

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0069 van 29 september 2015  
in de zaak 1011/0581/SA/8/0527

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Greg JACOBS  
kantoor houdende te 1210 Brussel, Kunstlaan 1  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michel VAN DIEVOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 18 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 6 januari 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 23 augustus 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het uitbreiden van een bestaande woning met schrijnwerkersatelier.

Het betreft de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

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

De Raad heeft met het arrest van 19 juli 2011 met nummer S/2011/0080 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 15 juli 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak op de openbare zitting van 19 augustus 2014 verdaagd naar de openbare terechtzitting van 16 september 2014 en aan de verzoekende partijen de mogelijkheid gegeven om hun stelling te staven als zou de verwerende partij over onvoldoende stukken en informatie beschikt hebben om de aanvraag te beoordelen, alsook de verwerende partij de mogelijkheid te laten hierop middels een aanvullende nota te reageren.

De verzoekende partijen hebben in antwoord op dit verzoek een aanvullende nota ingediend. De verwerende partij heeft hier niet schriftelijk op gerepliceerd.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 16 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Ludo DE JAGER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Greg JACOBS die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. FEITEN**

Op 2 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een bestaande woning met atelier”*.

Deze aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 19 maart 2001 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming van een woning met atelier.

Op 15 april 2010 weigerde de verwerende partij reeds een gelijkaardige aanvraag als de voorliggende, omwille van onduidelijke en onvolledige plannen. Door het ontbreken van een

aantal essentiële gegevens op de plannen was het niet mogelijk om te oordelen of het gebouw op een aanvaardbare manier zal aansluiten op de aanpalende gebouwen en of de aanbouw zich zal integreren in de omgeving.

Op 12 juli 2010 werd een melding voor de uitbating van een schrijnwerkerij geacteerd.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan '■■■■', gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 juli 2010 tot en met 13 augustus 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend, waarvan één uitgaande van de huidige verzoekende partijen.

Er werd geen advies gevraagd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ verleent op 23 augustus 2010 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan ■■■■ en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

*Het uitbreiden van een woning met atelier met een aan het wonen complementaire bestemming is niet in strijd met de planologische voorschriften van woongebied. Het bijgebouw is bestemd als schrijnwerkersatelier in bijberoep. Schrijnwerkerijen zijn op kleine schaal complementair aan woongebied en het college van burgemeester en schepenen heeft voor betrokkene een melding voor het uitbaten van een schrijnwerkerij geacteerd d.d. 12 juli 2010. De uitbreiding van het schrijnwerkersatelier brengt het goed functioneren van de ruimte niet in het gedrang.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen, en andere derden, op 7 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 20 december 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen de gemeente ■■■■ van 23 augustus 2010 haar rechtskracht te laten hernemen.

Na de partijen te hebben gehoord op 6 januari 2011, beslist de verwerende partij op 6 januari 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

*De aanvraag beoogt een uitbreiding van een bestaand atelier voor een schrijnwerker in bijberoep. Door de vergunning van 19 maart 2001 voor een bestemmingswijziging van de woning tot woning met atelier, omvat de voorliggende aanvraag alleen de uitbreiding binnen de bestaande en vergunde bestemmingen. De uitbreiding is beperkt in omvang. Het atelier, waarin de garage, wasplaats en de aangebouwde werkplaats vervat zijn,; kan nog aanvaard worden als een nevenbestemming naast het wonen.*

*Schrijnwerkerijen zijn op kleine schaal complementair aan woongebied. Het perceel maakt deel uit van een dorpskern met gemengd karakter. De uitbreiding van het schrijnwerkeratelier brengt het goed functioneren van de ruimte niet in het gedrang.*

*Uit de beroepschriften blijkt dat de bestaande inrichting als schrijnwerkerij geluidshinder geeft in de aanpalende woningen. De bestemmingswijziging van een garage en wasplaats naar een schrijnwerkeratelier werd echter vergund in 2001 en de activiteit in deze lokalen van het hoofdgebouw maken geen voorwerp uit van de aanvraag. De uitbreiding met atelier is voorzien achter het hoofdgebouw en voorziet geen aansluiting met de aanpalende woonvertrekken.*

*De woning wordt uitgebreid met een ruimte ter hoogte van het bestaande terras. Met deze nieuwe aanbouw aan het hoofdgebouw zal de totale bouwdiepte van de woning 20,00m bedragen op de rechter zijdelingse perceelsgrens. Door het dalende reliëf naar de achterzijde, heeft het verbindinggebouw tussen de woning en de achterbouw de hoogte van bijna 2 bouwlagen. Ten opzichte van de woonvertrekken en het achterliggende terras van de rechteraanpalende woning op straatniveau, dient de aanbouw echter maar beschouwd te worden als een gelijkvloerse uitbreiding. Gezien de bestaande aanbouwen van de naburige woningen, kan met de gevraagde bouwdiepte van het hoofdgebouw akkoord gegaan worden.*

*Op de linker perceelsgrens bestond reeds een grote bouwdiepte op het niveau van de lager gelegen tuin. De oppervlakte van het bijgebouw, met uiterlijke bouwdiepte van 29,00m vanaf de voorgevel, wordt bijna verdubbeld. De uitbreiding behoudt echter voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, waardoor de hinder voor de aanpalende percelen beperkt blijft.*

...

*In bijkomende orde kan gesteld worden dat de aanvraag voldoende gegevens bevat voor een ruimtelijke beoordeling van de uitbreiding. De aard van de materialen is voldoende gespecificeerd en de plannen geven een voldoende duidelijk beeld over de uitbreiding en de aansluiting op de aanpalende gebouwen. Gezien de aanvraag geen grondplan van de gelijkvloerse en eerste verdieping bevat, kan ervan uitgegaan worden dat de bestaande toestand op deze niveaus niet gewijzigd wordt.*

...

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

- De uitbreiding van het atelier gebeurt binnen de bestaande en vergunde bestemmingen van een woning met atelier;*
- Schrijnwerkerijen zijn op kleine schaal complementair aan woongebied. De uitbreiding van het schrijnwerkeratelier brengt het goed functioneren van de ruimte niet in het gedrang;*
- De bestaande bouwdiepte op het perceel wordt niet uitgebreid;*
- Ten opzichte van de woonvertrekken en het achterliggende terras van de rechter aanpalende woning op straatniveau, dient de verbinding tussen het hoofdgebouw en het atelier beschouwd te worden als een gelijkvloerse uitbreiding;*
- De aanbouw sluit op een aanvaardbare wijze aan op de rechter perceelsgrens;*
- De aanvraag bevat voldoende gegevens voor een ruimtelijke beoordeling van de uitbreiding.*

## **Besluit**

### Artikel 1

*De beroepen ingediend door [REDACTED], tegen de voorwaardelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] van 23 augustus 2010 afgeleverd aan de heer [REDACTED] niet in te willigen.*

Art. 2

*De aanvraag ingediend door ... voor het uitbreiden van een bestaande woning met met atelier gelegen te ..., te vergunnen met de volgende voorwaarden:*

- Bij de keuze van de bouwmaterialen dient gezorgd te worden voor maximale geluidsisolatie;*
  - De spie tussen de nieuwe en bestaande muur tegen de rechter zijdelingse perceelsgrens wordt afgewerkt met een afdichtingsprofiel.*
- ...”*

Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw Isabelle CRABBE heeft bij aangetekende brief van 18 februari 2011 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0579/A/8/0525.

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

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

De Raad heeft met het arrest van 19 juli 2011 met nummer S/2011/0080 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

De Raad heeft met het arrest van 19 juli 2011 met nummer S/2011/0080 vastgesteld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste onderdeel van dit middel roepen de verzoekende partijen de volgende schending in:

*“ ...*

*5.1. Onvolledigheid van het dossier.*

*Strijdigheid met artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvragen waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is:*

*Het plan van het gelijkvloers niveau ontbreekt.*

*Door de uitbreiding van de schrijnwerkerij (achterste bedrijfsgedeelte) en door een verbinding te realiseren tussen deze uitbreiding van de schrijnwerkerij en de werkplaats in het hoofdgebouw ontstaat één grote werkruimte op het gelijkvloers niveau.*

*Het grondplan van het gelijkvloers, wat gezien de aard van de werken en impact op de woonomgeving toch belangrijk is, wordt echter niet weergegeven. Hierdoor wordt de bestemming/gebruik van de verschillende ruimten van deze bouwlaag niet vermeld.*

*M.a.w. er wordt niet vermeld welke ruimte op het gelijkvloers niveau al dan niet zal gebruikt worden als woonruimte of als atelier.*

*Dat er op heden een groot gedeelte van het atelier met schrijnwerkmachines (werkplaats genaamd in de milieumelding) gevestigd is in het hoofdgebouw, blijkt niet uit de bouwplannen.*

*Dit is in strijd met artikel 16 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende dossiersamenstelling van de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is.*

*Artikel 16.e.2. bepaalt dat van elk van de voorkomende ondergrondse en bovengrondse bouwlagen waar de werken worden gepland, per ruimte de bestemming moet worden vermeld.*

*Onvolledigheid van bouwplannen maakt een verantwoorde besluitvorming onmogelijk.*

*De aanvraag diende, omwille van deze onvolledigheid, te worden geweigerd.*

*In de motivering van de stedenbouwkundige vergunning werd dit bezwaar door het college van B&S verworpen met het argument dat de uitbreiding zich op het kelderniveau situeert waardoor een fysische scheiding gemaakt wordt tussen de bestaande woning en het atelier en dat de inrichting van het gelijkvloers van de woning geen betrekking heeft op de aanvraag.*

*Dit is onjuist.*

*Zowel uit de omschrijving van de werken op het aanvraagformulier "uitbreiding van een atelier en een woning"*

*(eigen onderlijning)*

*als uit de bouwplannen blijkt duidelijk dat de uitbreiding een gehele bovengrondse constructie betreft. Deze uitbreiding sluit aan tegen de achtergevel van het bijgebouw aan de bestaande woning en eindigt aan de achtergevel bestaande atelier.*

*De totale bouwdiepte van het hoofdgebouw wordt hierdoor op 20 meter gebracht (gemeten vanaf de voorgevel).*

*De uitbreiding van het atelier, welke er een geheel mee vormt, brengt de totale bouwdiepte op 29 meter (gemeten vanaf de voorgevel).*

*In de motivering van de beslissing van de Deputatie van 6 januari 2011 wordt gesteld dat : "Gezien de aanvraag geen grondplan van de gelijkvloerse en eerste verdieping bevat, kan ervan uitgegaan worden dat de bestaande toestand op deze niveaus niet gewijzigd wordt".*

*Dit is duidelijk strijdig met artikel 16.e.2 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende dossiersamenstelling van de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is.*

*De strijdigheid met de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering omtrent de dossiersamenstelling is een substantiële, op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvereiste.*

*..."*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*" ...*

*1. De verzoekende partijen gronden hun argumentatie op artikel 16, 3°, e, 2° van het besluit van 28.05.2004. Dit artikel bepaalt:*

*(...)*

*Het artikel waar de verzoekende partijen naar verwijzen bepaalt uitdrukkelijk dat slechts een plattegrond moet worden gevoegd aan het aanvraagdossier voor de gedeelten “waar werken worden gepland”.*

*Op het gelijkvloers van de woning zijn geen werken gepland.*

*In de bestreden beslissing wordt bijgevolg correct overwogen dat, gelet op het feit dat er geen grondplan aanwezig is van de gelijkvloerse en de eerste verdieping, er mag worden van uitgegaan dat de bestaande situatie van deze niveaus niet wordt gewijzigd.*

*In ondergeschikte orde merkt de verwerende partij op dat een gebeurlijke schending van één van de bepalingen van het Besluit van 28.05.2004 enkel aanleiding kan geven tot de vernietiging van een bestuurshandeling indien wordt aangetoond dat de vergunningsverlenende overheid is misleid.*

*R.v.St. nr. 183.772, 4 juni 2008, De Wit; R.v.St. nr. 94.683, 11 april 2001, De Ryck; R.v.St. nr. 77.205, 25 november 1998, Nuyttens; A.P.M. 1998, 257.*

*Het dossier moet leemten vertonen die van aard zijn de overheid op een dwaalspoor te brengen over de aanleg van de plaats, dermate dat de vergunningsverlenende overheid de zijn door de wet opgedragen appreciatiebevoegdheid met betrekking tot de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg niet naar behoren heeft kunnen uitoefenen.*

*Het komt de vergunningverlenende overheid toe om te oordelen of een bepaald stuk in een aanvraagdossier essentieel is voor het beoordelen van de aanvraag.*

*R.v.St. nr. 187.904, 13 november 2008, De Rijck.*

*De verwerende partij heeft terecht overwogen dat het ontbreken van een grondplan van het gelijkvloers en de eerste verdieping geen essentieel onderdeel is van het aanvraagdossier.*

*Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.*

*...*

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

*“ ...*

*Krachtens artikel 16,3°,e,2 van het Besluit van 28 mei 2004 dient het aanvraagformulier minstens plannen te bevatten van elk van de voorkomende ondergrondse en bovengrondse bouwlagen waar werken worden gepland, met per ruimte de vermelding van de bestemming en de belangrijkste binnen- en buitenafmetingen.*

*Zoals in het verzoekschrift reeds werd uitééngezet ontbreekt in het aanvraagdossier het plan van het gelijkvloers.*

*Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat het middel niet opgaat, nu er op de gelijkvloerse verdieping geen werken zouden plaatsvinden en dat de bestendige deputatie er dan ook mocht van uitgaan dat de bestaande situatie van deze niveaus niet zou worden gewijzigd.*

*Het tegendeel is waar. Ten gevolge van de uitbreiding van de schrijnwerkerij in het achterste bedrijfsgedeelte wordt er immers een verbinding gemaakt met de bestaande werkplaats in het hoofdgebouw. Deze verbinding staat op de plannen aangeduid als "uitbreiding woning" doch dient klaarblijkelijk om de twee werkplaatsen te verbinden en als een soort doorgeefsas te dienen.*

*Ofschoon er dus op de gelijkvloerse verdieping aanpassingswerken worden uitgevoerd wordt het grondplan van het gelijkvloers niet weergegeven met als gevolg dat de bestemming en het gebruik van de verschillende ruimtes op het gelijkvloers niet volledig wordt weergegeven en dus niet gekend is. Er wordt namelijk niet vermeld welke ruimte op het gelijkvloers al dan niet zal worden gebruikt als woonruimte en atelier. Net doordat de op het plan als "uitbreiding woning" aangeduide zone het voorste en achterste atelier verbindt, wijst alles erop dat de aanvrager de bestendige deputatie tracht te misleiden door niet duidelijk en volledig aan te geven welke ruimte's respectievelijk als woonruimte en als atelier zullen worden aangewend. Er valt namelijk niet in te zien welke woonfunctie een ruimte tussen de twee ateliers zou kunnen vervullen. Het is duidelijk dat deze ruimte eveneens bij het atelier dient gerekend te worden. Deze ruimte werd bovendien uitgerust met twee grote schuifdeuren hetgeen toelaat groot en zwaar materiaal te versluizen tussen de voorzijde en de achterzijde van het atelier. Daarmee heerst er onduidelijkheid over de ware en juiste bestemming van de overblijvende ruimtes op het gelijkvloers, minstens is het niet mogelijk voor verzoekende partij om na te gaan welke functie het resterende gedeelte van het woongedeelte nog kan vervullen. Hetzelfde zou eigenlijk moeten gelden voor de bestendige deputatie, nu ook zij klaarblijkelijk niet met volledige kennis van zaken kan oordelen wat nu juist de functie zal zijn van de ruimte getiteld "uitbreiding woning" en de relatie van deze ruimte ten aanzien van respectievelijk het woongedeelte en het atelier.*

*Nu het aanvraagdossier geen plannen bevat van het volledige gelijkvloers met aanduiding van de bestemming die aan de verschillende ruimtes zal worden gegeven, kan de vergunningverlenende overheid niet met kennis van zaken en gesteund op een correcte en duidelijke voorstelling van de feiten oordelen over de al dan niet verenigbaarheid met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening van de gevraagde uitbreiding van het atelier.*

*Dat het overgrote deel van het gelijkvloers als atelier zal worden gebruikt blijkt uit het de misleidende vermelding op het plan als "uitbreiding woning" van een ruimte die als sas lijkt te dienen tussen het voorste en het achterse atelier. Ofschoon er dus op het gelijkvloers duidelijk wel werken worden voorzien stelt de bestreden beslissing het tegenovergestelde:*

*"Gezien de aanvraag geen grondplan van de gelijkvloerse en eerste verdieping bevat, kan ervan uitgegaan worden dat de bestaande toestand op deze niveau's niet gewijzigd wordt."*

*Krachtens artikel 16,3°,e,2 van het Besluit van 28 mei 2004 diende de aanvraag minstens plannen te bevatten van elk van de voorkomende ondergrondse en bovengrondse bouwlagen waar werken worden gepland, met per ruimte de vermelding van de bestemming en de belangrijkste binnen- en buitenafmetingen.*

*Gelet op het feit dat er wijzigingen worden aangebracht op het niveau van het gelijkvloers, diende het aanvraagformulier met ander woorden een volledig plan van het gelijkvloerse*



*verdiep te bevatten met vermelding met per ruimte de vermelding van de bestemming. In de aanvraag ontbreekt dergelijk plan.*

*Zoals reeds aangegeven is de correcte en duidelijke aanduiding van de respectievelijke bestemmingen essentieel opdat de bestendige deputatie met kennis van zaken en op grond van een duidelijke feitelijke toestand zou kunnen oordelen of de aangevraagde uitbreiding van het atelier wel verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede plaatselijke aanleg. Gelet op de ligging binnen woongebied is het evenwicht tussen de onderscheiden functies van nature broos, en dient er door de vergunningverlenende overheid op toegezien te worden dat eventuele ambachtelijke activiteiten wel verenigbaar zijn met de omliggende bestemming woongebied.*

*Het ontbreken van dat plan heeft er klaarblijkelijk toe geleid dat de deputatie misleid is geworden m.b.t. de werkelijke bestaande bedrijfstoestand in het hoofdgebouw (wat ten onrechte telkens als "woning" wordt bestempeld). Een "prima facie"-inschatting van de totale bedrijfstoestand voor en na de geplande werken was dus evenmin mogelijk.*

*Het eerste onderdeel van het middel is gegrond.*

*...*

4.

Gevraagd om aanvullende feitelijke informatie ter staving van hun stelling als zou de verwerende partij over onvoldoende stukken en informatie beschikt hebben om de aanvraag te beoordelen, bezorgen de verzoekende partijen in een aanvullende nota volgende gegevens:

*" ...*

*(...)*

*2. Ook fotomateriaal toont aan dat de woning van de heer [REDACTED] thans volledig is ingericht als atelier, in tegenstelling tot hetgeen vermeld wordt op de voor de bouwaanvraag ingediende plannen.*

*Uit de foto's die reeds op 27 oktober 2011 werden genomen vanaf de dorpel toen de deur van het pand openstond, blijkt duidelijk dat er van woonfunctie geen sprake meer was.*

*Op de foto's is duidelijk te zien dat de woonkamer, die niet op de plannen staat (nu de plannen van het gelijkvloers ontbreken), in werkelijkheid volledig als atelier is ingericht. Er staan allerhande machines, werkmaterialen en houtpanelen gestockeerd. Uit deze foto's blijkt duidelijk dat het onmogelijk is dat dit deel van de woning werkelijk een woonfunctie kan hebben.*

*(...)*

*Achter deze ruimte bevindt zich de zogezegde "veranda" die op het plan van de kelderverdieping staat aangegeven als "uitbreiding bestaande woning", en die van een trap voorzien is tot aan het gelijkvloers: deze uitbreiding heeft met ander woorden betrekking op zowel de kelderverdieping als op de gelijkvloerse verdieping, ofschoon een plan van de gelijkvloerse verdieping in het aanvraagdossier ontbreekt. Deze veranda sluit op de gelijkvloerse verdieping aan op de uitbreiding van het atelier aan de achterzijde. (zie stuk 7 en 8 - respectievelijk oude en nieuwe vergunde toestand).*

*Hoewel deze veranda op de plannen staat aangeduid als 'uitbreiding woning' fungeert deze enkel en alleen als sas tussen het voorste en achterste atelier en tussen de verbinding tussen het atelier op -1 en dat van het gelijkvloers (zie trap op plan kelderverdieping). Deze veranda bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping, ofschoon het bouwaanvraagdossier geen enkel plan bevat van de gelijkvloerse verdieping.*

*Dat zowel het volledige gelijkvloers wordt aangewend als atelier als de kelderverdieping, blijkt ook uit de grote goederenlift die werd geplaatst op de gelijkvloerse verdieping*

*(weliswaar niet vergund), doch die duidelijk aantoon dat met nog bezwaarlijk kan aannemen dat een deel van de aangevraagde vergunning de uitbreiding van een woning" zou betreffen. (stuk 5 en 6)*

*3. Het is dan ook duidelijk dat de bestendige deputatie werd misleid, nu zij in haar verweer stelt dat er geen plan van het gelijkvloers hoefde gevoegd te worden nu er geen werken op dit verdiep werden voorzien, terwijl dit duidelijk wel het geval was (eerste middel).*

*De bestendige deputatie heeft dan ook niet met kennis van zaken kunnen oordelen over de impact van de aanvraag, nu zij klaarblijkelijk geen duidelijk zicht had op de bestaande feitelijke toestand en er van een (gedeeltelijke) woonbestemming in realiteit geen sprake meer is, nu zowel de volledige kelderverdieping als bijna de volledige gelijkvloerse verdieping worden aangewend al schrijnwerkersatelier (de daarboven gelegen verdiepingen staan leeg). Zo wordt op de plannen van de kelderverdieping nog wel voor bepaalde ruimtes vermeld "bestaande woning" zonder echter dat concreet wordt aangegeven welk functie men aan deze ruimtes nog wenst te schenken. Het motief dat het hier zou gaan over een beperkte uitbreiding van een bestaand atelier, deel uitmakend en ondergeschikt aan een bestaande woning, wordt dan ook door de bestreden beslissing al te gemakkelijk aanvaard, zodat er op zijn minste sprake is van onzorgvuldige besluitvorming (eerste, tweede en derde middel).*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 16, 3°, e), 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvragen waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, luidt als volgt:

*"Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 15 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken in viervoud:*

*(...)*

*3° de tekeningen van de geplande werken, gedateerd en ondertekend door de aanvrager en de architect als zijn medewerking vereist is, voorzien van de legende van de gebruikte symbolen en aanduidingen, gevouwen tot A4-formaat (21 cm x 29,7 cm), voorzien van de titel met het voorwerp van het document en een volgnummer in de vorm "nummer van het plan/totaal aantal plannen", met minstens:*

*(...)*

*e) de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100, met minstens:*

*(...)*

*2° de plattegronden van elk van de voorkomende ondergrondse en bovengrondse bouwlagen waar werken worden gepland, met per ruimte de vermelding van de bestemming en de belangrijkste binnen- en buitenafmetingen, en met aanduiding van de plaatsen waar de doorsnede(n) is of zijn genomen;"*

Het loutere niet vervuld zijn van één van de voorschriften van dit besluit volstaat op zich niet om een vergunningsaanvraag te weigeren.

Het is aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een bepaald document in een bouwaanvraagdossier essentieel is voor het beoordelen van de aanvraag.

Aldus tast de omstandigheid dat er in de samenstelling van het dossier gegevens ontbreken, in principe de wettigheid van een vergunning niet aan. Daartoe is vereist dat het dossier leemten vertoont die van aard zijn dat de vergunningverlenende overheid de zijn door de wet opgedragen appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft kunnen uitoefenen, dat hij met andere woorden niet met volledige kennis van zaken heeft kunnen beslissen.

2.

De Raad stelt vooreerst vast dat uit het gehele dossier, en met name uit de bijgevoegde plannen, blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op de uitbreiding van een achter de woning gelegen magazijn/houtbewerkingswerkplaats, waarbij dit volume fysisch met de woning wordt verbonden middels een nieuw te bouwen “veranda”, die zich over twee verdiepingen uitstrekt en aldus het achterliggende gebouw verbindt met de gelijkvloerse verdieping (aan de straatzijde tengevolge het reliëfverschil de kelderverdieping) alsook via een nieuw te bouwen trap toegang geeft tot de eerste verdieping (aan de straatzijde de gelijkvloerse verdieping). Uit de bestreden beslissing blijkt tevens dat het bestaande en reeds vergunde deel van het atelier zich in de kelderverdieping (wasplaats) en op de gelijkvloerse verdieping (garage) van het woongebouw bevindt zodat de “veranda” – anders dan op het eerste gezicht uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt – wel degelijk een functionele verbinding maakt tussen het atelier en de nieuw op te richten magazijn-atelierruimte, en er een integrerend deel van uitmaakt. Deze vaststelling wordt tevens bevestigd door het gegeven dat het tuinperceel waarop het aangevraagde betrekking heeft volledig wordt ingesloten door andere tuinen, waardoor het meer dan aannemelijk is dat de aan- en afvoer van materialen en afgewerkte meubelstukken derhalve via de “veranda” en doorheen de woning zal gebeuren.

De Raad stelt verder vast dat de nieuw te bouwen trap die vanuit de “veranda” toegang zal geven tot het “woongedeelte” op de gelijkvloerse verdieping, redelijkerwijs ook bouwtechnische ingrepen impliceert ter hoogte van dit gelijkvloerse niveau, wat niet blijkt uit de bij het aanvraagdossier gevoegde bouwplannen.

De Raad stelt tenslotte vast dat reeds in de administratieve beroepsprocedure door de verzoekende partijen omstandige bezwaren werden geformuleerd omtrent de onduidelijke omvang van de schrijnwerkerij-activiteit in verhouding tot de woonfunctie, en de werkelijke omvang van de aangevraagde werken.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij, door er louter van uit te gaan dat “(d)e uitbreiding met atelier (...) voorzien [is] achter het hoofdgebouw en (...) geen aansluiting [voorziet] met de aanpalende woonvertrekken” en “(g)ezien de aanvraag geen grondplan van de gelijkvloerse en eerste verdieping bevat, [er] kan (...)van uitgegaan worden dat de bestaande toestand op deze niveaus niet gewijzigd wordt”, voorbijgaat aan de vaststelling dat minstens ook de te bouwen “veranda” functioneel onderdeel uitmaakt van de bijkomend te realiseren bedrijfsruimte en had moeten betrokken worden bij de beoordeling van de stedenbouwkundige verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgevende woonbestemming. Door aldus te handelen is de verwerende partij op een kennelijk onredelijke, minstens onzorgvuldige wijze tot de vaststelling gekomen dat het vergunningsaanvraagdossier alle vereiste gegevens bevatte om haar toe te laten de haar door de wet opgedragen appreciatiebevoegdheid naar behoren uit te oefenen, en beschikte zij met andere woorden niet over een aantal essentiële elementen om met volledige kennis van zaken over het aangevraagde te kunnen oordelen.

Het middelonderdeel is gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## VI. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.

De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 januari 2011, waarbij aan de heer ..... een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het uitbreiden van een bestaande woning met schrijnwerkersatelier op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Ludo DE JAGER, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Ludo DE JAGER