgeving, maar gelet op de oppervlakte en bouwhoogte, deze niet conform de functie weekendverblijf heeft geacht.

Ook hier moet vastgesteld worden dat de vastgestelde en niet betwiste strijdigheid van de gewestelijke verordening niet kan leiden tot een beweerde onredelijkheid aangezien algemene beginselen van bestuur niet *contra legem* kunnen worden ingeroepen.

3.

Voor zover de verzoekende partijen met deze middelen nog wijzen op het niet beantwoorden, door de verwerende partij, van hun argumenten inzake de feitelijke situatie in de omgeving, en dus de beoordeling van de in de omgeving bestaande toestand, zoals zij deze hadden becommentarieerd in hun beroepsargumenten, kan verwezen worden naar de beoordeling onder het eerste en tweede middel.

Aangezien het determinerend weigeringsmotief inzake het niet voldoen aan de gewestelijke verordening van 8 juli 2005 door de verzoekende partijen niet wordt betwist, is elke kritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, kritiek op overtollige motieven, ook in de mate er onvoldoende zou geantwoord zijn op een aantal feitelijke argumenten.

Daarenboven kunnen de grieven van de verzoekende partijen die uitsluitend de beslissing van het college van burgemeester en schepenen betreffen, niet als nuttig worden beschouwd, want niet gericht tegen een in laatste aanleg gewezen beslissing.

4.

De middelen worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 mei 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS