

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0330 van 2 juni 2015  
in de zaak 1011/0517/A/8/0633

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Tom VAN EVEN  
kantoor houdende te 2300 Turnhout, Parklaan 88  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:



*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 februari 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 6 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de gedeeltelijke weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 7 oktober 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van eethoek en overdekt terras op gelijkvloers en bijbouwen van dressing op verdieping.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 juni 2014, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve is verdaagd naar de openbare

terechtzing van 15 juli 2014, om de verzoekende partij toe te laten de stedenbouwkundige vergunning met bijhorende plannen van 9 november 2006 over te maken aan de Raad.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzing van 15 juli 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tom VAN EVEN die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord op de openbare terechtzing van 17 juni 2014.

De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de terechtzing van 15 juli 2014 om de verzoekende partij toe te laten de stedenbouwkundige vergunning met bijhorende plannen van 9 november 2006 over te maken aan de Raad. Deze stedenbouwkundige vergunning werd op 7 juli 2014 overgemaakt aan de Raad.

Op de zitting van 15 juli 2014 zijn geen van de partijen ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### III. FEITEN

Op 1 oktober 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van eethoek en overdekt terras op gelijkvloers en bijbouwen van dressing op verdieping”*.

Het voorwerp van de aanvraag betreft meer bepaald *“de regularisatie van een keuken/eethoek, overdekt terras en tuinmuur op het gelijkvloers, het bijbouwen van een dressing op de verdieping, het schilderen van de voorgevel, het oprichten van een perceelsafscheiding”* en *“regularisatie voor de meerdiepte van de leefruimte, het zwembad en het terras”*.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleende op 9 november 2006 een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van het gelijkvloers van de bestaande rijwoning en gedeeltelijke afbraak en herbestemming van een bestaande achterbouw op de achterliggende gronden van drie rijwoningen (perceelsbreedte x 3) tot een tweede woning met een bruto oppervlakte van 320m<sup>2</sup>.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent gedeeltelijk op 7 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Overwegende dat het goed volgens het gewestplan Hasselt-Genk (KB 03/04/1979) gelegen is binnen een woongebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag*

*Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.*

*Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.*

*Overeenstemming met dit plan*

*Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in strijd is;*

*(...)*

*Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project*

*Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het regulariseren van eethoek en overdekt terras op gelijkvloers en bijbouwen van dressing op verdieping langs de [REDACTED]*

*Overwegende dat het goed gelegen is in een stedelijke omgeving in een gesloten bebouwing.*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Overwegende dat de aanvraag slechts deels aanvaard kan worden in de ruimtelijke context.*

*Overwegende dat de inplanting van het zwembad ruimtelijke aanvaardbaar is gezien het op minstens 2.00 m van de zijdelingse perceelsgrens staat ingeplant.*

*Overwegende dat de terrasoppervlakte aanvaardbaar is gezien de grootte van de tuin.*

*Overwegende dat de regularisatie van de ontbijthoek en de overdekking van het terras niet verantwoord is in de ruimtelijke context. Overwegende dat de bestaande bouwdiepte de reeds gebruikelijke maat van 20.00m overschrijdt, bovendien geeft de bestaande bebouwing op het rechter aanpalende perceel geen enkele ruimtelijke aanleiding om zo diep te bouwen. Bovendien werd er reeds een eerdere aanvraag tot verbouwing geweigerd om dezelfde reden (dossier 2005/01030).*

*Overwegende dat de uitgevoerde leefruimte bovendien niet conform is gebouwd met de vergunde leefruimte, deze is 11cm dieper gebouwd. Gezien de beperkte afwijking kan de regularisatie toegestaan worden.*

*Overwegende dat het bijbouwen van een dressing (3,04m x 2,61m) op de 2<sup>de</sup> verdieping 18,80m achter te voorbouwlijn onaanvaardbaar is, dat deze constructie een riante schaduw werpt op de tuin van de aanpalende woning in gesloten bebouwing.*

*Overwegende dat de reeds vergunde riante bouwdiepte al voldoende licht wegneemt bij*

*de buren.*

*Algemene conclusie*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag deels in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp deels bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Beschikkend gedeelte*

*ONGUNSTIG voor het regulariseren van eethoek en overdekt terras op gelijkvloers en bijbouwen van dressing op verdieping.*

*GUNSTIG voor de regularisatie voor de meerdiepte van de leefruimte, het zwembad en het terras.*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 3 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 december 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

*01. Wettelijke en reglementaire voorschriften*

*Volgens het gewestplan Hasselt-Genk is het perceel gelegen in woongebied. Het gewestplan dateert van 3 april 1979.*

*De woongebieden zijn bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg of Ruimtelijk Uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.*

*Bijgevolg wordt de aanvraag enkel getoetst aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de geldende voorschriften en verordeningen en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.*

*Volgens de gegevens van het GIS Limburg is het perceel niet gesitueerd in overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is;*

*Wat betreft ruimte voor water is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater van toepassing;*

*De aanstiplijst werd bij de aanvraag gevoegd.*

*Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.*

*De plannen werden door de eigenaars van de aanpalende percelen (Boomkensstraat 94 en 100) voor akkoord ondertekend;*

*Er werden geen adviezen opgevraagd.*

Op 9 november 2006 werd 'het verbouwen van een handelspand tot woonruimte' vergund;

## *02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening*

*Het perceel is gelegen in het sterk verstedelijkt gebied tussen de kleine en grote ring van Hasselt in gesloten bebouwing op smalle diepe percelen in de [ ] te [ ]. De achterperceelsgrens grenst aan een groen binnengebied. Het perceel is vooraan bebouwd met een rijwoning in gesloten bebouwing, met een breedte van 5 meter en een bouwdiepte van 12 meter op de verdieping. Er werd in 2006 een vergunning verkregen voor het verbouwen van het gelijkvloers van de bestaande rijwoning en gedeeltelijke afbraak en herbestemming van een bestaande achterbouw op de achterliggende gronden van drie rijwoningen (perceelsbreedte x 3) tot een tweede woning met een bruto oppervlakte van 320m<sup>2</sup>. De voor deze vergunning aanwezige, maar thans afgebroken achterbouwen, kunnen hierdoor niet meer als 'vergund geacht' beschouwd worden.*

*Bij een nieuwbouwaanvraag is dergelijke inbreng van een volwaardige woning achter bestaande woningen en dieper dan de normaal toegelaten bouwdiepte, zijnde 17m op het gelijkvloers en 10m op de verdieping onaanvaardbaar. De bebouwingsgraad op het perceel is hiermee ook beduidend hoger dan deze op de aanpalende percelen. Dit kan enkel aanvaard worden omwille van de herbestemming van bestaande gebouwen; Ten opzichte van dit vergunde volume werd de woning uitgebreid met een keuken van 3m50 op 4m (14m<sup>2</sup>), een dressing van 2m60 op 3m (7,8m<sup>2</sup>), een luifel en een tuinmuur. Deze uitbreidingen buiten het her te bestemmen volume. Er werd een bouwovertreiding vastgesteld.*

*Voor de interne organisatie van de woning zijn de extra gebouwde en niet vergunde ruimtes overbodig, de leefruimte / zithoek / eetplaats heeft reeds een netto oppervlakte van ongeveer 100m<sup>2</sup>, ook de slaapkamers zijn voldoende ruim; Het schilderen van de voorgevel in een grijze kleur is niet wenselijk in een straat waar het straatbeeld voornamelijk bepaald wordt door baksteengevels, in rood/bruin/beige kleur.*

*Het oprichten van een draadafsluiting met een hoogte van 2m op de achterperceelsgrens is niet vergunningsplichtig.*

### *Conclusie*

*Omwille van het gelijkheidsbeginsel is het niet wenselijk de reeds hoge bebouwingsgraad nog te verhogen.*

*Uitbreidingen in de zone achter de toegelaten maximale bouwdiepte en buiten het bestaande volume ruimtelijk zijn niet te verantwoorden.*

*De extra uitbreidingen zijn niet noodzakelijk voor een goede interne organisatie van de woning.*

*Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep niet in te willigen.*

*De vergunning kan niet worden verleend.*

*Het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden bevestigd.*

*...*

Na de hoorzitting van 14 december 2010 beslist de verwerende partij op 6 januari 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied; dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven; dat huidige aanvraag naar bestemming niet in strijd is met het gewestplan;

Overwegende dat ter plaatse geen specifieke voorschriften van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van toepassing zijn; dat de vergunning, overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat volgens de gegevens van het GIS Limburg het perceel niet gesitueerd is in overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is;

dat wat betreft ruimte voor water de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater van toepassing is;

dat de aanstiplijst bij de aanvraag gevoegd werd;

Overwegende dat er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd;

dat de plannen door de eigenaars van de aanpalende percelen ( ) voor akkoord ondertekend werden;

Overwegende dat er geen adviezen opgevraagd werden;

Overwegende dat op 9 november 2006 'het verbouwen van een handelspand tot woonruimte' vergund werd;

Overwegende dat het perceel gelegen is in het sterk verstedelijkt gebied tussen de kleine en grote ring van in gesloten bebouwing op smalle diepe percelen in de te ; dat de achterperceelsgrens grenst aan een groen binnengebied; dat het perceel vooraan bebouwd is met een rijwoning in gesloten bebouwing, met een breedte van 5 meter en een bouwdiepte van 12 meter op de verdieping; dat er in 2006 een vergunning verkregen werd voor het verbouwen van het gelijkvloers van de bestaande rijwoning en gedeeltelijke afbraak en herbestemming van een bestaande achterbouw op de achterliggende gronden van drie rijwoningen (perceelsbreedte x 3) tot een tweede woning met een bruto oppervlakte van 320m<sup>2</sup>; dat de voor deze vergunning aanwezige, maar thans afgebroken achterbouwen, hierdoor niet meer als 'vergund geacht' kunnen beschouwd worden;

Overwegende dat bij een nieuwbouwaanvraag dergelijke inbreng van een volwaardige woning achter bestaande woningen en dieper dan de normaal toegelaten bouwdiepte, zijnde 17m op het gelijkvloers en 10m op de verdieping onaanvaardbaar is; dat de bebouwingsgraad op het perceel hiermee ook beduidend hoger is dan deze op de aanpalende percelen; dat dit enkel kan aanvaard worden omwille van de herbestemming

van bestaande gebouwen;  
dat ten opzichte van dit vergunde volume de woning uitgebreid werd met een keuken van 3m50 op 4m (14m²), een dressing van 2m60 op 3m (7,8m²), een luifel en een tuinmuur;  
dat deze uitbreidingen buiten het her te bestemmen volume is; dat er een bouwovertreiding vastgesteld werd;  
dat voor de interne organisatie van de woning de extra gebouwde en niet vergunde ruimtes overbodig zijn, de leefruimte / zithoek / eetplaats reeds een netto oppervlakte heeft van ongeveer 100m², ook de slaapkamers voldoende ruim zijn;  
dat het schilderen van de voorgevel in een grijze kleur niet wenselijk is in een straat waar het straatbeeld voornamelijk bepaald wordt door baksteengevels, in rood/bruin/beige kleur.;

Overwegende dat het oprichten van een draadafsluiting met een hoogte van 2m op de achterperceelsgrens niet vergunningsplichtig is;

Overwegende dat omwille van het gelijkheidsbeginsel het niet wenselijk is de reeds hoge bebouwingsgraad nog te verhogen;  
dat uitbreidingen in de zone achter de toegelaten maximale bouwdiepte en buiten het bestaande volume ruimtelijk niet te verantwoorden zijn;  
dat de extra uitbreidingen niet noodzakelijk voor een goede interne organisatie van de woning zijn;

Overwegende dat het beroep niet kan worden ingewilligd;  
dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden bevestigd;  
dat de vergunning kan verleend worden voor de regularisatie voor de meerdiepte van de leefruimte, het zwembad en het terras en het beroep niet kan verleend worden voor het regulariseren van eethoek en overdekt terras op gelijkvloers en bijbouwen van dressing;

Gehoord het verslag van ■■■■■, lid van het college;

## **BESLUIT**

Artikel 1 Het door de ■■■■■ ingesteld beroep wordt niet ingewilligd.

Vervolgens wordt aan de heer ■■■■■ geen stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van eethoek en overdekt terras op gelijkvloers en bijbouwen van dressing.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 oktober 2010 houdende gedeeltelijke verlening van de stedenbouwkundige vergunning aan de heer ■■■■■ wordt bevestigd.  
..."

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij meent dat het verzoekschrift tot vernietiging laattijdig zou zijn:

“ ...

-) Artikel. 4.8.16 § 2 VCRO bepaalt dat voor wat betreft de vergunningsbeslissingen, de vervaltermijn van dertig dagen ingaat op de dag na deze van de betekening.

*Uit het stuk nr. 14 blijkt dat de betekening van het weigeringsbesluit genomen tijdens de zitting van 6 januari 2011 van ons college, per aangetekende brief gedateerd op 7 januari 2011, verzonden op 11 januari 2011, heeft plaatsgevonden opzichtsens de heer [REDACTED] op datum van 12 januari 2011.*

*In toepassing van art. 4.8.16 § 2 VCRO is de vervaltermijn voor de heer [REDACTED] dan ook ingegaan op donderdag 13 januari 2011.*

*Per schrijven van 20 april 2011 uitgaande van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, ontvangen per 21 april 2011 door de deputatie van de provincie Limburg, werd kennis gegeven van een geregulariseerd verzoekschrift van de heer [REDACTED], strekkende tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincie Limburg op datum van 6 januari 2011.*

*De verwerende partij heeft geen kennis van de datum waarop het oorspronkelijke verzoekschrift, voorafgaand aan het geregulariseerde verzoekschrift strekkende tot de vernietiging, uitgaande van de heer [REDACTED], werd ingediend.*

*Bij gebreke aan andersluidend bewijs, moet dan ook geconcludeerd worden tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift strekkende tot nietigverklaring, en dit uit hoofde van laattijdigheid van het beroep.*

-) Per schrijven uitgaande van Mr. [REDACTED], raadsman van dhr. [REDACTED], gedateerd op 2 maart 2011, ontvangen per 4 maart 2011, heeft ons college kennis gekregen van het verzoekschrift strekkende tot nietigverklaring van de heer [REDACTED].

*Artikel 4.8.16 § 5 VCRO bepaalt dat de verzoeker, gelijktijdig met het indienen van het verzoekschrift, een afschrift van het verzoekschrift per beveiligde zending en ter informatie aan de verweerder stuurt.*

*Eerzijds, de bepaling van art. 4.8.16 § 5 VCRO in aanmerking nemend, en anderzijds, de vermelde datum nl. 2 maart 2011 in aanmerking nemend, en bij gebreke aan andersluidend bewijs aangaande de datum van het oorspronkelijke verzoekschrift strekkende tot de nietigverklaring, moet worden geconcludeerd dat het verzoekschrift laattijdig werd ingediend in de zin van art. 4.8.16 § 2 VCRO, en om die reden het verzoekschrift dan ook reeds als onontvankelijk, wegens te laat ingediend, moet worden afgewezen.*

-) Volledigheidshalve dient erop te worden gewezen dat de registratie van een verzoekschrift, in essentie louter moet worden aangemerkt als de beoordeling van de formele volledigheid van het betrokken verzoekschrift, hetgeen geenszins de bevestiging van de ontvankelijkheid impliceert. (Raad Vergunningsbetwistingen (3e k.) nr. A/2010/0025, 15 september 2010 TROS-Nieuwsbrief 2011, afl. 2, 14.)



*Het vernietigingsberoep moet als onontvankelijk wegens te laat ingediend worden afgewezen.*

*...*

2.

De verzoekende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verwerende partij stelt geen kennis te hebben van de datum waarop het oorspronkelijk verzoekschrift, voorafgaand aan het geregulariseerde verzoekschrift, uitgaande van verzoeker, werd ingediend.*

*Zij koppelt daaraan het besluit dat bij gebreke aan andersluidend bewijs geconcludeerd moet worden tot de onontvankelijkheid van onderhavig verzoekschrift en dit uit hoofde van laattijdigheid van het Beroep.*

*Terwijl,*

*Vaststaat dat de betekening van het weigeringsbesluit van verwerende partij, op 11/01/2011 werd verzonden aan verzoeker.*

*Dat derhalve de in art. 4.8.16 §2 VCRO bedoelde vervaltermijn is beginnen lopen op donderdag 13/01/2011.*

*Dat verzoeker zijn oorspronkelijk verzoekschrift aan de griffie van de Raad heeft toegezonden per aangetekend schrijven gedateerd op 07/02/2011 – en wat de Raad kan vaststellen in het dossier.*

*Dat het oorspronkelijk verzoekschrift derhalve binnen de geldende vervaltermijn werd verzonden en aldus niet als laattijdig kan gekwalificeerd worden.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

Het wordt door geen enkele partij betwist dat de bestreden beslissing aan de verzoekende partij werd betekend op 11 januari 2011.

Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 1 februari 2011, is tijdig.

## **B. Schending van artikel 4.8.16, §3 VCRO**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij is van mening dat de verzoekende partij ten onrechte haar mogelijkheid tot regularisatie van het verzoekschrift heeft uitgebreid tot de inhoud, meer bepaald de uiteenzetting van de middelen:

*“ ...*

2        *Aangaande de regularisatie van het oorspronkelijk ingestelde vernietigingsberoep : strijdigheid met de overige bepalingen van het decreet en de ratio legis van de decreetgever*

*Door middel van het begeleidend schrijven op datum van 20 april 2011 werd kennis gegeven van het 'geregulariseerd' verzoekschrift strekkende tot nietigverklaring van de heer [REDACTED].*

*Betreffend 'geregulariseerd' verzoekschrift is duidelijk opgebouwd uit twee delen, zijnde :*

- *een eerste deel dat het 'oorspronkelijk' verzoekschrift omvat nl. p. 1 tot en met 3, tot en met de randnummers '7) In FEITE 2) Regularisatie dressing', hetgeen identiek is aan het 'Beroepschrift Stedenbouwkundige vergunning' dat door de provincie werd ontvangen op datum van 2010.11.04, in het kader van de door de heer [REDACTED] opgestarte beroepsprocedure tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] houdende de weigering van de stedenbouwkundige vergunning, en*
- *een tweede deel dat werd 'toegevoegd' aan het oorspronkelijke verzoekschrift, nl. de 'motiveringsnota' van diens raadsman Mr. [REDACTED] op p. 3 e.v., zie randnummer ' 8) omschrijving geschonden wetsbepalingen en de wijze waarop - zie aangehechte motiveringsnota mr. [REDACTED], motiveringsnota welke tevens het voorwerp uitmaakt van bijlage 5 aan het verzoekschrift.*

*Het 'toegevoegd' deel heeft betrekking op art. 4.8.16 § 3,5° VCRO, dat bepaalt als volgt :*

*"...*

*§ 3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.*

*Het verzoekschrift wordt ondertekend door de partij, gedagtekend en bevat :*

*1°...*

*2°...*

*3°...*

*4°...*

*5° een omschrijving van :*

- a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur*
- b) de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.*
- c) ..."*

*De verwerende partij wenst op te werpen dat een regularisatie van het oorspronkelijke verzoekschrift zoals bedoeld in art. 4.8.17 § 2 VCRO, uitsluitend betrekking kan hebben op de 'vorm' in de zin van art. 4.8.16 § 3 lid 1 VCRO dat bepaalt 'De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift', dan wel in de zin van art. 4.8.16 § 3 lid 2 VCRO dat bepaalt 'Het verzoekschrift wordt ondertekend door de partij, gedagtekend ', en geenszins kan slaan op de overige bepalingen van art. 4.8.16 § 3 lid 2, 1°-5° VCRO, minstens niet kan slaan op de bepaling van art. 4.8.16 § 3 lid 2, 5° VCRO, hetgeen in casu echter wél het geval blijkt te zijn.*

*Het 'toegevoegd' deel heeft immers betrekking op de bepaling van art. 4.8.16 § 3,5° VCRO.*

*Ter verantwoording doet verwerende partij het volgende gelden :*

*Eerstens bij gebreke aan de nodige parlementaire voorbereidende werken ter verduidelijking, is het aangewezen om terug te grijpen naar de 'gangbare' betekenis van de gebruikte bewoordingen, conform het Van Dale woordenboek.*

*Het begrip 'vorm', zoals gebruikt in art. 4.8.16 § 3 lid 1 VCRO, moet worden onderscheiden van het begrip 'inhoud'.*

*Het begrip 'vorm' wordt door het woordenboek VAN DALE (editie 1999) gedefinieerd als : 1) attribueert der dingen waardoor zij op zichzelf zicht – of tastbaar of visueel voorstelbaar zijn, 2) uiterlijke gedaante van concrete zaken, 3) wijze waarop iets gerealiseerd is, manier waarop een inhoud, een idee uitgedrukt is, 4) homogene veelterm, 5) de juiste gestalte die iets hebben moet, de vereiste inrichting of samenstelling, 6) optimale (lichamelijke) conditie, 7) vaste gedraging in het maatschappelijk verkeer, 8) gedaante waaronder een waard naar de verbuiging of vervoeging kan optreden, 9) voorwerp waarmee men vormt, een zekere vorm geeft, 10) het zetsel, in een raam verenigd, dat aldus uitgedrukt wordt.*

*Het begrip 'inhoud' wordt door het woordenboek VAN DALE (editie 1999) gedefinieerd als : 1) de hoeveelheid ruimte die binnen de grenzen van een lichaam begrepen is, 2) de in een maat uitgedrukte hoeveelheid ruimte die iets omvat, 3) dat wat in iets geborgen is, waarmee het gevuld is, 4) alles wat in een boek, geschrift, redevoering en in 't algemeen in een taaluiting begrepen is, datgene wat erin wordt meegedeeld, waar het over gaat, 5) overzicht of lijst van onderwerpen die in een boek zijn behandeld, respectievelijk van de hoofdstukken waarin het is verdeeld.*

*Voortgaande op de vermelde invulling conform het Van Dale woordenboek, moet worden vastgesteld dat met het begrip 'vorm' wordt verwezen naar 'de uiterlijke gedaante', de 'juiste gestalte', 'het voorwerp waarmee men een zekere vorm geeft' waarin het beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen moet worden ingediend.*

*Dit slaat dan ook in concreto op het indienen van het beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, in de vorm van een 'verzoekschrift' in de zin van art. 4.8.16 § 3 lid 1 VCRO, dan wel in de vorm van een 'verzoekschrift ondertekend door de partij en gedagtekend' in de zin van art. 4.8.16 § 3 lid 2 VCRO.*

*Voortgaande op de vermelde invulling conform het Van Dale woordenboek, moet worden vastgesteld dat met het begrip 'inhoud' wordt verwezen naar 'datgene wat erin wordt meegedeeld, waar het over gaat' zoals verwoord in het verzoekschrift waarbij het beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt ingediend.*

*Dit slaat dan ook in concreto op de vermeldingen als voorwerp van het verzoekschrift, in de zin van art. 4.8.16 § 3 lid 2, 1°-5° VCRO, minstens het betrekking heeft op de bepaling van art. 4.8.16 § 3 lid 2, 5° VCRO.*

*Gelet op het vermelde moet dan ook worden besloten dat de regularisatie betreffende de 'vormen' vermeld in art. 4.8.16 § 3 VCRO, uitsluitend betrekking kan hebben op de 'vorm' in de zin van art. 4.8.16 § 3 lid 1 VCRO dat bepaalt 'De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift', dan wel in de zin van art. 4.8.16 § 3 lid 2 VCRO dat bepaalt 'Het verzoekschrift wordt ondertekend door de partij, gedagtekend', en geenszins kan slaan op de overige bepalingen van art. 4.8.16 § 3 lid 2, 1°-5° VCRO, minstens niet kan slaan op*

de bepaling van art. 4.8.16 § 3 lid 2,5° VCRO, hetgeen in casu echter wél het geval blijkt te zijn.

Het 'toegevoegd' deel heeft immers betrekking op de bepaling van art. 4.8.16 § 3,5° VCRO.

Tweedens, druist een andersluidende interpretatie eveneens in tegen 1) de "vervaltermijn" van dertig dagen waarbinnen beroepen volgens artikel 4.8.16, §2 VCRO bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen moeten worden ingediend, termijn welke van openbare orde is, en 2) de door de decreetgever vooropgestelde grondwettelijke doelstelling van het scheppen van rechtszekerheid die tot uiting komt in de vooropgestelde 'snelheid van de procedure' zoals verwoord in de parlementaire voorbereidingen (Parl. St., Raad, 2011-nr 1, 204 e.v.).

De mogelijkheid tot regularisatie van het verzoekschrift tot nietigverklaring zoals bepaald in art. 4.8.17 § 2 VCRO, stelt als volgt : "Een beroep wordt niet geregistreerd indien niet voldaan is aan de vormen, vermeld in artikel 4.8.16 § 3...In dat geval stelt de griffier de verzoeker in staat om het verzoekschrift te regulariseren, binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de regularisatiemogelijkheid. De verzoeker die zijn verzoekschrift tijdig regulariseert, wordt geacht het te hebben ingediend op de datum van de eerste verzending ervan. Een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, wordt geacht niet te zijn ingediend."

Een regularisatie impliceert dat de initiële vervaltermijn van dertig dagen waarbinnen een beroep moet worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, wordt verlengd met 15 dagen te rekenen vanaf de dag ná de betekening van de regularisatiemogelijkheid, waarbij het verzoekschrift niettemin wordt geacht te zijn ingediend op de datum van de eerste verzending ervan.

Ten eerste: aangaande het 'openbare orde' karakter van de 'vervaltermijn' van 30 dagen waarbinnen beroepen volgens artikel 4.8.16, §2 VCRO bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen moeten worden ingediend.

Een vervaltermijn impliceert dat het verstrijken van de termijn automatisch aanleiding geeft tot het verval van recht.

Voorts moet eraan worden herinnerd dat aan de hoedanigheid van het 'openbare orde' karakter van wetgeving, een restrictieve interpretatie van het begrip 'openbare orde' is vooraf gegaan (J. SMITS en S. STIJNS, *Inhoud en werking van de overeenkomst naar Belgisch en Nederlands Recht*, Antwerpen, Intersentia, 2005, p. 197, nr. 17), hetgeen nógmaals het bijzondere karakter van de kwestieuze wetgeving benadrukt.

De hoedanigheid van het 'openbare orde'- karakter van de 'vervaltermijn van 30 dagen waarbinnen beroepen volgens artikel 4.8.16, §2 VCRO bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen moeten worden ingediend, impliceert dan ook dat uitzonderingen hierop, restrictief moeten worden opgevat.

De actuele interpretatie van art. 4.8.17 § 2 VCRO, waarbij de regularisatie ook slaat op de inhoudelijke bepalingen van het verzoekschrift in de zin van art. 4.8.16 § 3 lid 2,1°-5° VCRO, strookt dan ook niet met de restrictieve interpretatie van de regularisatiemogelijkheid, als uitzondering op de vervaltermijn van 30 dagen.

*Ten tweede : aangaande de door de decreetgever vooropgestelde grondwettelijke doelstelling van het scheppen van rechtszekerheid.*

*1) Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt dat bij het opstellen van het decreet werd vertrokken vanuit twee doelstellingen. (Parl. St., Raad, 2011-nr 1, p. 204, nr. 590)*

*Enerzijds moet elke belanghebbende kunnen opkomen tegen schadeberokkenende vergunningsbetwistingen, hetgeen wordt beschouwd als een fundamenteel basisrecht in een democratische rechtsstaat.*

*Anderzijds mag niet worden voorbijgegaan aan het feit dat rechtsonzekerheid omtrent de vergunbaarheid van een constructie onmiddellijk raakt aan de eigendomsordening.*

*Teneinde te voldoen aan de vermelde doelstellingen, werd dan ook een proceduretermijn voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen voorop gesteld van 'ruim drie maanden'. (Parl. St., Raad, 2011-nr 1, p. 205, nr. 591)*

*Teneinde in overeenstemming te zijn met de vermelde twee doelstellingen, moet de regularisatiemogelijkheid in de zin van art. 4.8.17 § 2 VCRO, dan ook restrictief worden geïnterpreteerd.*

*De actuele interpretatie van art. 4.8.17 § 2 VCRO, waarbij de regularisatie ook slaat op de inhoudelijke bepalingen van het beroepsverzoekschrift in de zin van art. 4.8.16 § 3 lid 2,1°-5° VCRO, strookt derhalve niet met de restrictieve interpretatie van de regularisatiemogelijkheid.*

*2) Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt vervolgens dat teneinde enerzijds te voldoen aan de doelstelling van een snelle procedure, en anderzijds te voldoen aan de nood aan een redelijke termijn om het beroep voor te bereiden, werd besloten om de termijn om beroep in te stellen, te bepalen op 30 dagen. (Parl. St., Raad, 2011-nr 1, p. 218, nr. 622)*

*Eveneens teneinde in overeenstemming te zijn met de vermelde doelstelling, moet de regularisatiemogelijkheid in de zin van art. 4.8.17 § 2 VCRO, restrictief worden geïnterpreteerd, en kan de actuele interpretatie niet worden aanvaard.*

*3) Indien een conforme interpretatie wordt gemaakt van de voorziene regularisatiegrond, zal dit eveneens ertoe leiden dat 1) het aantal door de Raad te behandelen dossiers, aanzienlijk wordt herleid, en derhalve de werklast wordt verminderd, 2) de beroepsprocedure in principe sneller wordt doorlopen, hetgeen in beide gevallen bijdraagt tot de vooropgestelde doelstelling van rechtszekerheid, waarbij een snelle en vlotte procedurebehandeling voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt gerealiseerd.*

*Vierdens, moet worden vastgesteld dat 1) de niet – kennisgeving door de griffie van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van het oorspronkelijke beroepsverzoekschrift dat niet voldoet aan de voorwaarden van art. 4.8.16 § 3 VCRO aan de verwerende partij, in samenhang gelezen met 2) de beoordelingsbevoegdheid in hoofde van de griffier of het oorspronkelijke beroepsverzoekschrift voldoet aan de vereisten van art. 4.8.16 § 3 VCRO, 3) de regularisatiemogelijkheid in hoofde van de verzoekende partij van zijn oorspronkelijke verzoekschrift indien niet voldaan is aan de vereisten van art. 4.8.16 § 3*

VCRO, en 4) het feit dat aan de verwerende partij bovendien geen enkele mogelijkheid tot repliek wordt geboden, een ernstige schending van het recht op verdediging o.m. in de zin van art. 6 EVRM inhoudt, reden waarom de bepaling van art. 4.8.17 § 2 VCRO buiten toepassing moet worden gelaten, en het verzoekschrift als onontvankelijk moet worden afgewezen.

...

2.

De verzoekende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*Aangaande de regularisatie van het oorspronkelijk ingestelde vernietigingsberoep: beweerde strijdigheid met de overige bepalingen van het decreet in de ratio legis van de decreetgever*

*Verwerende partij werpt op dat de regularisatie van het oorspronkelijk verzoekschrift zoals bedoeld in art. 4.8.17 §2 VCRO, uitsluitend betrekking kan hebben op de “vorm” in de zin van art. 4.8.16 §3 lid VCRO.*

*Dat - anders gesteld - de ten titel van regularisatie toegevoegde motiveringsnota dd. 02/03/2011 niet zou kunnen aanzien worden als een louter vormelijke regularisatie.*

*Terwijl,*

*Verzoeker verwijst naar het modelformulier zoals door de griffie van uw Raad wordt gehecht aan de brief aan verzoeker dd. 17/02/2011 met titel “Regularisatiemogelijkheid Verzoekschrift van [REDACTED]”.*

*Dat het daaraan gehechte invulformulier de titel draagt “Vorm Verzoekschrift art. 4.8.16 §3 VCRO” gevolgd door de aangekruiste vakjes ter aanduiding van de te regulariseren vormen.*

*Dat in casu onder punten 5a en 5b verzoeker zeer concreet werd uitgenodigd om ten titel van vorm- regularisatie toe te voegen: een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, respectievelijk een omschrijving van de wijze waarop deze regelgeving naar zijn inzien geschonden zou worden.*

*Dat verzoeker daaraan gevolg gaf middels bedoelde motiveringsnota.*

*Dat het belang van de etymologische analyse die verwerende partij maakt a.d.h.v. de begrippen “vorm” en “inhoud” uit het woordenboek VAN DALE, verzoeker ontgaat.*

*Dat art. 4.8.17 §2 VCRO uitdrukkelijk bepaalt dat een Beroep niet wordt geregistreerd indien niet voldaan is aan de “vorm”, vermeld in art. 4.8.16 §3 VCRO.*

*Dat deze bepaling niet anders kan worden uitgelegd dan dat de dercreetgever bedoeld heeft dat de in art. 4.8.16 §3, 2° lid, en van 1 tot 5 (zonder onderscheid) genummerde vereisten, moeten gezien worden als de vormvereisten die art. 4.8.17 §2 VCRO bedoelt als zijnde vatbaar voor regularisatie.*

*Dat overigens onder herhaalde verwijzing naar voormelde bijlage die het verzoek tot regularisatie vergezelt, bezwaarlijk iets anders kan besloten worden dan dat uw Raad*

*verzoeker heeft uitgenodigd om ten titel van regularisatie o.a. een motiveringsnota toe te voegen – en wat hij deed.*

*Dat de VCRO overigens verder uitdrukkelijk bepaalt dat de verzoeker die zijn verzoekschrift tijdig regulariseert, wordt geacht dat hij deze heeft ingediend op de datum van de eerste verzending ervan.*

*Dat aldus in de VCRO door de Wetgever uitdrukkelijk de mogelijkheid is ingeschreven om de initiële vervalttermijn van 30 dagen tot instelling van Beroep bij uw Raad te verlengen met 15 dagen te rekenen vanaf de dag na de betekening van de regularisatiemogelijkheid, en waarbij het verzoekschrift alsdan geacht wordt te zijn ingediend op de datum van eerste verzending ervan.*

*Dat verzoeker meent dat het middel van verwerende partij faalt waar zij stelt dat het openbare orde-karakter van de vervalttermijn van 30 dagen impliceert dat elke uitzondering hierop restrictief moet worden opgevat. En dat dus de regularisatie in deze restrictieve interpretatie slechts betrekking mag hebben op louter vormelijke aspecten en niet op inhoudelijke aspecten van het oorspronkelijk verzoekschrift.*

*Dat dit middel faalt in die zin dat art. 4.8.16 §3 samen gelezen met art. 4.8.17 §2 geen interpretatie behoeven, en dus ook geen restrictieve.*

*Deze wetsbepalingen zijn duidelijk.*

*Dat om dezelfde reden niet kan worden ingezien waarom de door de Decreetgever beoogde doelstelling van het scheppen van rechtszekerheid zou zijn aangetast indien de termijn voor 15 dagen tot regularisatie ook geacht moet worden te gelden voor regularisatie middels toevoeging van een motiveringsnota.*

*Dat inderdaad met verwerende partij moet vastgesteld worden dat het administratief rechtelijk opkomen tegen vergunningsweigeringen een fundamenteel basisrecht is in een democratische rechtsstaat.*

*Dat juist daarom de Decreetgever heeft voorzien in de mogelijkheid tot regularisatie van een in eerste instantie onvolledig verzoekschrift.*

*Dat niet kan ingezien worden in welke mate dit de rechtszekerheid zou aantasten, wel in tegendeel.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad heeft de verzoekende partij met een aangetekende brief van 17 februari 2011 uitgenodigd om haar oorspronkelijk verzoekschrift, ingesteld met een ter post aangetekende zending van 1 februari 2011, te regulariseren binnen een termijn van 15 dagen.

De in artikel 4.8.16, §3 VCRO vermelde bepalingen zijn vormvereisten. Dit houdt in dat de mogelijkheid tot regularisatie noodzakelijk beperkt dient te blijven tot die onderdelen van artikel 4.8.16, §3 VCRO die in de uitnodiging terzake door de griffie als te regulariseren werden aangeduid.

De verzoekende partij werd verzocht om haar inleidend verzoekschrift te regulariseren (1) met de ondertekening door de partij en (2) een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur alsook een omschrijving van de wijze waarop deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt.

De verzoekende partij heeft tijdig voldaan aan dit verzoek tot regularisatie. De aanvullende uiteenzetting met betrekking tot de aangevoerde middelen, steunt op het verzoek tot regularisatie.

2.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij niet kan gevolgd worden in haar argumentatie dat de uiteenzetting van de middelen in het geregulariseerd verzoekschrift buiten beschouwing moeten worden gelaten.

De exceptie kan niet aangenomen worden.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

## **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich in een eerste en derde onderdeel op de schending van “art. 4.3.1. §2 VCRO, artt. 2 en 3 Wet 29/07/1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, cq het zorgvuldigheidsbeginsel”.

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

*2.1. De wijze van schending van Art. 4.3.1 § 2 VCRO*

*Dit artikel bepaalt uitdrukkelijk met inachtneming van welke beginselen de weigering van een vergunning op grond van de niet-overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden.*

*Dat de Deputatie haar beslissing steunt op volgende overwegingen:*

*2.1.A. "Overwegende dat omwille van het gelijkheidsbeginsel het niet wenselijk is de reeds hoge bebouwingsgraad nog te verhogen"*

*- terwijl, vooreerst het gelijkheidsbeginsel niet een van de beginselen is die huidige bepaling vooropstelt als definiërend kader voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening,*

*- en dat bovendien volstrekt onduidelijk is welke gelijkheid de Deputatie in casu dan bedoelt,*

*- en dat daarmee alleszins niet de 'in de omgeving bestaande toestand' kan bedoeld worden, vermits deze in casu juist gekenmerkt wordt door bestaande /vergund geachte bebouwing met zeer variabele bouwdiepte (zie feitelijke beschrijving in oorspronkelijk verzoekschrift),*



- dat in zoverre dus 'het gelijkheidsbeginsel' al contra legem kan ingeroepen worden als weigeringsgrond cfr. art. 4.3.1. §2 VCRO, dat dan minstens enkel een slecht omschreven 'gelijkheid' ivf de in de omgeving bestaande toestand kan bedoeld worden,
- terwijl deze omgevingstoestand in casu juist gekenmerkt wordt door grote afwijkingen in de respectievelijke bouwdieptes van de omliggende percelen,
- dat de aldus gemotiveerde weigeringsgrond dus niet kan weerhouden worden;

2.1.8. " dat uitbreidingen in de zone achter de toegelaten maximale bouwdiepte en buiten het bestaande volume ruimtelijk niet te verantwoorden zijn. "

- terwijl, de aanvraag gesitueerd is in woongebied, zonder dat ter plaatse specifieke voorschriften van een goedgekeurd RUP, BPA of verkaveling van toepassing zijn,
- en dat er dus geen "toegelaten maximale bouwdieptes" als krachtens dergelijke plannen of verkavelingsvoorschriften geldende bouwdieptes bestaan,
- dat de motivering die stelt dat de overschrijding van een onbestaande "maximale bouwdiepte" niet "verantwoord" is, derhalve geen basis vindt in art. 4.3.1 §2 VCRO,
- dat dit argument overigens ook inhoudelijk faalt om volgende redenen:
  - o bedoeld wordt de bouwdiepte van de aangebouwde onbijthoek en de terrasoverdekking (zie plan gelijkvloers regularisatiedossier),
  - o dat deze aan de rechterzijde van de woning ligt tot op een bouwdiepte van 30m, terwijl aan de linkerzijde per zelfde beslissing een bouwdiepte van 35 m vergund/bevestigd werd,
  - o dat verzoeker geen voorschriften bekend zijn, waarin een "maximale toegelaten bouwdiepte" aan linker- dan wel rechterzijde anders zou omschrijven,
- dat in elk geval vaststaat dat een beslissing die enerzijds een bouwdiepte van 35 m toestaat, en anderzijds een bouwdiepte van 30 m afwijst als een overschrijding van een niet nader verduidelijkte "maximale bouwdiepte", zowel art. 4.3.1§2 VCRO schendt alsook inhoudelijk tegenstrijdig is.

2.1.C. "dat voor de interne organisatie van de woning de extra gebouwde en niet vergunde ruimtes overbodig zijn, dat de leefruimte/zithoek/eetplaats reeds een netto oppervlakte heeft van 100m<sup>2</sup> en ook de slaapkamers voldoende ruim zijn; ... dat de extra uitbreidingen (onbijthoek en dressing) niet noodzakelijk zijn voor de goede interne organisatie van de woning"

- terwijl, de begrippen "overbodig" en "niet noodzakelijk" als dus danig geen "beginselen" zijn zoals limitatief en normatief omschreven in art. 4.3.1. §2, 10-30 VCRO,
- dat deze criteria subjectief zijn, en bovendien geen maatstaf in de relevante wetgeving in haar geheel,
- dat met deze criteria ook onrechtstreeks een "maximale" oppervlakte van leefruimtes (100 m<sup>2</sup>) wordt bepaald, die geen enkele wettelijke basis heeft,
- dat derhalve ook deze weigeringsgrond faalt,

(...)

2.3. De wijze van schending Artt. 2 en 3 Wet 29/07/1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, cq het zorgvuldigheidsbeginsel

Art.2. De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

Art.3. De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Zij moet afdoende zijn.

2.3.A. In zoverre de beslissing al juridische overwegingen bevat, dan zijn deze niet zorgvuldig getoetst op hun overeenstemming met de geldende normen

Verwezen wordt naar het hanteren van de begrippen "gelijkheidsbeginsel", "overbodig" en "niet noodzakelijk" ter motivering van de kennelijke overtuiging dat "maximaal toegelaten bouwdieptes" overschreden zouden zijn.

*Dat vastgesteld moet worden dat het criterium voor de ter plaatse beweerdelijk geldende "maximale toegelaten dieptes" niet als naar recht geduid wordt, hetgeen een schending is van het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Dat tevens dient vastgesteld dat in zoverre dan wel een juridische basis voor deze overwegingen gezocht wordt in de beslissing, dit dan gebeurt door verwijzing naar de voormelde begrippen "gelijkheidsbeginsel", "overbodig" en "niet noodzakelijk" - die geen basis vinden in de wettelijke bepaling die in casu determinerend is, nl. art. 4.3.1 §2 VCRO.*

*2.3.8. De gemotiveerde verduidelijking van de redenen en overwegingen op basis waarvan het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar al dan niet gevolgd zijn ontbreekt volledig*

*Onder verwijzing naar het gestelde sub. 2.2 hierboven, dient besloten dat de beslissing daarom in strijd is met Artt. 2 en 3 Wet 29/07/1991.*

*2.3. C. De beroepsbeslissing moet op zorgvuldige wijze de feitelijke overwegingen vermelden waarop de beslissing gesteund is.*

*Dat - onder verwijzing naar huidig oorspronkelijk verzoekschrift en de daarin gedane feitelijke uiteenzetting - dient besloten dat de bestreden beslissing getuigt van een onzorgvuldige feitelijke basis.*

*Dat immers gesteld wordt dat de dressing (7.8m<sup>2</sup>) en de ontbijthoek (14m<sup>2</sup>) annex luifel:*

*a) zich buiten de maximaal toelaatbare bouwdiepte bevinden,*

*Terwijl,*

*Vooreerst dient opgemerkt dat het criterium van "maximaal toelaatbare bouwdiepte" in casu niet gesteund is door enig bouwvoorschrift, en dat de oorspronkelijke vergund geachte bouwdiepte 35 resp 40 m bedroeg.*

*Dat bovendien aan linkerkzijde een bouwdiepte na renovatie werd vergund van 35m - hetgeen uitsluit dat een kleinere "maximale toegelaten diepte" dan later als criterium wordt ingeroepen zonder meer.*

*Dat boven ter rechterzijde de oorspronkelijke bouwdiepte werd teruggebracht tot 30 m (middels afbraak van een bestaande achterbouw van 9.86 m diepte gemeten vanuit de huidige achterste bouwlijn aan die kant).*

*Dat de feitelijke vaststelling dat een bouwdiepte van 30 m de maximale bouwdiepte overschrijdt, wanneer tegelijkertijd vaststaat dat aan de rechterzijde van hetzelfde gebouw recent een bouwdiepte van 35 m vergund is.*

*b) dat deze zich ook ab initio buiten het her te bestemmen volume bevonden,*

*Terwijl,*

*Dat de ontbijthoek annex luifel zich bevindt binnen het vooraf bestaande en vergund geachte volume. En welke vaststelling volgt uit het vaststaande feit dat op die plaats vroeger een gebouwdeel stond dat zich dubbel zo breed uitstrekte tot een diepte die ruim 9 meter verder ging.*

*Dat de dressing met zeer bescheiden grondmaat werd aangebouwd tegen een vergund bouwvolume, maar eveneens ruim binnen de grenzen van de bij de zelfde vergunning goedgekeurde maximale bouwdiepte van 35 resp 30 m.*

*Dat verder dient vastgesteld dat deze dressing werd opgericht zonder schending van enige burgerrechtelijke bouwafstand t.a.v. belendende percelen en hun rechten van zichten en lichten.*

*Dat deze dressing noch van op de straat, noch vanuit de tuin, noch vanuit de belendende percelen zichtbaar is.*

*Dat het motief 'dat uitbreidingen achter de toegelaten bouwdiepte en buiten het bestaande volume ruimtelijk niet te verantwoorden zijn' zowel feitelijk als juridisch te kort schiet, en derhalve de zorgvuldigheidsnorm schendt.*

*Dat immers vooreerst moest vastgesteld worden dat:*

*deze dressing zich binnen de veel verder reikende vergunde bouwdiepte bevindt,*

zo ook de ontbijthoek, zowel qua diepte als qua vroeger (veel groter) bestaand volume op die plaats,  
en dus enkel de dressing sensu stricto is opgericht op een plaats waar voor heen geen bouwvolume stond.

Doch dat ter afwijzing daarvan dan niet kan volstaan worden met de zeer algemene motivering dat deze uitbreiding (dressing van 7.8m<sup>2</sup> alleen dan) "ruimtelijk niet te verantwoorden is" - zonder meer.

Dat daarmee impliciet verwezen wordt naar de goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in art. 4.3.1. §2 VCRO.

En dat deze wetsbepaling veel specifiekere criteria ter afweging vooropstelt, zodat een motivering die zonder verdere nuancering beperkt is tot "ruimtelijk niet verantwoord baar" in combinatie met termen "overbodig" en "niet noodzakelijk", onvoldoende zorgvuldig gemotiveerd is.

Dat daarbij de algemene vaststelling komt dat (zeer beperkte) bijbouwing op voordien niet bebouwde plaatsen/volumes uiteraard geen absoluut weigeringsbeginsel uitmaken.

En dat minstens de toets dient te gebeuren aan de veel specifiekere afwegingen die voormeld artikel uitdrukkelijk vooropstelt.

Dat dan meer bepaald volgende beoordelingsaspecten spelen:

- functionele inpasbaarheid : dressing in woongebied
- de schaal: 7.8m<sup>2</sup> of 2-3% van de thans vergunde bebouwing (die tav voordien met 98m<sup>2</sup> werd gereduceerd)
- ruimtegebruik : boven op resp. direct grenzend aan een vergund gebouwdeel  
bouwdichtheid: bijzonder hoog in de directe omgeving
- visueel-vormelijk : onzichtbaar voor derden en vormelijk coherent met de rest
- hinder: geen
- gebruiksgenot : negatieve impact op belendende percelen = nihil <\_> gebruiksgenot  
verhogend voor het eigen perceel

Dat de bestreden beslissing geen enkel dergelijke overweging maakte ter motivering.

Maar daarentegen verkozen werd zich te beperken tot motiveringen als zou deze zeer beperkte uitbreiding "niet noodzakelijk zijn". Of "overbodig".

Deze arbitraire en zelfs subjectieve criteria hebben geen wettelijke basis.

Hetgeen een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert.

...

## 2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

### 1.1. Aangaande het eerste onderdeel

Eerstens wordt in het oordeel van ons college het gelijkheidsbeginsel gekoppeld aan 'het nog verhogen van de reeds hoge bebouwingsgraad'.

Het 'nog verhogen van de reeds hoge bebouwingsgraad' betreft wel degelijk een aandachtspunt/criterium dat aan de orde is bij de beoordeling van de 'verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening' in de zin van art. 4.3.1. § 2 VCRO.

Het verweer van de verzoekende partij berust dan ook op een onvolledige lezing van de motivering van ons college, en moet om die reden reeds worden verworpen.

Tweedens impliceert het gelijkheidsbeginsel dat gelijke omstandigheden op gelijke wijze behandeld moeten worden en slechts een verschillende behandeling tussen rechtssubjecten wordt ingesteld voor zover zij berust op een objectief criterium dat

*bovendien op redelijke wijze gerechtvaardigd is. (Arbitragehof nr. 42/90, 21 december 1990 (prejudiciële vraag) <http://www.const-court.be> (18 oktober 2001). Verzoekende partij kan met geen 'objectief criterium dat op redelijke wijze gerechtvaardigd is' ons college overtuigen waarom een ongelijke behandeling van verzoeker aan de orde is, door hem toe te staan de reeds bestaande hoge bebouwingsgraad nóg verder te verhogen, en hem een regularisatievergunning toe te kennen conform het door hem gevraagde.*

*Derdens bestaat er geen aanleiding voor verzoeker om te verwijzen naar de beweerd 'zeer variabele bouwdiepte' in de omgeving. Immers in het geval van verzoeker betreft het een perceel dat vooraan bebouwd is met een rijwoning in gesloten bebouwing, met een breedte van 5 meter en een bouwdiepte van 12 meter op de verdieping. Er werd in 2006 een vergunning verkregen voor het verbouwen van het gelijkvloers van de bestaande rijwoning en gedeeltelijke afbraak en herbestemming van een bestaande achterbouw op de achterliggende gronden van drie rijwoningen (perceelsbreedte x 3) tot een tweede woning met een bruto oppervlakte van 320 m<sup>2</sup>. De voor deze vergunning aanwezige, maar thans afgebroken achterbouwen, kunnen hierdoor niet meer als 'vergund geacht' beschouwd worden. Bij een nieuwbouwaanvraag is dergelijke inbreng van een volwaardige woning achter bestaande woningen en dieper dan de normaal toegelaten bouwdiepte, zijnde 17m op het gelijkvloers en 10m op de verdieping, onaanvaardbaar. Bovendien, volledigheidshalve moet worden vastgesteld dat de bebouwingsgraad op het perceel hiermee ook beduidend hoger is dan deze op de aanpalende percelen (waarover verder meer).*

*Vierdens maakt het in aanmerking nemen van de bouwdiepte en de bebouwingsgraad onmiskenbaar een criterium uit in de zin van art. 4.3.1 § 2 VCRO.*

*Het eerste middel moet om die reden op dit punt reeds worden afgewezen.*

#### *1.2. Aangaande het tweede onderdeel*

*Er kan worden volstaan met erop te wijzen dat het begrip 'toegelaten' als onderdeel van de zin 'de toegelaten maximale bouwdiepte', moet worden begrepen in de betekenis van 'de vergunde' maximale bouwdiepte.*

*Aangezien verzoeker diverse onvergunde bebouwingen heeft uitgevoerd, waarbij de nodige vaststellingen werden gedaan voor wat betreft de bouwovertreedingen, hetgeen dan ook de aanleiding was voor verzoeker om huidige regularisatie aan te vragen, is er sprake van het overschrijden van de 'toegelaten', aldus vergunde maximale bouwdiepte.*

*De uiteenzetting van verzoeker kan dan ook niet worden aangenomen.*

*Het eerste middel moet dan ook worden afgewezen.*

#### *1.3. Aangaande het derde onderdeel*

*Er kan worden volstaan met erop te wijzen dat de beoordeling van ons college in haar besluit argumenterende '...dat voor de interne organisatie van de woning de extra gebouwde en niet vergunde ruimtes overbodig zijn, de leefruimte/zithoek/eetplaats reeds een netto oppervlakte heeft van ongeveer 100 m<sup>2</sup>, ook de slaapkamers voldoende ruim zijn;' en '... dat de extra uitbreidingen niet noodzakelijk voor een goede interne organisatie van de woning zijn;' wel dégelijk een beoordeling inhoudt aangaande de*

*verenigbaarheid van het onvergunde woongedeelte, waarvoor een regularisatie werd aangevraagd doch afgewezen, met een goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4.3.1 § 2 VCRO.*

*Meer bepaald vormt het ondermeer, doch niet ten limitatieve titel een beoordeling op het vlak van 'functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid', en het 'gebruiksgenot' in de zin van art. 4.3.1 § 2, 1° VCRO.*

*Het eerste middel faalt dan ook naar recht.*

*(...)*

*3. De verzoekende partij werpt in een derde middel de schending op van de formele en materiële motiveringsplicht in de zin van art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991, en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*In een eerste onderdeel werpt verzoeker op dat de door ons college in haar beslissing gehanteerde begrippen en criteria, geen basis zouden vinden in de wettelijke bepaling van art. 4.3.1 § 2 VCRO.*

*In een tweede onderdeel werpt verzoeker op dat de wijze waarop ons college toepassing heeft gemaakt van art. 4.7.23 § 1 VCRO, in strijd zou zijn met art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991.*

*In een derde onderdeel werpt verzoeker op dat de bestreden beslissing van ons college zou genomen zijn op basis van een onzorgvuldige feitelijke basis, voor wat betreft de bouwdiepte en het volume.*

*In een vierde onderdeel werpt verzoeker op dat ons college geen enkel beoordelingsaspect conform art. 4.3.1 § 2 VCRO in aanmerking zou hebben genomen in haar beslissing, hetgeen een schending zou uitmaken van het zorgvuldigheidsbeginsel.*

### *3.1. Aangaande het eerste onderdeel*

*Verwerende partij kan ermee volstaan te verwijzen naar haar uiteenzetting onder het eerste middel, en dit hier als integraal hernomen te beschouwen.*

### *3.2. Aangaande het tweede onderdeel*

*Eerstens dient te worden gewezen op de bepaling van artikel 2 van de Wet van 29 juli 1991, dat aangaande de formele motiveringsplicht als volgt bepaalt: "De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd."*

*De formele motiveringsplicht houdt in dat de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, in de beslissing zélf moeten terug te vinden zijn.*

*De vermelde bepaling bevat evenwel geen enkele rechtsgrondslag om te stellen dat het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar in zijn geheel zou moeten geciteerd worden in de beslissing van ons college.*

*Het volstaat daarentegen dat in de beslissing van ons college, 1) zowel het bestaan van het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar, als 2) het feit dat de beslissing van ons college is tot stand gekomen a) na kennis te hebben genomen, en b) rekening te hebben gehouden met het kwestieuze verslag, in de beslissing van ons college zélf is terug te vinden.*

*Er moet geenszins expliciet worden gemotiveerd welk het standpunt is van ons college ten opzichte van het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Bovendien blijkt uit de vaststaande rechtspraak van de Raad van State dat ook een indirecte vorm van motivering volstaat, waarbij men in de motivering naar andere stukken verwijst. (F. SCHRAM, 'Het motiveringsbeginsel' in B. HUBEAU en P. POPELIER, Behoorlijk ruimtelijk ordenen. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.', Brugge, Die Keure, 2002, p. 72 nr. 37.)*

*Het tweede onderdeel faalt dan ook naar recht.*

*Tweedens moet worden gewezen op de bepaling van art. 3 van de Wet van 29 juli 1991, dat bepaalt als volgt : 'De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Zij moet afdoende zijn.'*

*De inhoudelijke motiveringsplicht houdt in dat op het vlak van juridische overwegingen, er moet verwezen worden naar de toepasselijke regelgeving of het toepasselijke beginsel van behoorlijk bestuur, waarbij met het oog op het precies en duidelijk karakter, in beginsel de artikelen van de toepasselijke regelgeving moeten worden vermeld.*

*Voortgaande op de inhoud van de beslissing van ons college, waarbij uitdrukkelijk werd verwezen naar de toepasselijke wetsbepalingen nl. ' Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid de artikels 4.7.21 tot en met 4.7.25' werd aan voormelde integraal voldaan.*

*Op het vlak van feitelijke overwegingen houdt de inhoudelijke motiveringsplicht in dat moet worden verwezen naar de feiten die de toepassing van de regel uitlokken en de feiten die de beoordelingsbevoegdheid van het bestuur beïnvloeden.*

*De beslissing van ons college verwijst op diverse punten naar feiten die verband houden met de goede plaatselijke aanleg en degelijke ruimtelijke ordening, hetgeen de toepassing van de regel uitlokt, nl. in casu het door ons college nemen van zijn beslissing op grond van het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar, behoeft geen uitvoerig betoog aangezien dit afdoende duidelijk blijkt uit de inhoud van het besluit van ons college.*

*Het tweede onderdeel kan dan ook niet worden aanvaard.*

### *3.3. Aangaande het derde onderdeel*

*Eerstens moet voor wat betreft de 'maximaal toelaatbare bouwdiepte' evenals het 'te bestemmen volume' worden verwezen naar de bovenvermelde uiteenzetting, waaruit blijkt dat de interpretatie die verzoeker geeft aan de kwestieuze begrippen, berust op een foutieve invulling ervan.*

*Tweedens kunnen geen argumenten worden geput uit een voorheen vergunde toestand van achterbouwen, welke ingevolge afbraak niet langer als ‘vergund geacht’ kunnen worden beschouwd.*

*Het derde onderdeel mist dan ook elke grond.*

#### *3.4. Aangaande het vierde onderdeel*

*Eerstens moet erop worden gewezen dat voor het voldoen aan de motiveringsverplichting in de zin van art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991, het niet vereist is dat letterlijk de bewoordingen worden hernomen van de bepaling van art. 4.3.1. § 2 VCRO, hetgeen verzoeker opwerpt.*

*Tweedens kan uit de samenlezing van de concrete inhoud van het besluit van ons college én de bepaling van art. 4.3.1. § 2 VCRO worden opgemaakt dat wel dégelijk een beoordeling van de verenigbaarheid van de verzochte regularisatie met een goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4.3.1. § 2 VCRO, werd gemaakt en een tekortkoming aan het zorgvuldigheidsbeginsel derhalve niet kan worden weerhouden.*

*Het vierde onderdeel kan dan ook niet worden aanvaard.*

*...*

### **3.**

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

*“ ...*

#### *III.1. Schending van art. 4.3.1 §2 VCRO*

*Verzoeker verwijst naar zijn motiveringsnota dd. 02/03/2011.*

##### *III.1.1.*

*Verwerende partij stelt dat in haar weigeringsbeslissing het als rechtsgrond ingeroepen “gelijkheidsbeginsel” gekoppeld werd aan het “nog verhogen van de reeds hoge bebouwingsgraad”.*

*Verwerende partij stelt dat aldus ter motivering van haar weigersbeslissing wel degelijk een criterium gehanteerd is dat aan de orde is bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4.3.1 §2 VCRO.*

*Dat verwerende partij daarmee post factum een goedgunstige lezing geeft aan de overweging in haar weigeringsbeslissing zoals ze daarin stond geformuleerd: “Overwegende dat omwille van het gelijkheidsbeginsel het niet wenselijk is de reeds hoge bebouwingsgraad nog te verhogen.”*

*Dat verwerende partij daarmee het gelijkheidsbeginsel als feitelijke rechtsgrond inroept voor haar weigering, veeleer dan deze weigering in de zin van art. 4.3.1 §2 VCRO concreet te motiveren aan de hand van de daarin uitdrukkelijk voorop gestelde “beginselen”. En waarvan het gelijkheidsbeginsel er geen is.*

*Dat daarin uitdrukkelijk voorzien is dat inderdaad mag rekening gehouden worden met het ruimte-gebruik en de bouwdichtheid, doch steeds rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand.*

*Dat de motivering tot weigering onder verwijzing naar het algemeen gelijkheidsbeginsel een zeer algemene motivering is.*

*Dat het gelijkheidsbeginsel dan in essentie verwijst naar een door verwerende partij kennelijk nagestreefde gelijkheid binnen de context van de "in de omgeving bestaande toestand" en dan meer bepaald de bouwdichtheid aldaar.*

*Dat verwerende partij onmogelijk kan ontkennen dat de bouwdichtheid / de in de omgeving bestaande toestand wordt gekenmerkt door een sterk variabele bouwdiepte per perceel zoals daar historisch ontstaan.*

*Dat het haar dan toekomt haar beslissing tot weigering zeer specifiek te verantwoorden als onaanvaardbaar ten aanzien van de in de omgeving bestaande toestand, veeleer dan met een vage verwijzing naar het gelijkheidsbeginsel.*

*Dergelijke motivering veronderstelt immers dat het gelijkheidsbeginsel eerst geijkt wordt op de in de omgeving bestaande toestand alvorens van daaruit gelijkheid of ongelijkheid te kunnen gaan beoordelen.*

*Dat aan de hand van de door verwerende partij ingeroepen parameters (?welke?) niet kan beoordeeld worden in welke mate het voorwerp van de regularisatieaanvraag van verzoeker het gelijkheidsbeginsel zou schenden.*

### *III.1.2.*

*Wat betreft de motivering van verwerende partij: "Dat uitbreidingen in de zone achter de toegelaten maximale bouwdiepte en buiten het bestaande volume ruimtelijk niet te verantwoorden zijn".*

*Dat verzoeker in zijn motiveringsnota reeds opmerkte dat ter plaatse geen sprake is van een toegelaten maximale bouwdiepte gelet op de afwezigheid van specifieke voorschriften van een goedgekeurd RUP, BPA of verkaveling.*

*Dat verwerende partij daar tegenover stelt dat het begrip "toegelaten" moet worden begrepen in de betekenis van de "vergunde" maximale bouwdiepte.*

*Dat dit middel toch moeilijk gevolgd kan worden. Om 2 redenen:*

*1. Dat deze redenering erop neerkomt dat de laatst vergund bouwdiepte dan kennelijk een absolute grens bepaalt waarop geen enkele uitbreiding meer mogelijk is daarna.*

*2. Dat overigens bij zijn laatste bekomen vergunning verzoeker toelating kreeg om aan de linkerzijde van zijn perceel een bouwdiepte van 35m te realiseren.*

*Dat de bouwdiepte die hij aan de rechterzijde van zijn perceel tracht vergund te krijgen bij middel van zijn oorspronkelijke regularisatieaanvraag echter minder dan 35m bedraagt.*



*Dat derhalve moeilijk kan ingezien worden hoe de redenering van verwerende partij nog stand houdt wanneer zij de maximale toegelaten bouwdiepte kwalificeert of definieert als de laatst vergunde bouwdiepte.*

*Verzoeker stelt dan vast dat hij aan de linkerzijde van zijn perceel een vergunde maximale bouwdiepte kent van 35m terwijl het voorwerp van de regularisatieaanvraag die geweigerd werd een mindere bouwdiepte betreft.*

*Terwijl uiteraard zowel de linker- als de rechterzijde van zijn perceel kaderen in een zelfde “in de omgeving bestaande toestand” die gekenmerkt wordt door (zeer) hoge bouwdichtheden en achterbouwlijnen die bij meerderheid ruim verder achteruit liggen dan deze die bij nieuwbouw gehanteerd worden.*

### *III.1.3.*

*Wat betreft het onderdeel van de motivering van de weigeringsvergunning dat stelde: “Dat de leefruimte / zithoek / eetplaats reeds een netto oppervlakte heeft van 100m² en ook de slaapkamers voldoende ruim zijn; ... dat de extra uitbreidingen (ontbijthoek en dressing) niet noodzakelijk zijn voor de goede interne organisatie van de woning.”*

*Dat verzoeker meent dat de aldus ter motivering van weigering ingeroepen begrippen “overbodig” en “niet noodzakelijk” als dusdanig geen beginselen zijn zoals limitatief en normatief omschreven in art. 4.3.1 §2, 1° - 3° VCRO.*

*Dat dit subjectieve criteria zijn en geen maatstaf in de relevante wetgeving in haar geheel.*

*Dat aldus onrechtstreeks een “maximale oppervlakte” van leefruimtes (100m²?) wordt bepaald die geen wettelijke of reglementaire basis heeft ter plaatse.*

*Dat verwerende partij daar tegenover stelt dat het begrip “gebruiksgenot” in de zin van art. 4.3.1. §2, 1° VCRO ter zake voldoende wettelijke beoordelingsbasis inhoudt.*

*Dat het criterium “gebruiksgenot” inderdaad door de wetgever in art. 4.3.1. §2 is ingeschreven als beoordelingscriterium.*

*Dat zulks echter uiteraard niet impliceert dat de bevoegde overheid, wanneer zij zich beroept op het criterium “gebruiksgenot” zij dit willekeurig kan doen, of minstens aan subjectieve maatstaven.*

*Dat wanneer dergelijke motivering op basis van louter subjectieve beoordelingscriteria (“overbodig” en “niet noodzakelijk zijn”) als voldoende wordt beoordeeld, dan daarmee de facto de criteria die de Decreetgever in art. 4.3.1 §1 VCRO heeft willen vooropstellen, worden uitgehold.*

*Wat is immers de “noodzaak” of het al dan niet “overbodig” karakter van zoveel courant vergunde constructies: zwembaden, erkers, uitbreiding van in se al “leefbare” ruimtes, enz... En moet de al dan niet overbodigheid dan niet afgewogen worden tegen enige objectieve maatstaf waarvoor verwerende partij er in haar weigeringsbeslissing alleszins geen aanreikt?*

*In casu staan 2 motieven tegen over elkaar:*

*- verzoeker vraagt vergunning voor een verruiming van zijn keuken resp. een minimale dressing – beiden zone-eigen constructies in een woongebied zonder*

reglementair absoluut bepaalde maat-grenzen – en dit ter verhoging van zijn gebruiksgenot binnen redelijke grenzen,

- verwerende partij weigert – in zuivere essentie van haar motivering - omdat zij “meent” dat de woning reeds genoeg “gebruiksgenot” verschaft en het aangevraagde “niet noodzakelijk” is.

Dat meer objectief bekeken de gevraagde uitbreidingen in de omgeving volstrekt onzichtbaar zijn en de isolatie van anders niet afgeschermd buitenmuren ten goede komen (dressing) resp. amper 2-3% oppervlakte uitbreiding betreffen die in de omgeving volstrekt relatief is (achterkeuken), heeft verwerende partij liever mee opgenomen in een meer objectieve motivering. En wat zij overigens in haar antwoordnota andermaal volstrekt uit de weg gaat.

(...)

*III.3. Wat betreft de schending formele en materiële motiveringsplicht in de zin van art. 2 en 3 van de Wet van 29/07/1991 en het zorgvuldigheidsbeginsel*

Verzoeker verwijst naar het gestelde in zijn verzoekschrift en de daaraan toegevoegde motiveringsnota.

*III.3.1. Wat betreft het eerste onderdeel:*

In zoverre de weigeringsbeslissing al juridische overwegingen bevat, dan zijn deze niet zorgvuldig getoetst op hun overeenstemming met de geldende normen.

Meer bepaald werd door verzoeker verwezen naar het hanteren van de begrippen “gelijkheidsbeginsel”, “overbodig” en “niet noodzakelijk” ter motivering van de kennelijke overtuiging dat: “De maximaal toegelaten bouwdieptes overschreden” zouden zijn.

Dat vastgesteld moet worden – en thans nog meer – dat het criterium voor de ter plaatse beweerdelijk geldende “maximale toegelaten diepte”, niet als naar recht geduid wordt. Te meer wanneer nu wordt vastgesteld dat verwerende partij daarmee heeft willen verwijzen de ter plaatse “vergunde bouwdieptes” en waarvan dus moet vastgesteld worden dat deze aan linkerkant ruim de bouwdiepte overschrijdt waarvoor verzoeker tracht aan rechterkant in mindere mate, een vergunning te bekomen.

Dat zulks dus geen nuttig verweer is tegen de vaststelling dat de begrippen “gelijkheidsbeginsel”, “overbodig” en “niet noodzakelijk” geen basis vinden in de in casu determinerende werkelijke bepaling, te weten art. 4.3.1 §2 VCRO.

Dat verwerende partij niet kan ontkennen dat voormelde 3 begrippen de spreekwoordelijke kapstok zijn waaraan zij haar weigeringsbeslissing ophangt – veeleer dan een concreet inhoudelijke en voldoende objectieveerbare toetsing aan de criteria die art. 4.3.1 §2 VCRO rechtstreeks vooropstelt en waarvan geen vage afleidingen kunnen getolereerd worden.

*III.3.2. Wat betreft het onderdeel: de gemotiveerde verduidelijking van de redenen en overwegingen op basis waarvan het verslag van de Stedenbouwkundig Ambtenaar al dan niet gevolgd zijn, ontbreekt volledig.*

*Verzoeker verwijst naar het ter zake hierboven gestelde.*

*Verzoeker stelt tevens vast dat verwerende partij ter zake argumenteert dat art. 2 van de Wet van 29/07/1991 niet geschonden is omdat niet vereist is dat het verslag van de Stedenbouwkundig Ambtenaar zou moeten geciteerd zijn in de weigeringsbeslissing.*

*Dit is ook niet wat verzoeker zegt. Verzoeker werpt daar tegen op dat de weigeringsbeslissing derwijze moet gemotiveerd zijn dat uit die beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de Deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de Ambtenaar, dan wel of de Deputatie zich op gemotiveerde heeft aangesloten bij de visie van deze Ambtenaar.*

*In casu is daaraan niet voldaan. Zulks impliceert ipso facto schending van artikelen 2 en 3 van de Wet van 29/07/1991, c.q. het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*III.3.3. Wat betreft het onderdeel: de beroepsbeslissing moet op zorgvuldige wijze de feitelijke overwegingen vermelden waarop de beslissing gesteund is. Zij moet afdoende zijn.*

*Verzoeker verwijst naar punt 2.3.c a) – b) van zijn motiveringsnota.*

*Verzoeker kan enkel vaststellen dat verwerende partij inhoudelijk niet ingaat op het daarin gestelde.*

*Dat dus samenvattend moet gesteld worden dat verwerende partij kennelijk elke inhoudelijk en feitelijk correcte analyse aan de hand van concrete maten uit de weg gaat voor wat betreft een concrete toetsing van het voorwerp van de bedoelde regularisatieaanvraag aan de criteria voorop gesteld in art. 4.3.1 §2 VCRO.*

*Dat dan immers zeer concreet volgende beoordelingsaspecten spelen:*

- *Functionele impasbaarheid: dressing en achterkeuken in woongebied*
- *De schaal: een absoluut minimale uitbreiding van de thans vergunde bebouwing*
- *Ruimtegebruik: bovenop respectievelijk direct grenzend aan een vergund gebouwdeel*
- *Bouwdichtheid: bijzonder hoog in de directe omgeving*
- *Visueel-vormelijk: onzichtbaar voor derden en vormelijk coherent in de omgeving*
- *Hinder: geen*
- *Gebruiksgenot: geen negatieve impact op het gebruiksgenot van derden – versus beperkte verhoging van het gebruiksgenot van het eigen perceel.*
- *Civielrechtelijke bewaren : geen*

*Dat verzoeker besluitend wenst te herhalen dat hij betreurt dat verwerende partij deze zeer concrete toetsing van het voorwerp van de aanvraag aan de beoordelingscriteria*

*vervat en wettelijk vooropgesteld in art. 4.3.1 §2 VCRO kennelijk uit de weg wil blijven gaan. Zo ook in haar nochtans zeer uitvoerige antwoordnota.*

*Dat ondanks de uitgebreide inhoud van de antwoordnota van verwerende partij moeilijk anders besloten kan worden dan dat zij zich in zuivere essentie blijft beroepen op de 3 fundamenteën van haar weigeringsbeslissing: “overbodig”, “niet noodzakelijk” en “in strijd met het gelijkheidsbeginsel”.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid 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.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de 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.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

In de bestreden beslissing zijn de volgende overwegingen terug te vinden omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

*“...*

*Overwegende dat op 9 november 2006 ‘het verbouwen van een handelspand tot woonruimte’ vergund werd;*

*Overwegende dat het perceel gelegen is in het sterk verstedelijkt gebied tussen de kleine en grote ring van ██████ in gesloten bebouwing op smalle diepe percelen in de ██████ te ██████; dat de achterperceelsgrens grenst aan een groen binnengebied; dat het perceel vooraan bebouwd is met een rijwoning in gesloten bebouwing, met een breedte van 5 meter en een bouwdiepte van 12 meter op de verdieping; dat er in 2006 een vergunning verkregen werd voor het verbouwen van het gelijkvloers van de bestaande rijwoning en gedeeltelijke afbraak en herbestemming van een bestaande achterbouw op de achterliggende gronden van drie rijwoningen (perceelsbreedte x 3) tot een tweede woning met een bruto oppervlakte van 320m<sup>2</sup>; dat de voor deze vergunning aanwezige, maar thans afgebroken achterbouwen, hierdoor niet meer als ‘vergund geacht’ kunnen beschouwd worden;*

*Overwegende dat bij een nieuwbouwaanvraag dergelijke inbreng van een volwaardige woning achter bestaande woningen en dieper dan de normaal toegelaten bouwdiepte, zijnde 17m op het gelijkvloers en 10m op de verdieping onaanvaardbaar is; dat de bebouwingsgraad op het perceel hiermee ook beduidend hoger is dan deze op de aanpalende percelen; dat dit enkel kan aanvaard worden omwille van de herbestemming van bestaande gebouwen;*

*dat ten opzichte van dit vergunde volume de woning uitgebreid werd met een keuken van 3m50 op 4m (14m<sup>2</sup>), een dressing van 2m60 op 3m (7,8m<sup>2</sup>), een luifel en een tuinmuur; dat deze uitbreidingen buiten het her te bestemmen volume is; dat er een bouwovertreiding vastgesteld werd;*

*dat voor de interne organisatie van de woning de extra gebouwde en niet vergunde ruimtes overbodig zijn, de leefruimte / zithoek / eetplaats reeds een netto oppervlakte heeft van ongeveer 100m<sup>2</sup>, ook de slaapkamers voldoende ruim zijn;*

*dat het schilderen van de voorgevel in een grijze kleur niet wenselijk is in een straat waar het straatbeeld voornamelijk bepaald wordt door baksteengevels, in rood/bruin/beige kleur.;*

*Overwegende dat het oprichten van een draadafsluiting met een hoogte van 2m op de achterperceelsgrens niet vergunningsplichtig is;*

*Overwegende dat omwille van het gelijkheidsbeginsel het niet wenselijk is de reeds hoge bebouwingsgraad nog te verhogen;*

*dat uitbreidingen in de zone achter de toegelaten maximale bouwdiepte en buiten het bestaande volume ruimtelijk niet te verantwoorden zijn;*

*dat de extra uitbreidingen niet noodzakelijk voor een goede interne organisatie van de woning zijn;*

*...”*

In essentie is de weigering van de gevraagde vergunning te herleiden tot drie motieven, welke hieronder één voor één besproken worden.

### 3.

De verwerende partij weigert de gevraagde vergunning, onder meer op basis van de bebouwingsgraad, zoals vermeld in volgende overweging:

*“ ...*

*Overwegende dat omwille van het gelijkheidsbeginsel het niet wenselijk is de reeds hoge bebouwingsgraad nog te verhogen.*

*...”*

De verzoekende partij stelt zich terecht vragen bij het hanteren van het begrip ‘gelijkheidsbeginsel’. Het is niet duidelijk welke omstandigheden hierbij worden vergeleken. Noch in de antwoordnota, noch ter zitting wordt hieromtrent bijkomende toelichting gegeven. Het is nochtans de taak van de verwerende partij om de bestreden beslissing op dergelijke wijze op te stellen dat deze de verzoekende partij toelaat om met kennis van zaken te oordelen of het aangewezen is de beslissing te bestrijden.

In zoverre de verwerende partij de voorliggende aanvraag vergelijkt met een nieuwbouwaanvraag en verwijst naar de inbreng van een volwaardige woning achter bestaande woningen die dieper zou zijn dan de normaal toegelaten bouwdiepte, blijkt dat dit alles reeds werd vergund bij de definitieve stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van

burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 9 november 2006, zodat de voorliggende aanvraag geen nieuwbouwaanvraag betreft.

In zoverre de verwerende partij verwijst naar de bebouwingsgraad op het betrokken perceel dat beduidend hoger zou zijn dan deze op de aanpalende percelen, dient vastgesteld te worden dat de bestreden beslissing geen beschrijving bevat van deze percelen, laat staan van de bebouwingsgraad. Ook de bebouwingsgraad van het betrokken perceel wordt niet in rekening gebracht.

Bovendien wordt volgens de bestreden beslissing op het gelijkvloers enkel een uitbreiding gevraagd met een keuken van 14 m<sup>2</sup> ten opzichte van de herbestemming van een bestaande achterbouw tot een tweede woning met een bruto oppervlakte van 320 m<sup>2</sup>. Dergelijke beperkte verhoging van de bebouwingsgraad kan onmogelijk op zich aanleiding geven tot de weigering van de gevraagde vergunning, zonder dat duidelijk wordt gesteld op welke wijze dit *in concreto* leidt tot een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit geldt des te meer door de ligging van het betrokken perceel in *“het sterk verstedelijkt gebied tussen de kleine en grote ring van Hasselt in gesloten bebouwing op smalle diepe percelen”*, wat een hoge bebouwingsgraad impliceert.

4.

Verder stelt de verwerende partij dat *“uitbreidingen in de zone achter de toegelaten maximale bouwdiepte en buiten het bestaande volume ruimtelijk niet te verantwoorden zijn”*.

Samen met de verzoekende partij, stelt de Raad vast dat de vermelde *“toegelaten maximale bouwdiepte”* niet verder beschreven wordt in de bestreden beslissing.

Het perceel is nochtans niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

De Raad stelt dan ook vast dat er geen maximale bouwdiepte bepaald werd voor het betrokken perceel.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleende op 9 november 2006 overigens een stedenbouwkundige vergunning voor constructies met een grotere bouwdiepte.

De overweging dat uitbreidingen buiten het bestaande volume ruimtelijk niet te verantwoorden zijn, is een loutere standaardformulering die dan ook geen afdoende en concrete motivering vormt.

5.

Tenslotte stelt de verwerende partij dat *“de extra uitbreidingen niet noodzakelijk voor een goede interne organisatie van de woning zijn”*.

Het feit dat het gevraagde niet noodzakelijk is voor een goede interne organisatie van de woning vormt op zich geen beoordelingselement in toepassing van artikel 4.3.1, §2 VCRO en kan geen determinerend motief vormen om de gevraagde vergunning te weigeren.

De verwerende partij blijft dan ook in gebreke om afdoende te motiveren dat het gevraagde onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 januari 2011, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van eethoek en overdekt terras op gelijkvloers en bijbouwen van dressing op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL