

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0623  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0220/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Sebastien HAEGEMAN</b> 2. mevrouw <b>Sibele HAEGEMAN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijsstraat 30
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>BRAKEL</b>  vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijsstraat 19

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 14 december 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 22 oktober 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel van 6 juli 2015 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een hoevetje tot twee wooneenheden op de percelen gelegen te 9660 Everbeek, Fayte 80, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummers 1225H, 1225G en 1225K.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partij met een beschikking van 25 maart 2016 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkomen de partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 juni 2017.

Advocaat Frederik VAN TITTELBOOM *loco* advocaat Carina VAN CAUTER voert het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij en tussenkomen de partij verschijnen schriftelijk.

4.

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.

Verzoekende partijen dienen op 1 april 2015 (datum van ontvangstbewijs) bij tussenkomen de partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“verbouwen van hoevetje tot 2 wooneenheden (regularisatie)”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Tussenkomen de partij verleent op 29 oktober 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan verzoekende partijen voor het in de lengte opsplitsen van een bestaande hoeve in twee woongelegen heden. Op 21 maart 2013 wordt tevens een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het draaien van de topgevels met het oog op het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

Evenwel wordt vastgesteld dat verzoekende partijen zijn afgeweken van de vergunde bouwplannen, gezien de twee wooneenheden achter elkaar werden ingeplant in plaats van naast elkaar. Voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van het bouw misdrijf.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied met landelijk karakter (eerste vijftig meter vanaf de straat) en in natuurgebied.

Het achterste gedeelte van de percelen (in natuurgebied) is tevens gelegen binnen het VEN-gebied *‘Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen’*, en paalt aan het habitatrichtlijngebied *‘Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen’*.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Tussenkomen de partij adviseert de aanvraag op 27 mei 2015 ongunstig:

“  
...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

*Gelet op de historie van de aanvragen op dit perceel en het negeren van het advies bij het driepartijenoverleg, evenals het verbouwen, het vermeerderen van het aantal woongelegenheden en het veranderen van de functie van een tuinhuis/schuur naar woning op basis van een aanvraag die een andere opsplitsing van de woningen vergunt;*

*Gelet op enige tegenstrijdigheden tussen de werkelijkheid en de plannen, die verschillende ramen niet vermelden (zoals de ramen in de derde bouwlaag aan de voorgevel, de ramen in de berging en in de eethoek van de achterliggende woning);*

*Gelet op de vergunde aanvraag waarbij de gevelbreedte maar 4m bedraagt, en de huidige opsplitsing voor meer comfort zorgt;*

*Gelet op de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen, die groter zijn dan in de oorspronkelijke vergunning;*

*Gelet op de diepte en ligging van de twee woningen, zijn deze inzake licht en zicht niet direct storend voor de aanpalende eigenaars;*

*Indien de aanpalende eigenaars dit wensen kan er een groenscherm voorzien worden aan de zijdelingse perceelsgrenzen, tot minstens 2m dieper dan de achtergevel.*

*Het reeds eerder genomen negatief standpunt tijdens het 3partijenoverleg dd. 31/05/2012 omtrent de opsplitsing van de gebouwen met een woning in tweede lijn kan niet herroepen worden.*

*De enige last die opgelegd kan worden moest er een gunstig advies mogelijk zijn, is dat er een groenscherm voorzien wordt aan de zijdelingse perceelsgrenzen, tot minstens 2m dieper dan de achtergevel, indien de aanpalende eigenaars dit wensen, en dat er een groenzone met inheemse beplanting wordt voorzien in het gedeelte dat binnen het VEN/IVON/ habitatrichtlijngebied valt.*

*Gezien het volume van de woningen boven de 1000m<sup>3</sup> is, wordt de aanvraag ter advies overgemaakt aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

Algemene conclusie

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*De aanvraag wordt met ongunstig advies aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar overgemaakt voor advies.*

...”

Tussenkomende partij legt de aanvraag met ongunstig advies voor aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, die geen (tijdig) advies verleent.

Tussenkomende partij weigert op 6 juli 2015 de stedenbouwkundige vergunning, op basis van de overwegingen in haar ongunstig advies van 27 mei 2015.

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 11 augustus 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 oktober 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 oktober 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 22 oktober 2015 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

### 2.3 De juridische aspecten

*De werken situeren zich volledig binnen de 50m-zone woongebied met landelijk karakter.*

*De aanvraag, voor de opsplitsing van een woning in twee woongelegenheden, gelegen in woongebied met landelijk karakter, is niet a priori strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Er kan evenwel niet aanvaard worden dat het in natuurgebied gelegen perceelsdeel als tuin toegewezen wordt aan één van de wooneenheden. Dit strijdt immers met de in het gewestplan vastgelegde bestemming.*

### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*De overheid moet in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met het woongebied en inpasbaar met de ordening van de onmiddellijke omgeving.*

*Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van een opsplitsing van een woning in twee woongelegenheden die anders werd uitgevoerd dan vergund (2 wooneenheden achter elkaar in plaats van naast elkaar).*

*Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.*

*De eigendom bevindt zich in een landelijke lintbebouwing, omgeven door natuurgebied conform het gewestplan, langsheen de gemeenteweg Fayte, tussen de dorpskernen van Parike en Everbeek-Boven. Het landschap is er heuvelachtig en typerend voor de streek van de Vlaamse Ardennen waarbinnen het gelegen is. Het woonlint wordt gekenmerkt door in hoofdzaak open traditionele bebouwing op eerder ruime percelen.*

*Op de eerste plaats kan reeds vastgesteld dat dergelijke locatie, buiten een dorpskern en binnen een landelijk woonlint; niet het meest aangewezen is voor het doorvoeren van een woonverdichting, die het karakter en het evenwicht binnen deze omgeving kan verstoren, en niet kernversterkend werd, wel integendeel.*

*Op basis van de bestaande bebouwing op het terrein werd in 2012, en gewijzigd in 2013, een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de omvorming van de bestaande woning tot 2 halfopen woningen. Deze woningen kenden een beperkte voorgevelbreedte van 4,07 m, doch een ruime diepte van 27,03 m, er daarbij rekening mee houdend dat in het achterste volume ook een verdieping onder het dak werd gerealiseerd.*

*Deze vergunde toestand, hoewel deze naar vormgeving en uitvoering van de woongelegenheden reeds afwijkt van wat reeds in de omgeving bestaat, en tevens afwijkt van de gangbare stedenbouwkundige normen inzake bouwdiepte (max. 18 m gelijkvloers en max. 12 m verdieping) kan niet meer ter discussie staan. Het gevraagde wordt afgetoetst aan wat reeds vergund werd.*

*In tegenstelling tot wat door appellant wordt opgeworpen is er wel degelijk een grotere stedenbouwkundige impact. De gewijzigde opsplitsing creëert een meer belastende situatie voor de aanpalende percelen, door het naar achter brengen van de woonruimtes, in plaats van de traditionele opbouw met voornamelijk vooraan gelegen woonruimtes.*

*De bemerkingen van de gemeente zijn terecht voor wat betreft de ligging van de achterliggende woning in 'tweede bouwzone'. Het gaat hier niet langer om 2 standaard koppelwoningen die gericht zijn met voorgevel naar de voorliggende wegenis. De achterste woonentiteit bevindt zich in wat eertijds een aanbouw was, in een zone achter de voorliggende woning in wat normalerwijze de zone voor koeren en tuinen is, waar enkel bijgebouwen toegelaten zijn.*

*Het gegeven dat het geen nieuwbouw betreft, doch een verbouwing van een vroeger bijgebouw, betekent niet zoals wordt aangevoerd door appellant dat er geen sprake zou zijn van een bebouwing in tweede bouwzone.*

*Bij woningbouw in tweede bouwzone moet door het hanteren van strengere normen de inpasbaarheid in de omgeving gegarandeerd worden, o.a. een aangewezen vrijwaring tot de perceelsgrenzen van 10 m.*

*In voorliggend geval wordt slechts een afstand vrijgehouden van 4,12 m tot de linker perceelsgrens en 5,95 m tot de linker perceelsgrens. Deze afstanden zijn te minimaal om een achterliggende volwaardige woongelegenheid te kunnen toelaten.*

*Daarbij dient rekening gehouden met de ligging binnen een lintbebouwing in woongebied met landelijk karakter, waarvan artikel 6.1.2.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen expliciet bepaalt dat een stimulering van deze gebieden planologisch niet verantwoord is en dat geenszins gebouwen in tweede bouwzone kunnen aanvaard worden.*

*Het gegeven dat de vergunde halfopen woningen zeer smal zijn, kan nu niet als motivatie opgeroepen om de andere opdeling toch vergund te krijgen. Indien vastgesteld wordt dat de woningen te smal zijn om kwalitatieve woonruimtes te creëren, kan dit enkel tot de conclusie leiden dat de oorspronkelijke woning, die indertijd ontworpen was in functie van de bewoning door één gezin, zich niet leende tot een opdeling.*

*De bebouwing in tweede bouwzone is vreemd binnen deze landelijke omgeving die bestaat uit woningen die rechtstreeks geënt zijn op de voorliggende wegenis en met achterliggende tuinzone. Het voorgestelde doorbreekt het klassieke bebouwingspatroon in deze lintbebouwing.*

*De tweedebouwzonesituatie die hier gecreëerd werd kan bezwaarlijk beschouwd worden als hetgeen bij de vaststelling van het gewestplan voor deze plek bedoeld was noch kan dit in overeenstemming met de goede plaatselijke situatie gezien worden.*

*Door het college van burgemeester en schepenen wordt opgemerkt dat de bouwheer wel degelijk goed op de hoogte was van het onvergunbaar zijn van de uitgevoerde opdeling, zoals bleek uit het driepartijenoverleg en het intrekken van een eerste aanvraag die in dergelijke opdeling voorzag. Het voldongen feit kan niet leiden tot een regularisatie van wat reeds eerder als onvergunbaar werd aangegeven.*

*Ruimtelijk gezien past de vraag niet in het omgevingskader. Er dreigt een ongewenst precedent geschapen te worden, dat niet getuigt van een kwalitatieve ruimtelijke evolutie.*

*De precedënten waarnaar appellant verwijst kunnen niet als referentie gelden. Deze situeren zich, in vogelvlucht, minimaal 1,5 km van de bouwplaats. Bovendien gaat het telkens om oudere woningen, zeker gebouwd voor 1874. Het gaat aldus om historisch gegroeide situaties waarbij het niet wenselijk is deze verder te bestendigen. Door het gemeentebestuur wordt bijkomend aangegeven dat voor de woningen Klaaie 21 en 21a in 1988 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor een samenvoeging tot 1 woning. Voor de woningen Herreweg 7 en 9 blijkt dat in 2006 een stedenbouwkundige vergunning werd*

*afgeleverd onder de voorwaarde dat nr. 7 zal verdwijnen daar deze getroffen wordt de rooilijn.*

*Bijkomend dient een opmerking gemaakt betreffende de tuinzone van de eerste woning, die vooraan zeer beperkt is doch die via een ca. 3,1 m brede doorgang langs de linker perceelsgrens leidt naar het achterliggende gedeelte van de eigendom. Deze achterste zone bevindt zich buiten het 50 m woongebied en integraal in het natuurgebied, waardoor deze zone niet in aanmerking om als volwaardige tuinzone benut en ingericht te worden. Ook hieruit blijkt opnieuw de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*Uit het bovenstaande dient geconcludeerd dat de aanvraag strijdig is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

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

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

##### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §1, 1°, b) en 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de motiveringplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, alsook het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag en machtsoverschrijding.

Zij lichten het middel toe als volgt:

*“ ...*

*14. ... zijn verzoekende partijen tot aankoop van de bestaande woning overgegaan, na eerst een informeel onderhoud te hebben gevoerd met het Agentschap RWO ... naar wiens inzichten het opsplitsen van de aanwezige woning en het bijgebouw in twee woongelegenheden (een entiteit vooraan en een entiteit achteraan) aanvaardbaar kon worden genoemd.*

*Binnen de bestaande constellatie was dergelijke opsplitsing ergens logisch, met minder uitbreidings- en aanpassingswerken aan de aanwezige structuur, aangezien van de oorspronkelijke woning en het ermede verbonden bijgebouw werd uitgegaan.*

*Dit werd ook als dusdanig door het CBS van de Gemeente BRAKEL in haar beslissing van 6 juli 2015 bevestigd ...*

*Uit deze initiële beoordeling van de Gemeente kan dan ook enkel maar worden afgeleid dat de doorgevoerde opsplitsing van de bestaande eigendom ruimtelijk gezien niet als zwaarder of meer belastend dient te worden aanschouwd, in vergelijking tot de in 2012 en aanvullend in 2013 vergunde toestand, waarvan de Deputatie in haar bestreden beslissing terecht is komen uit te gaan.*

*15. Het is dan ook eerder onbegrijpelijk te noemen dat de Deputatie bij de beoordeling van de voorgelegde vergunningsaanvraag is komen te stellen dat de afwijkende uitvoering stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien een meer nadelige impact op de onmiddellijke en ruimere omgeving zou uitoefenen in vergelijking tot de stedenbouwkundig vergunde toestand waarvan werd afgeweken.*

*Daarbij laat de Deputatie na om de vergunningsaanvraag te toetsen aan de criteria als voorzien in artikel 4.3.1 § 2, 1° en 2° VCRO, zoals nochtans in het bij de Deputatie ingediende beroepsschrift expliciet aangegeven:*

*o functionele inpasbaarheid :*

*de aanvraag heeft betrekking op een oorspronkelijke woongelegenheden bestaande uit een hoofdgebouw en bijgebouw, waarvoor in 2012 reeds een vergunning werd verleend om tot een opsplitsing in twee woonentiteiten over te gaan, zodat de aanvraag qua functie zich dan ook zonder meer in de omgeving integreert ;*

*o woondichtheid/schaal/mobiliteitsimpact*

*De voorgelegde regularisatie-aanvraag omvat hetzelfde aantal entiteiten als de vergunde situatie.*

*Aldus werd reeds geoordeeld dat twee entiteiten op dit perceel aanvaardbaar kunnen worden genoemd, en de draagkracht van het perceel en zijn omgeving niet overschrijden, zodat dit vanzelfsprekend ook geldt voor het voorwerp van de regularisatie-aanvraag.*

*De wijze van opsplitsing (in de lengte of in de breedte) heeft geen enkele impact op de schaal of de mobiliteit.*

*o Visueel-vormelijke elementen :*

*Ook hier vertoont de regularisatie-aanvraag geen wezenlijke verschillen met de eerder goedgekeurde aanvraag, waarbij de bestaande situatie wordt gerenoveerd en licht uitgebreid.*

*Daarbij houdt de regularisatie-aanvraag een kleinere uitbreiding in zich dan de vergunde toestand, waardoor er visueel-vormelijk minder aan de bestaande toestand is gewijzigd geworden, en aldus van een kleinere impact sprake is.*

*o Hinderaspecten en leefkwaliteit*

*Zoals ook aangegeven in de oorspronkelijke beslissing van de Gemeente, zijn de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen groter dan deze voorzien in de oorspronkelijke vergunning.*

*En gezien de diepte van de beide woningen, zijn deze inzake licht en zicht niet direct storend voor de aanpalende eigenaars.*

*Daarbij komt nog dat de leefkwaliteit voor de verzoekende partijen als bewoners van de beide woningen zelfs ook nog groter is: in de plaats van twee smalle woningen met enkel vooraan en helemaal achteraan een ruimte op de verdieping worden kwalitatievere en ruimer ogende woonruimtes gecreëerd met een volledig aaneensluitende bovenverdieping.*

*De woonbeleving en het ruimtegevoel in de woningen is aldus beter en groter dan overeenkomstig de in 2012 vergunde plannen.*

*Ook dit betreft een element van beoordeling van een aanvraag in het licht van een goede ruimtelijke ordening, alwaar elementen van gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het*

*algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO op het voorwerp van de aanvraag (kunnen) worden betrokken.*

*De bestreden beslissing is op deze nochtans decretaal aangegeven aspecten van een goede ruimtelijke ordening niet ingegaan.*

*Aldus blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening, zoals gelegen in artikel 4.3.1. § 2 VCRO niet of minstens niet afdoende heeft onderzocht, waarbij de vergunningverlenende overheid rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand en daarbij de relevant te beoordelen criteria en aandachtspunten uit artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 1° en 2° dient te betrekken;*

*Door geen van de voorziene criteria bij de beoordeling te betrekken, en noch in te gaan op de aangegeven aspecten verbonden met artikel 1.1.4 VCRO, zijn de betreffende decretale bepalingen dan ook door de bestreden beslissing geschonden.*

*Minstens is de bestreden beslissing op dit vlak inconsistent en onzorgvuldig opgesteld, en zijn de motieven om te stellen dat de aanvraag dient te worden geweigerd, niet deugdelijk, pertinent en coherent te noemen, alsook zijn zij — in het licht van de bestaande en de vergunde situatie waarvan bij de beoordeling van de regularisatie-aanvraag noodzakelijkerwijze dient te worden uitgegaan — door visie welke door kennelijke onredelijkheid is aangetast.*

*16. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven om de vergunningsaanvraag te weigeren zijn ondeugdelijk en inpertinent, waarbij de bestreden beslissing eveneens door een onzorgvuldige opbouw wordt gekenmerkt, dan wel van overwegingen en uitgangspunten is voorzien welke van een onredelijk strenge beoordeling getuigen, die eerder lijkt te zijn ingegeven door het feit dat het om de regularisatie van een reeds uitgevoerde toestand gaat.*

*16.1. De Deputatie komt vooreerst zelf vast te stellen dat de vergunde koppelwoningen een beperkte voorgevelbreedte van 4,07 m breedte kenden, doch een ruime diepte van 27,03 m, waarbij ook reeds in het achterste volume een verdieping onder dak werd gerealiseerd.*

*Het is dan ook niet correct te noemen, minstens door een onzorgvuldig aanschouwen van de concrete gegevens van de zaak, dan wel door onredelijke interpretatie ervan, om te poneren - zoals de bestreden beslissing dit nochtans doet - dat de gewijzigde opsplitsing een meer belastende situatie voor de aanpalende percelen zou komen te creëren ingevolge het naar achter brengen van de woonruimtes, in plaats van de traditionele opbouw met voornamelijk vooraan gelegen woonruimtes.*

*Niet alleen in de oorspronkelijke situatie werd het bijgebouw reeds bewoond (door een familie bestaande uit 7 kinderen, met in het dakvolume van het bijgebouw een slaapkamer), ook de in 2012 vergunde toestand voorziet met betrekking tot de koppelwoning dat in beide entiteiten de leefruimtes zich achteraan bevinden, aldus afwijkend van wat volgens de bestreden beslissing nochtans traditioneel het geval zou moeten worden genoemd.*

*De in de bestreden beslissing op dit vlak naar voor gebrachte feiten- en rechtsvinding kan in voorliggend geval dan ook niet worden aanvaard.*

*16.2. Eenzelfde vaststelling dringt zich op met betrekking tot het 'verwijt' dat de bestreden beslissing in zich houdt, alwaar de aanvraag om een toelating tot bouwen in de tweede bouwzone zou komen te verzoeken.*



*In tegenstelling tot hetgeen de bestreden beslissing poneert, dient wel degelijk te worden uitgegaan van de vaststelling dat het bestaande onroerend goed is verbouwd geworden, in functie van het aanwezige woongebouw en ermede verbonden bijgebouw.*

*Bouwen veronderstelt het oprichten van een nieuwe woning, hetgeen in voorliggende zaak niet het geval is, waarbij er sprake is van de valorisatie van een bestaand bijgebouw.*

*De in de bestreden beslissing aangegeven vrijwaringszones tot 10 meter tot aan de perceelsgrenzen zijn hier dan ook niet aan de orde, aangezien van de bestaande en de vergunde toestand dient te worden uitgegaan — alwaar van de aanwezigheid van een reeds bestaand gebouw op die plaats sprake is -, en de door de bestreden beslissing aangegeven afstandsnorm - welke op zich nergens door enige regelgeving wordt gevestigd of gedefinieerd - hoogstens kunnen gelden wanneer een bijkomend bouwvolume in tweede bouwzone wordt voorzien.*

*De redenering van de Deputatie klemmt des te meer, aangezien de in 2012 vergunde toestand reeds in de aanwezigheid van twee woongelegenheden op het perceel in kwestie voorzag, met een totale diepte van 27,03 m.*

*Het motief dat de achterste woonentiteit zich normalerwijze in een zone voor koeren en hovingen bevindt, is dan ook geenszins pertinent en passend te noemen, aangezien dit met de stedenbouwkundige vergunning van 2012 naar de realiteit ook reeds het geval was.*

*De thans voorgelegde situatie is ruimtelijk gezien, zowel naar de onmiddellijke als naar de ruimere omgeving toe, qua impact dan ook geenszins wezenlijk verschillend van diegene welke in 2012 is vergund geworden, en waarvan verzoekende partijen qua voorziene inplanting zijn komen af te wijken.*

*De redenering en het standpunt van de Deputatie op dit vlak is dan ook onzorgvuldig en onredelijk van aard.*

*16.3. Het louter overtollig en inpertinent karakter van de door de Deputatie aangehouden redenering geldt evenzeer voor de overwegingen welke betrekking hebben op de toepasselijkheid van artikel 6.1.2.2.2 van het Inrichtingsbesluit (K.B. 28 december 1972), met name dat binnen een lintbebouwing in woongebied bouwen in tweede bouwzone geenszins kan worden aanvaard, en de oorspronkelijke woning, indertijd ontworpen in functie van de bewoning door een gezin, zich niet tot een opdeling leende, alsook dat bebouwing in de tweed bouwzone vreemd binnen de landelijke omgeving zou moeten worden genoemd.*

*Met 'bouwen' kan niets anders dan het creëren van een bijkomend bouwvolume worden bedoeld, dat vóór het stellen van de aanvraag niet voorhanden is.*

*Dit is voorliggende zaak niet het geval, gezien van de bestaande toestand is uitgegaan, met een aanwezig hoofdvolume en een bijgebouw, en ook de vergunning van 2012 in een bouwvolume voorzag dat uiteindelijk nog groter was dan hetgeen thans is uitgevoerd geworden.*

*De in de bestreden beslissing gealludeerde regelgeving vindt dan ook geen toepassing op voorliggende situatie.*

*Daarnaast zijn zowel in het beroepsschrift als in de replieknota bij de Deputatie een aantal situaties aangehaald geworden, waaruit blijkt dat binnen een woongebied met landelijk karakter en gekenmerkt door lintbebouwing nog gelijkaardige situaties voorhanden zijn.*

*Het kan daarbij geen rol spelen dat deze zich op enige afstand van het perceel van verzoekende partijen verwijderd bevinden, gezien de bestreden beslissing naar de*

*planologische context refereert, en deze in gans Vlaanderen op een vergelijkbare wijze ten overstaan van eenieder dient te gelden.*

*17. Wat betreft de vermeende tuinzone, kan deze op zich onmogelijk als motief op zich voor de weigeringsbeslissing gelden.*

*Zoals gebruikelijk, wordt tuingedeelte dat planologisch gezien niet kan worden aangehouden, uit de vergunning gesloten, zonder dat deze om deze reden in haar geheel zou dienen te worden geweigerd.*

*Overeenkomstig artikel 4.3.1 § 1, laatste alinea VCRO kan een vergunning dienaangaande voorwaarden opleggen, waardoor een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd blijft.*

*Het uitsluiten van het gedeelte van het perceel dat zich niet binnen het woongebied bevindt uit het voorwerp van de vergunning, bijvoorbeeld teneinde vertuining tegen te gaan, geldt als schoolvoorbeeld voor een stedenbouwkundige vergunning opgelegd onder voorwaarden.*

*Door hierin evenwel een weigeringsgrond te aanzien, schendt de bestreden beslissing niet alleen de betreffende decretale bepaling, doch is zij evenzeer met een kennelijke onredelijkheid behept.*

*...*

Verzoekende partijen voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

*“ ...*

*13. De verwerende partij laat in haar antwoordnota uitschijnen, als zou de vergunningsaanvraag van de verzoekende partijen met een legaliteitsbelemmering zijn behept, waardoor iedere beoordeling in functie van de goede ruimtelijke ordening, zoals voorzien met artikel 4.3.1 § 2, 1° en 2° VCRO niet meer aan de orde was.*

*Niettemin stelt de bestreden beslissing wat betreft de juridische aspecten van de aanvraag:*

*“De werken situeren zich volledig binnen de 50 m- zone woongebied met landelijk karakter.*

*De aanvraag, voor de opsplitsing van een woning in twee woongelegenheden, gelegen in woongebied met landelijk karakter, is niet a priori strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.”*

*Aldus blijkt uit de bestreden beslissing zelf dat de door de verzoekende partijen gestelde vergunningsaanvraag niet strijdt met de geldende gewestplanbestemming, noch dat zich enige belemmering in functie van de geldende regelgeving voordoet.*

*Gezien dit uitgangspunt, zoals dit zelf in de bestreden beslissing naar voor komt, dringt zich noodzakelijkerwijze een beoordeling van de aanvraag in functie van de goede ruimtelijke ordening op.*

*Daarbij kan in voorliggend geval niets anders worden vastgesteld dan dat de Deputatie wel degelijk heeft nagelaten om de vergunningsaanvraag te toetsen aan de criteria als voorzien in artikel 4.3.1 § 2, 1° en 2° VCRO, zoals nochtans in het bij de Deputatie ingediende beroepsschrift expliciet aangegeven ...*

*De bestreden beslissing is op deze nochtans decretaal aangegeven aspecten van een goede ruimtelijke ordening niet ingegaan, en kwam zich te beperken tot het standpunt dat een achterliggende woongelegenheid in tweede bouworde niet is toegelaten.*

*...*

14. ... kan er immers niet worden aan voorbijgegaan dat in 2012, zoals gewijzigd in 2013, een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor de omvorming van de bestaande woning tot 2 halfopen woningen.

*Dit in aansluiting op de bestaande toestand, zoals blijkt uit zowel de foto's als naar voor gebracht door de verzoekende partijen in voorliggende zaak, als uit de afbeelding zoals door de tussenkomenende partij op pagina 2 van haar schriftelijke uiteenzetting geproduceerd (luchtfoto dd. 2000-2003 – geopunt).*

*Alsdan poneren dat de afwijkende uitvoering stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien een meer nadelige impact op de onmiddellijke en ruimere omgeving zou uitoefenen in vergelijking tot de stedenbouwkundig vergunde toestand waarvan werd afgeweken, kan niet naar rede worden genoemd.*

...  
*Daarbij kan geenszins de opmerking van de tussenkomenende partij worden gevolgd, als zou voorheen het onroerend goed steeds door slechts één enkele familie zijn bewoond geworden.*

*Immers werd op 29 oktober 2012 door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente BRAKEL een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd strekkende tot het verbouwen van een hoevetje tot twee woongelegenheden.*

*Deze initieel vergunde toestand maakt mee onderdeel van de bestaande feitelijke toestand, alwaar aldus door de vergunningverlenende overheid expliciet is aangenomen geworden dat ter plaatse twee aparte woongelegenheden toegelaten en mogelijk zijn, dit aldus afwijkend van wat volgens de bestreden beslissing nochtans traditioneel het geval zou moeten worden genoemd.*

15. *In deze optiek kan de stelling als zou het gebouw in de tweede bouwzone niet toegelaten zijn, niet worden aangenomen, minstens wordt deze premisse in de bestreden beslissing geenszins door deugdelijke motieven ter zake geschraagd.*

*In tegenstelling tot hetgeen verwerende en tussenkomenende partijen poneren, dient wel degelijk te worden uitgegaan van de vaststelling dat het bestaande onroerend goed is verbouwd geworden, in functie van het aanwezige woongebouw en ermede verbonden bijgebouw, eveneens afgewerkt met een zadeldak.*

*Daarbij gaat het geenszins om een eigen en niet-aannemelijke interpretatie vanwege verzoekende partijen – zoals door de tussenkomenende partij ten onrechte geponeerd – doch bouwen veronderstelt redelijkerwijs het oprichten van een nieuwe woning, hetgeen in voorliggende zaak evenwel niet het geval is, aangezien er sprake is van de valorisatie van een bestaand bijgebouw.*

...  
16. *Verzoekende partijen zien niet in op welke wijze verkeerdelijk uit de bewoordingen van het collegebesluit van 6 juli 2015 kan worden afgeleid dat de gewijzigde opdeling in twee woonentiteiten als ruimtelijk aanvaardbaar kan worden aanzien, zelfs wanneer het CBS van BRAKEL zich uiteindelijk negatief over de aanvraag uitsprak, dit onder verwijzing naar een negatief standpunt tijdens het driepartijenoverleg van 31/05/2012 omtrent de opsplitsing van de gebouwen met een woning in tweede lijn ...*

*Aldus kunnen verzoekende partijen met recht en rede naar deze overwegingen verwijzen, om in voorliggend geval aan te nemen dat de doorgevoerde opsplitsing van de bestaande eigendom ruimtelijk gezien niet als zwaarder of meer belastend dient te worden aanschouwd, in vergelijking tot de in 2012 en aanvullend in 2013 vergunde toestand.*

...

18. Ook wat betreft de vermeende tuinzone, kan deze op zich onmogelijk als motief op zich voor de weigeringsbeslissing gelden, zoals in het inleidend verzoekschrift reeds aangegeven.

...

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

*Verzoekende partij verwijst naar een informeel onderhoud met het Agentschap RWO, naar wiens inzichten het opsplitsen van de aanwezige woning en het bijgebouw in twee woongelegenheden (een entiteit vooraan en een entiteit achteraan) aanvaardbaar kon worden genoemd.*

*Hierop kan gesteld worden dat dergelijke informele verklaringen aan de aanvrager niet het recht verlenen om de bouwwerken op een andere manier uit te voeren dan voorzien in de stedenbouwkundige vergunning die destijds werd verleend. In de bestreden beslissing werd gesteld dat de bouwheer op de hoogte was van de onvergundbaarheid van de wederrechtelijk uitgevoerde werken, zie p. 8 ...*

*Verzoekende partij leidt verkeerdelijk uit de bewoordingen van het collegebesluit van 6 juli 2015 af dat deze gewijzigde opsplitsing (waarvan de regularisatie wordt gevraagd) ruimtelijk gezien niet als zwaarder of meer belastend dient te worden beschouwd, in vergelijking met de in 2012 en aanvullend in 2013 vergunde toestand. Verzoekende partij verwijst slechts selectief naar één gedeelte uit het collegebesluit.*

*Verzoekende partij stelt dat de Deputatie heeft nagelaten de vergunningsaanvraag te toetsen aan de criteria die in artikel 4.3.1 §1, 1°, b), §2, 1° en 2° VCRO zijn opgenomen ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Eerst en vooral dient gewezen te worden op de devolutieve werking van het beroep, wat betekent dat de Deputatie de vergunningsaanvraag opnieuw in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit wordt uitdrukkelijk gesteld in artikel 4.7.21. §1 VCRO ...*

*De Deputatie heeft de vergunningsaanvraag eerst en vooral getoetst aan de geldende reglementering. Daaruit is gebleken dat er een juridisch probleem is (waardoor de vergunning niet kon worden verleend), waardoor een verdere toetsing aan alle criteria in verband met de goede ruimtelijke ordening zelfs niet meer aan de orde is.*

*In de bestreden beslissing wordt duidelijk gemotiveerd dat het gebouw in de tweede bouwzone niet toegelaten is. Zie p. 7-8 van de bestreden beslissing ...*

*Uit het bovenstaande blijkt duidelijk dat de aanvraag strijdig is met de regels die gelden voor de ligging binnen een lintbebouwing in woongebied met landelijk karakter. In artikel 6, punt 1.2.2.2 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972, zijn nadere aanwijzingen opgenomen in verband met woongebieden met een landelijk karakter binnen een lintbebouwing ...*

*Hieruit blijkt duidelijk dat het gebouw in de tweede bouwzone niet kan toegestaan worden. Dit was het determinerende motief voor de weigeringsbeslissing van de Deputatie. Ondanks het feit dat de onaanvaardbaarheid van een tweede bouwde reeds een afdoende weigeringsgrond was voor de Deputatie, heeft de Deputatie zelfs nog onderzocht wat de mogelijkheden zouden zijn voor een tweede bouwde. Bij een tweede bouwde gelden strengere normen om de inpasbaarheid in de omgeving te garanderen, o.a. een*

aangewezen vrijwaring tot de perceelsgrenzen van 10 m. Bij de voorliggende aanvraag bedragen de afstanden tot de perceelsgrenzen slechts 4,12 m en 5,95 m.

De Deputatie heeft dus in alle redelijkheid en afdoende gemotiveerd geoordeeld dat de tweede bouwwoorde onaanvaardbaar is en de vergunning daarom dient te worden geweigerd. De Deputatie had haar motivering kunnen beperken tot deze vaststelling dat een tweede bouwwoorde onaanvaardbaar is, wat het determinerende argument was om de vergunning te weigeren. De Deputatie hoefde dus zelfs geen bijkomende beoordeling te maken van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De Deputatie heeft toch een gemotiveerde beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening opgenomen in de bestreden beslissing, zie p. 7 ...

Deze motieven die de aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening betreffen dus eigenlijk zelfs overtuigende motieven. Het doorslaggevend motief is dat een tweede bouwwoorde niet toegelaten is en volstond om de vergunning te weigeren. Ook deze bijkomende motieven tonen aan dat de beslissing van de Deputatie wel degelijk weloverwogen, redelijk en voldoende gemotiveerd is.

Verzoekende partij stelt ten onrechte dat de beslissing van de Deputatie onredelijk streng is en lijkt te zijn ingegeven door het feit dat het om de regularisatie van een reeds uitgevoerde toestand gaat.

Er dient benadrukt dat regularisatieaanvragen op dezelfde wijze moeten worden behandeld als andere aanvragen. De Deputatie heeft dit ook gesteld op p. 6-7 van de bestreden beslissing ...

Verzoekende partij stelt dat de achterstaande woning onterecht wordt beschouwd als een bebouwing in tweede bouwlijn. Uit onderstaande motivering uit de bestreden beslissing blijkt dat duidelijk werd gemotiveerd dat dit een bebouwing in tweede bouwlijn betreft, zie p. 7 ...

Hieruit blijkt dat er wel degelijk een verschil is met de toestand voorafgaand aan de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken, in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert. De achterste woning was vroeger een aanbouw, voorzien als zone voor koeren en tuinen, waar enkel bijgebouwen toegelaten zijn. In de wederrechtelijk uitgevoerde toestand betreft de achterliggende woning wel degelijk een effectieve bebouwing in tweede bouwzone.

Verzoekende partij herhaalt dat er in de omgeving nog gelijkaardige situaties zijn in woongebied met landelijk karakter en gekenmerkt door lintbebouwing. In de bestreden beslissing werd duidelijk gesteld dat deze gevallen niet als referentie kunnen dienen. Zie p. 8 bestreden beslissing ...

Verzoekende partij stelt dat het argument van de vermeende tuinzone onmogelijk als motief op zich voor de weigeringsbeslissing kan gelden. Verzoekende partij stelt dat het onredelijk is om dit als weigeringsgrond voor de vergunning te hanteren.

Zoals hierboven gesteld is het feit van de tweede bouwzone op zich al een voldoende element om de vergunning te weigeren. Alle andere argumenten zijn overtuigende motieven. Enkel en alleen al omwille van de ontoelaatbaarheid van de tweede bouwzone kon de Deputatie de vergunning al weigeren. Daarnaast was ook de ligging van de tuinzone in natuurgebied een bijkomend, weliswaar overtuigend, motief. Dit werd duidelijk toegelicht in de bestreden beslissing op p. 8 ...

Er wordt geen enkele kennelijke onredelijkheid aangetoond in de beoordeling op basis waarvan de Deputatie besloot dat de aanvraag diende te worden geweigerd.

...”

3.

Tussenkomende partij betwist de gegrondheid van het middel in haar schriftelijke uiteenzetting en laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

*Uw Raad kan haar beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening geenszins in de plaats stellen van die van de verwerende partij.*

*In de uitoefening van het haar opgedragen wettigheidstoezicht, is Uw Raad enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.*

*In dat verband volstaat het dat uit de bestreden beslissing blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven de verwerende partij tot het besluit komt dat het aangevraagde er niet mee in overeenstemming is.*

*Ter zake dient dan ook vastgesteld dat verwerende partij in het bestreden besluit heeft overwogen dat:*

*- Regularisatie-aanvragen op een zelfde manier dienen beoordeeld te worden als alle andere aanvragen,*

*- Er voorafgaand aan betrokken regularisatie-aanvraag - én voorafgaand aan de uitvoering van de bouwwerken - tot tweemaal toe een driepartijenoverleg heeft plaats gevonden waarin duidelijk werd meegegeven dat:*

*○ niet tegenstaande het mondeling overleg dat de bouwheer heeft gehad met de heer Veltjen, de bevoegde administratie RWO niet akkoord kon gaan met de creatie van een woning in het hoofdgebouw vooraan, enerzijds en een woning in het bijgebouw achteraan, anderzijds (zie verslag dd. 31 mei 2012, stuk 5). Dit betrof immers bebouwing in tweede bouwzone.*

*○ de opsplitsing van de bestaande woning in de lengte, houdt daarentegen geen bebouwing in de tweede bouwzone in, zodat ditmaal wel kon worden ingestemd met dit voorstel (zie verslag dd. 4 juli 2012, stuk 6)*

*- Op 20 oktober 2012 werd stedenbouwkundige vergunning verleend voor opsplitsing van de bestaande woning zoals goedgekeurd in het overleg van 4 juli 2012. Deze vergunde toestand wijkt naar vormgeving en uitvoering van de woongelegenheden reeds af van wat in de omgeving bestaat en de gangbare stedenbouwkundige normen in het algemeen, doch staat niet meer ter discussie.*

*- Na uitvoering van de werken, werd vastgesteld dat de bouwheer - in weerwil van de afgeleverde vergunning - toch heeft geopteerd voor een uitvoering van het afgekeurd stedenbouwkundig voorstel dd. 31 mei 2012, met name door de inrichting van een woning enerzijds in het hoofdgebouw vooraan en een tweede woonst in het bijgebouw achteraan, anderzijds. Eén en ander werd derhalve bewust ter kwader trouw, uitgevoerd.*

*- Wat betreft de vergunbaarheid van de uitgevoerde toestand, verwijst de deputatie naar de bemerkingen van de gemeente inzake bebouwing 'in tweede bouwzone', i.e. bemerkingen die eerder al in het driepartijenoverleg en bijhorend verslag van 31 mei 2012 werden geformuleerd. Ter zake wordt gesteld dat niet voldaan wordt aan de voorwaarden om alsnog bebouwing in tweede bouwzone te kunnen vergunnen, toe te laten.*

*Het voldongen feit kan niet leiden tot een regularisatie van wat reeds eerder duidelijk als onvergunbaar werd aangegeven.*

- *Bovendien past de aanvraag niet in het omgevingskader en dreigt hiermee een gevaarlijk en ongewenst precedent geschapen te worden.*
- *De precedents naar waar de verzoekende partijen verwijzen, kunnen niet als referentie gelden, nu deze zich op te verre afstand van huidige aanvraag bevinden, respectievelijk dit situaties uit het verleden betreffen.*
- *De tuinzone horende bij de achterste woning, is gelegen in natuurgebied en beschikt derhalve niet over een volwaardige zone die als dus danig kan benut en ingericht worden;*

*Rekening houdende met het feit dat zowel de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van de gemeente Brakel, het schepencollege van Brakel evenals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar tot eenzelfde besluit komen (zie stuk 7 en 8), kan dan ook niet anders geconcludeerd worden dan dat voorafgaande beslissing in redelijkheid wél afdoende werd gemotiveerd.*

*De argumentatie van verzoekende partijen als zou een toetsing aan criteria zoals de functionele inpasbaarheid, woondichtheid, hinderaspecten en leefkwaliteit in casu ontbreken, gaat niet op temeer voornoemde argumenten op zich reeds volstaan om de aanvraag te weigeren.*

*De bemerkingen van verzoekende partijen dat het bijgebouw in de oorspronkelijke situatie ook werd bewoond (familie met 7 kinderen) gaan evenmin op, temeer er destijds maar sprake was van 1 woongelegenheden (1 woonentiteit) en geen 2 zoals thans het geval is en wat een aanzienlijk verschil uitmaakt (bijvoorbeeld in geval van verkoop van de afzonderlijke entiteiten)*

*Ook de argumentatie als zouden de voorwaarden inzake 'bouwen in tweede bouwwoorde' geen toepassing vinden nu deze — naar mening van verzoekende partijen — enkel gelden in geval van werkelijke creatie van een bijkomend bouwvolume (wat thans niet het geval is), gaat niet op en stoelt louter op een éézijdige interpretatie door haar.*

*In casu kan immers niet ontkend worden dat er wel degelijk een tweede woongelegenheden (in tweede bouwwoorde) wordt gecreëerd, los van de bouwwerken op zich.*  
..."

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partijen betwisten in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de bouw aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij menen dat de bestreden beslissing, in het licht van de argumentatie in hun beroepschrift, niet afdoende motiveert waarom en kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid gelet op de ruimtelijke impact voor de aanpalende percelen van de stedenbouwkundige vergunning voor het in de lengte opsplitsen van de bestaande hoeve in twee woongelegenheden, en de vaststelling dat de anders uitgevoerde opsplitsing hiervan ruimtelijk gezien niet afwijkt en logischer is, zoals bevestigd door tussenkomen partij in de beslissing in eerste aanleg.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*‘§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*a) stedenbouwkundige voorschriften ... voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*...*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*...*

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand ...*

*...*

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier “*relevante*” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, hinderaspecten en gebruiksgenot. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de omliggende percelen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de



belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Indien de bestreden beslissing op verschillende (determinerende) motieven steunt, die deze beslissing elk op zich kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging wegens gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden. Verzoekende partijen dienen alsdan de onwettigheid van alle determinerende motieven aan te tonen. De ontstentenis van gegronde grieven tegen één van de determinerende weigeringsmotieven leidt noodzakelijk tot de vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart, en dat iedere kritiek op de bestreden beslissing in principe moet worden beschouwd als kritiek op een overtollig motief.

Overeenkomstig geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO betreft zowel de strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften (voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken) als met een goede ruimtelijke ordening een pertinent en determinerend weigeringsmotief, dat in beginsel op zichzelf volstaat om de vergunningsbeslissing in rechte te dragen.

4.

Zoals blijkt uit de bestreden beslissing, weigert verwerende partij de aanvraag onder meer omwille van de strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften, doordat de tuin bij de woning tegenaan de straat (grotendeels) is gesitueerd in (het vanaf vijftig meter vanaf de straat achter beide woningen gelegen) natuurgebied, terwijl *“er niet kan aanvaard worden dat het in natuurgebied gelegen perceelsdeel als tuin toegewezen wordt aan één van de wooneenheden”*, vermits *“dit strijdt met de in het gewestplan vastgelegde bestemming”*. In het licht van deze vaststelling wordt de aanvraag eveneens onverenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening, doordat de tuinzone bij de woning tegenaan de straat *“vooraan zeer beperkt is”*, terwijl de vaststelling dat de tuin *“via een ca. 3,1 m brede doorgang langs de linker perceelsgrens leidt naar het achterliggende gedeelte van de eigendom”* geen soelaas biedt, vermits *“deze achterste zone zich buiten het 50 m woongebied en integraal in het natuurgebied bevindt, waardoor deze zone niet in aanmerking (komt) om als volwaardige tuinzone benut en ingericht te worden”*.

Verzoekende partijen betwisten niet dat er binnen de gewestplanbestemming natuurgebied in beginsel geen tuin bij een woning kan worden ingericht. Zij betwisten de betreffende weigeringsmotieven inzake de tuinzone op basis van de stelling dat *“de vermeende tuinzone op zich onmogelijk als motief op zich voor de weigeringsbeslissing kan gelden”* vermits, *“zoals gebruikelijk”, “tuingedeelte dat planologisch gezien niet kan worden aangehouden, uit de vergunning wordt gesloten, zonder dat deze om deze reden in haar geheel zou dienen te worden geweigerd”*. Zij wijzen met name op *“artikel 4.3.1 §1, laatste alinea VCRO”*, op basis waarvan *“een vergunning dienaangaande voorwaarden kan opleggen, waardoor een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd blijft”*, zodat *“door hierin een weigeringsgrond te aanzien, de bestreden beslissing niet alleen de betreffende decretale bepaling schendt, doch evenzeer met een kennelijke onredelijkheid is behept”*.

Verzoekende partijen stellen ten onrechte dat verwerende partij, *“teneinde vertuining tegen te gaan”*, redelijkerwijze moest overgaan tot uitsluiting van *“het gedeelte van het perceel dat zich niet binnen het woongebied bevindt uit het voorwerp van de vergunning”*, als voorwaarde bij de vergunning. Zoals blijkt uit geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, beoogt een voorwaarde om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften en/of de goede ruimtelijke ordening te remediëren, en ‘kan’ de vergunningverlenende overheid de

aanvraag in beginsel in overeenstemming brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening middels het opleggen van de voorwaarde dat de ingediende bouwplannen beperkt moeten worden aangepast (zonder dat zij daarmee de leemten van een onvolledige of vage aanvraag mag opvangen, en mits de opgelegde planwijzigingen voldoen aan welbepaalde voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO, die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden). Artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO bevat derhalve geen verplichting tot het opleggen van een voorwaarde, en de beslissing daaromtrent behoort tot de (ruime) discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het standpunt van verzoekende partijen dat verwerende partij de strijdigheid van de tuinzone bij één van de woongelegenheden met de geldende gewestplanbestemming (ambtshalve) diende te verhelpen, door dit gedeelte van de aanvraag middels het opleggen van een voorwaarde uit de vergunning te sluiten, impliceert op zich niet dat verwerende partij kennelijk onredelijk handelde (door terzake geen voorwaarde op te leggen). Verwerende partij diende *in casu* evenmin te motiveren waarom zij terzake geen voorwaarde oplegt, temeer de problematiek van de tuinzone en de mogelijkheid om daaromtrent een voorwaarde op te leggen geen voorwerp uitmaakte van het beroepsschrift van verzoekende partijen, noch van hun replieknota op het (met de bestreden beslissing éénsluidend) ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Ongeacht voormelde vaststelling, moet bovendien worden opgemerkt dat artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO restrictief moet worden geïnterpreteerd en toegepast, gezien dit een uitzondering vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening. In die optiek stelt de decreetgever strikte grenzen aan de mogelijkheid van de vergunningverlenende overheid om voorwaarden te verbinden aan de afgifte van een vergunning, waarbij moet worden onderzocht en gemotiveerd in hoeverre de voorwaarde (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen en als deze voorwaarde niet dient om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, evenals of de opgelegde planwijziging (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO) voldoet aan de voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden. De door verzoekende partijen gesuggereerde voorwaarde inzake het uitsluiten van de tuinzone in natuurgebied betreft dan ook geenszins een evidentie. Dit geldt *in casu* des te meer, gezien verzoekende partijen klaarblijkelijk voorbijgaan aan de vaststelling dat de woning tegenaan de straat, in de hypothese dat de tuinzone in natuurgebied (middels het opleggen van een voorwaarde) uit de vergunning wordt gesloten, niet langer over een (volwaardige) tuin beschikt. Uit de bouwplannen blijkt dat de tuinzone in natuurgebied de (quasi volledige) tuin bij één van de woningen betreft, zoals door verzoekende partijen wordt bevestigd in hun beroepsschrift met de overweging dat *“het uitgevoerde plan ertoe leidt dat de burens links en rechts ter hoogte van hun tuinzone achteraan niet twee smalle tuinzones krijgen maar slechts één tuin (van de achterste entiteit)”*. De door verzoekende partijen gesuggereerde oplossing om de tuinzone in natuurgebied, waarvan niet wordt betwist dat ze *“niet in aanmerking (komt) om als volwaardige tuinzone benut en ingericht te worden”*, zonder meer uit de vergunning te sluiten, gaat dan ook voorbij aan het (pertinente) weigeringsmotief in de bestreden beslissing dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening ingevolge de vaststelling dat de tuinzone bij de woning tegenaan de straat *“vooraan zeer beperkt is”*.

## 5.

Gelet op voormelde uiteenzetting, tonen verzoekende partijen niet aan dat het weigeringsmotief inzake de onverenigbaarheid van de tuin bij één van de woningen met het gewestplan, en daarmee gepaard de onverenigbaarheid van de aanvraag (wat betreft deze woning) met de goede ruimtelijke ordening, onjuist of kennelijk onredelijk is. Vermits dit een determinerend

weigeringsmotief betreft dat op zichzelf volstaat om de bestreden beslissing te dragen, vormen de overige middelonderdelen, inzonderheid inzake de verenigbaarheid van de woning in tweede bouwzone met de goede ruimtelijke ordening, kritiek op overtollige motieven. De gebeurlijke ontvankelijkheid en gegrondheid van deze middelonderdelen moet dan ook niet worden onderzocht, gezien ze niet kunnen leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, die nog steeds wordt gedragen door voormeld determinerend weigeringsmotief inzake de tuinzone. In die optiek hebben verzoekende partijen geen belang bij deze middelonderdelen, gezien verwerende partij de aanvraag, in de hypothese dat de Raad (één van) deze middelonderdelen gegrond zou verklaren, nog steeds zal weigeren.

Het middel wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BRAKEL is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 maart 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE